

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

DU BUREAU

Bureau du **11 juillet 2013**

Décision n° **B-2013-4437**

commune (s) : Givors

objet : Requalification des îlots Salengro et Zola - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP)

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 1er juillet 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : vendredi 12 juillet 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Mme Guillemot, MM. Charrier, Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Laurent, Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Julien-Laferrière, David G..

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Crimier), Mme Domenech Diana, MM. Buna, Calvel, Mmes Vullien (pouvoir à M. Reppelin), Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), MM. Arrue (pouvoir à M. Kimelfeld), Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Mme Dognin-Sauze (pouvoir à M. Bernard R.), M. Sangalli (pouvoir à M. Colin).

Absents non excusés : MM. Daclin, Barge, Charles, Rivalta, Assi, Lebuhotel.

Bureau du 11 juillet 2013**Décision n° B-2013-4437**

commune (s) : GIVORS

objet : **Requalification des îlots Salengro et Zola - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP)**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 juin 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

Située à l'interface entre Lyon et Saint Etienne, la Commune de Givors est morcelée par une géographie urbaine complexe. Son centre historique, situé entre la voie ferrée et le Rhône est touché par des problématiques d'inondation, ce qui constitue une limite importante pour la réhabilitation de son centre ancien.

La requalification des îlots du Centre constitue un enjeu urbain important dans le droit fil des grandes opérations d'aménagement précédemment engagées par la Commune. En effet, le centre-ville s'est en partie paupérisé et est fortement impacté dans son développement par son implantation contrainte.

Face à ce constat, une opération de renouvellement urbain (ORU) a été envisagée sur le centre ancien de la Ville de Givors. Une convention a ainsi été signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) le 15 février 2007 dont les grands axes prioritaires sont, pour le centre-ville, la restructuration des espaces publics, places et voiries, la requalification des îlots dégradés pour la réalisation de logements neufs (dont logements sociaux), la réhabilitation de logements sociaux et de logements privés et la redynamisation de la structure commerciale.

Le Conseil de communauté a approuvé, par délibération n° 2008-0455 du 15 décembre 2008, l'identification du projet d'aménagement des îlots du centre à Givors à la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2009-2014. Cette action a été votée dans le cadre de la politique A2 - Réaliser de grands projets structurants.

Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération :

Le centre-ville de Givors se caractérise aujourd'hui par des conditions de déplacement difficiles, un réseau de modes doux peu développé, une perte de dynamique commerciale ainsi que des contraintes d'urbanisation importantes (risques naturels liés aux inondations, sols pollués liés aux anciennes activités, risques technologiques au nord de la Commune).

Le centre-ville de Givors est composé d'un bâti traditionnel, relativement homogène et majoritairement dédié au logement (87 %). Ce bâti est globalement en bon état suite aux différentes interventions dans le cadre du renouvellement urbain et de la lutte contre l'habitat insalubre (86 logements traités). Néanmoins, quelques immeubles apparaissent encore en mauvais état ou dégradés, les travaux de réhabilitation effectués traitant, au surplus, l'intérieur des immeubles sans requalification des façades ou réhabilitations extérieures.

Le centre-ville de Givors souffre également d'une faible attractivité commerciale, comme en témoignent les enseignes vieillissantes de la rue Salengro et la forte proportion de locaux vacants (plus de 50 % sur l'ensemble du centre-ville).

En parallèle de ces constatations, la population de Givors, en augmentation depuis le début des années 2000, est marquée par un phénomène de paupérisation, surtout en centre-ville (taux de chômage élevé, revenus globalement faibles, etc.).

L'offre de logements est en conséquence peu diversifiée et majoritairement axée sur le logement social (44,9 % des logements du centre-ville en 2009). Cette proportion est toutefois en baisse suite aux opérations de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat. A ce titre, la convention ANRU signée en 2007 prévoit notamment la démolition d'une partie du parc social avec une reconstitution à hauteur de 50 % des logements sociaux démolis.

Le centre-ville de Givors est donc peu attractif à différents niveaux mais présente un fort potentiel de régénération : la densité moyenne de la Commune est relativement faible et les anciennes activités industrielles ont laissé plusieurs hectares de friches représentant un foncier potentiellement disponible non négligeable et des potentialités de densification importantes, y compris au sein du centre-ville.

C'est donc dans ce contexte particulier que la Communauté urbaine envisage la requalification de 2 îlots du centre-ville : la partie sud de l'îlot Zola, d'une part, correspondant à une friche industrielle (ancien site EDF) occupant une position stratégique (proche de la gare, des commerces du centre-ville et de nombreux équipements) et représentant un foncier disponible d'environ 0,8 hectares, ainsi que l'îlot Salengro, d'autre part, dont le cœur est aujourd'hui occupé par un vaste parking, occupant une position centrale et stratégique en termes d'attractivité du centre-ville.

Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération :

Les objectifs poursuivis par l'opération de requalification des îlots Salengro et Zola sont les suivants :

- engager le renouvellement urbain des délaissés présents en centre-ville,
- densifier l'offre de logements du secteur de la gare,
- réorganiser et rendre plus lisible l'offre de stationnement entre les secteurs de la gare et du centre-ville,
- inscrire le développement urbain de Givors dans une dynamique métropolitaine durable.

En vue d'atteindre ces objectifs, le projet comprend l'aménagement de la partie sud de l'îlot Zola et l'aménagement du cœur de l'îlot Salengro.

L'aménagement de l'îlot Zola comprendra :

- l'aménagement d'un parking public de 104 places (dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite) sur la partie sud de l'îlot,
- la création d'une voie d'accès au parking, reliée à la fois à la rue Emile Zola et à la rue Jacques Prévert,
- la création de 3 immeubles d'habitation :

. un petit immeuble d'environ 5 logements, à l'angle nord entre la rue Zola et la voie de desserte du parking,

. un petit immeuble de 10-15 logements, à l'angle sud de la voie de desserte du parking et de la rue Emile Zola,

. un immeuble plus important dans la partie sud de l'îlot (une cinquantaine de logements), comprenant une vingtaine de logements sociaux.

- chaque immeuble comprendra également des espaces de stationnement, comprenant conformément au plan local d'urbanisme (PLU) au moins une place par logement,
- l'aménagement paysager du talus de la voie ferrée : le talus SCNF sera équipé de murets en gabions, planté de quelques arbres de faible développement en pieds de talus et d'une prairie fleurie pour en limiter l'entretien.

L'aménagement de l'îlot Salengro comprendra :

- la suppression du parking existant,

- la création d'un lot dédié à l'habitat de 25-30 logements, avec une petite voie de desserte privée à double sens. Conformément au PLU, ce lot comprendra au moins une place de stationnement par logement, en surface, et un abri vélo,

- la réorganisation du schéma viaire :

- . création d'une nouvelle voie de desserte vers le nord (sur la rue de la République). Cette voie est prévue en sens unique Sud/Nord avec un contresens cyclable,

- . requalification des accès sur le parking actuel en voie de desserte sur la rue Emile Zola et sur la rue Roger Salengro (sens unique voiture Est/Ouest et contresens cyclable),

- . création d'une liaison apaisée vers le sud (rue Piéroux) : double sens cyclable avec un accès limité aux voitures sur des stationnements servant de dépose minute pour l'école de la rue Piéroux,

- . création de stationnement public le long des voies (39 places dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite),

- . création d'une placette aménagée à l'extrémité le long de la rue Piéroux et prolongée par 2 banquettes végétales.

Par délibération n° 2011-2056 du 7 février 2011, le Conseil de communauté a engagé une procédure de concertation préalable et, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a défini les objectifs et les modalités de concertation dans le cadre de ce projet.

La concertation s'est déroulée du 18 février 2011 au 27 juin 2013.

Le bilan de la concertation a été tiré, par délibération n° 2013-4058 du Conseil du 9 juillet 2013.

La concertation préalable n'a fait ressortir aucun élément de nature à remettre en cause la poursuite du projet ou à entraîner une modification des objectifs poursuivis par celui-ci.

Le projet de requalification des îlots Salengro et Zola nécessite l'acquisition d'emprises foncières.

Les négociations avec certains propriétaires n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Communauté urbaine doit donc, sur le fondement de l'article L 11-1 du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique.

Conformément à la législation, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour cette opération sera menée selon la procédure définie aux articles L 123-1 et suivants et R 123-2 et suivants du code de l'environnement du fait de la soumission du projet à la réalisation d'une étude d'impact.

En effet, ce type d'opération d'aménagement est mentionné comme devant faire l'objet d'un examen au cas par cas, conformément à la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement. La Communauté urbaine a donc, conformément à l'article R 122-3 du code de l'environnement, sollicité l'avis de l'Autorité environnementale par le biais du formulaire CERFA n° 14734*02.

Par arrêté n° A08212P0187 du 17 décembre 2012, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes (DREAL - Autorité environnementale), a estimé que le projet de requalification des îlots Salengro et Zola à Givors était soumis à la réalisation d'une étude d'impact car situé dans un secteur faisant l'objet d'une ensemble de risques et pollutions (inondation, technologique, sols pollués, bruit).

Un dossier d'enquête conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, a été établi.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Etudes	250 000 € HT	299 000 € TTC
travaux	1 500 000 € HT	1 794 000 € TTC
démolitions	500 000 € HT	598 000 € TTC
dépollutions	500 000 € HT	598 000 € TTC
Sous-Total	2 750 000 € HT	3 289 000 € TTC
acquisitions foncières :		
déjà réalisées	862 902 €	862 902 €
restant à effectuer (estimation des domaines)	246 800 €	246 800 €
Sous-Total	1 109 702 €	1 109 702 €
Total	3 859 702 € HT	4 398 702 € TTC

L'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° O2242, le 27 juin 2011 pour la somme de 2 049 320 € sera complétée par une individualisation complémentaire en 2013 ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour le projet de requalification des îlots Salengro et Zola à Givors.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône, à l'issue des enquêtes, la déclaration d'utilité publique des travaux, puis la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet,

b) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 02242, le 27 juin 2011 pour la somme de 2 049 320 € TTC en dépenses.

5° - Le coût de cette opération sera porté en dépenses au budget principal - exercices 2013 et suivants - comptes 2138 et 2111 pour un montant de 246 800 € pour les acquisitions foncières - fonction 824 - opération n° 02242.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 juillet 2013.