

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **26 septembre 2013**

Délibération n° 2013-4143

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), levée de réserve et déclaration de projet à la suite des enquêtes publiques réalisées dans le cadre de la procédure d'expropriation

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Conseiller David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 13 septembre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : lundi 30 septembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Laurent, Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoin, M. Barret, Mme Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Lebuhotel, Léonard, Mme Lépine, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Muet, Ollivier, Mmes Pallega, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mmes Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Daclin (pouvoir à M. Rivalta), Arrue, Colin (pouvoir à M. Reppelin), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), MM. Vesco (pouvoir à M. Bolliet), Barthelémy, Mmes Baume (pouvoir à M. Coste), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Braillard (pouvoir à M. Desbos), Dumas (pouvoir à M. Petit), Genin (pouvoir à M. Balme), Geourjon (pouvoir à M. Augoyard), Havard (pouvoir à Mme Dagorne), Kabalo (pouvoir à Mme Tifra), Lambert (pouvoir à M. Ferraro), Mme Laval (pouvoir à M. Cochet), MM. Le Bouhart (pouvoir à M. Millet), Lelièvre (pouvoir à M. Quiniou), Lévêque (pouvoir à M. Jacquet), Morales (pouvoir à M. Vincent), Nissanian (pouvoir à M. Chabrier), Pillon (pouvoir à M. Grivel), Réale (pouvoir à M. Passi), Mme Revel (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), MM. Serres (pouvoir à M. Lebuhotel), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Calvel, Barral, Mmes Bailly-Maitre, Levy, M. Touraine.

Conseil de communauté du 26 septembre 2013**Délibération n° 2013-4143**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), levée de réserve et déclaration de projet à la suite des enquêtes publiques réalisées dans le cadre de la procédure d'expropriation**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 septembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Par décision du 8 octobre 2012, le Bureau a prononcé l'engagement de la procédure d'expropriation en vue de la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord sur la commune de Villeurbanne et approuvé les dossiers destinés à être soumis aux enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Auparavant, par délibération n° 2010-1883 du Conseil du 29 novembre 2010, la Communauté urbaine de Lyon a engagé la procédure de concertation préalable et, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, en a défini les objectifs et les modalités. La concertation s'est déroulée du 3 décembre 2010 au 6 janvier 2011 inclus. Le bilan de la concertation a été approuvé, par délibération n° 2011-2058 du Conseil du 7 février 2011.

Par ailleurs, par délibération n° 2011-2059 du Conseil du 7 février 2011, la Communauté urbaine a approuvé la création de la ZAC Gratte-Ciel Nord. L'aménagement de ce secteur de 7 hectares environ, au nord du centre-ville historique de Villeurbanne, a pour objectif d'organiser la mutation du centre urbain d'une ville de 140 000 habitants.

Par courrier du 21 janvier 2013, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a rendu un avis sur le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact. En réponse à cet avis, la Communauté urbaine a complété, avant enquêtes, le dossier d'utilité publique par le biais d'un addendum tenant compte des observations de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Le projet d'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel Nord a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes en application des codes de l'environnement et de l'expropriation, ouvertes et organisées par arrêté préfectoral du 6 février 2013.

Ces enquêtes conjointes se sont déroulées du lundi 4 mars au vendredi 5 avril 2012 inclus à la mairie de Villeurbanne sous l'égide de monsieur le commissaire-enquêteur désigné par décision de monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon, le 4 janvier 2013.

A la suite de ces enquêtes, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur l'utilité publique du projet assorti d'une réserve et de 2 recommandations.

Monsieur le commissaire-enquêteur a également émis un avis favorable sur l'emprise (cessibilité des parcelles) du projet, abstraction faite de la parcelle cadastrée BD49 située au numéro 6, passage de l'Etoile à Villeurbanne, du fait de la défaillance de la notification individuelle à l'un des propriétaires. Une nouvelle enquête parcellaire sera donc menée à l'encontre des propriétaires de cette parcelle, du 9 au 24 septembre 2013.

Enfin, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

A la suite de ces enquêtes publiques et des conclusions rendues par monsieur le commissaire-enquêteur, monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône a, par un courrier du 28 juin 2013 réceptionné le 2 juillet 2013, sollicité la Communauté urbaine afin qu'elle se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du code de l'environnement. Il lui a également demandé son avis sur la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine sur la Commune de Villeurbanne.

Le Conseil de communauté doit également délibérer dans le délai de 3 mois pour répondre à la réserve émise par monsieur le commissaire-enquêteur sur l'utilité publique du projet, conformément à l'article R 11-13 du code de l'expropriation.

La déclaration de projet

Conformément aux articles L 11-1-1 du code de l'expropriation et L 123-1 et L 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de l'établissement public responsable du projet doit se prononcer dans un délai de 6 mois à compter de la notification du rapport de monsieur le commissaire-enquêteur, par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet de :

- confirmer l'intérêt général de l'opération,
- confirmer la volonté de la Communauté urbaine de réaliser cette opération.

La présente déclaration de projet s'appuie, notamment, sur le rapport de monsieur le commissaire-enquêteur et sur ses conclusions.

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération

Le projet d'aménagement Gratte-Ciel Nord doit permettre de constituer un grand centre-ville et un pôle d'agglomération, intégrant systématiquement une réflexion sur le développement durable à travers les objectifs suivants :

- constituer un grand centre-ville attractif et un pôle d'agglomération, notamment en calibrant et en qualifiant fortement l'offre d'équipements et de commerces afin d'apporter une réponse de proximité aux besoins des habitants,
- développer une offre de logements diversifiée,
- réussir une opération exemplaire avec une exigence de qualité architecturale et de modernité imposée par la cohabitation du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- pacifier le centre-ville en privilégiant les modes doux et les transports en commun,
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant notamment pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

L'objet de l'opération

La trame urbaine définie par le projet comprendra des liaisons circulées et piétonnes :

- le prolongement de l'avenue Henri Barbusse, liaison structurante nord-sud entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé. Cet espace public sera à dominante piétonne, d'une largeur d'environ 20 mètres, conçu pour permettre l'accueil éventuel de la ligne de transports en commun A7,
- le prolongement de la rue Racine jusqu'à la rue Francis de Pressensé, d'un gabarit d'environ 15 mètres, qui combinera circulation modérée (accès au quartier et aux parkings) et modes doux,
- la création d'un nouveau parcours piétonnier est-ouest, permettant de desservir le lycée reconstruit et les équipements. Il s'agira d'un vaste espace à dominante piétonne, constitué de plusieurs séquences entre les rues Jean Bourgey et Hippolyte Kahn, dont une véritable place de 25 à 30 mètres de large environ, avec des terrasses de cafés et restaurants.

Au stade des études de faisabilité, le programme de construction comprend :

- entre 58 000 et 63 000 mètres carrés de surface de plancher (SP) logements, soit entre 850 et 900 logements, répartis en îlots d'habitats collectifs, offrant une diversité de typologies et de programmations,
- environ 27 000 mètres carrés de SP de surfaces commerciales et de services.

Ce programme se répartira en grande partie le long de l'avenue Henri Barbusse prolongée et sur le secteur central du projet avec une variété de formats, de la petite boutique à la grande surface alimentaire, en passant par des moyennes surfaces :

- environ 4 000 mètres carrés de SP de bureaux, ce programme trouvant sa place le long du cours Emile Zola (ancien site Shell),
- environ 20 000 mètres carrés de SP d'équipements publics.

L'aménagement de la ZAC conduira à la reconstruction du lycée Brossolette (11 200 mètres carrés de SP). Par ailleurs, le programme des équipements publics comprendra la création d'un équipement sportif (3 000 mètres carrés de SP), d'un groupe scolaire (4 000 mètres carrés de SP) et d'un équipement petite enfance (800 mètres carrés de SP), nécessaires pour répondre aux besoins générés par l'opération.

Avis sur la mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L 123-14-2 du code de l'urbanisme, les dispositions destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine ont fait l'objet d'un examen conjoint au cours d'une réunion qui s'est tenue le 16 janvier 2013.

L'engagement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine a recueilli l'avis favorable de l'ensemble des participants à cette réunion.

La mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine est nécessitée par :

- le fait que le projet de réalisation de la ZAC Gratte-Ciel Nord à Villeurbanne est couvert par les zones UCZ, UBa et UIb au PLU de la Communauté urbaine. Le secteur compris dans le périmètre faisant l'objet de la DUP se verra attribuer un seul zonage, à savoir UAGC qui permettra de répondre aux enjeux de revitalisation et d'extension du centre-ville de Villeurbanne au nord du cours Emile Zola,
- la modification de certaines prescriptions graphiques du règlement suite à l'étude des besoins en équipements et en espaces publics induits par l'extension du centre-ville,
- la création d'une orientation d'aménagement relative à des quartiers ou secteurs (OAQS) n° 1.1 intitulée "Gratte-Ciel Nord".

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et développement durable, les documents généraux du règlement, les documents graphiques du règlement, les servitudes d'urbanisme particulières et les zonages du PLU sont modifiés en conséquence.

Monsieur le commissaire-enquêteur a remis un rapport dans lequel il émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine, dans le cadre du projet de réalisation de la ZAC Gratte-Ciel Nord à Villeurbanne.

En application de l'article R 123-23-1 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil, aujourd'hui, d'exprimer son avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique et la réserve émise par monsieur le commissaire-enquêteur

Monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation sur l'emprise (cessibilité des parcelles) du projet. Il a simplement exclu la parcelle BD49 au numéro 6, passage de l'Etoile à Villeurbanne du fait de la défaillance de la notification individuelle à l'un des propriétaires. Une nouvelle enquête parcellaire est donc menée à l'encontre des propriétaires de cette parcelle (du 9 au 24 septembre 2013).

Monsieur le commissaire-enquêteur a également émis un avis favorable à la DUP assorti toutefois d'une réserve et de 2 recommandations.

- La réserve mentionne qu'il serait utile que la Communauté urbaine mène un diagnostic social précis et un accompagnement au relogement des personnes les plus fragiles (âgées, handicapées) qui seront concernées par l'expropriation.

La réponse que la Communauté urbaine apporte à cette réserve est la suivante. En termes de relogement des occupants strict, l'autorité expropriante a des obligations issues des codes de l'urbanisme, de l'expropriation et de la construction et de l'habitation. Celles-ci s'appliquent à l'ensemble des occupants de bonne foi de la ZAC concernés par la procédure, y compris les plus fragiles.

Afin d'accompagner au mieux les ménages concernés, la Communauté urbaine et la Commune de Villeurbanne ont décidé de mettre en place un dispositif de relogement renforcé, en direction des occupants de locaux à titre d'habitation principale. Dans un souci d'efficacité et eu égard à la proximité, il a donc été décidé que ce dispositif de relogement opérationnel serait assuré par la Commune, qui intervient régulièrement en matière de politiques d'habitat d'intérêt communal. Une convention a été signée entre la Commune de Villeurbanne et la Communauté urbaine pour mettre en œuvre ce dispositif renforcé de relogement. La délibération n° 2012-3373 du Conseil du 12 novembre 2012 approuvant cette convention prévoit également le versement, par la Communauté urbaine, d'aides complémentaires forfaitaires au déménagement et aux travaux de réinstallation. L'enveloppe provisionnée à cet effet est de 420 000 €.

La délibération du 19 novembre 2012 prise par la Commune de Villeurbanne approuve cette convention, et annonce la possibilité d'apporter un volume d'aides complémentaires à celles approuvées par la Communauté urbaine, pour un montant de 250 000 €.

Le dispositif de relogement a débuté par un diagnostic social engagé au printemps 2013, conduit auprès des locataires ou propriétaires occupants concernés par l'opération, sur la base d'une information par courrier et voie de presse, et dans le cadre d'une permanence bi-hebdomadaire d'accueil des ménages, organisée par les services de la Commune ou de rendez-vous au domicile. Ce diagnostic, toujours en cours, a notamment permis de repérer des situations de fragilité spécifiques.

Aussi, par délibération du 8 juillet 2013, la Commune de Villeurbanne a confirmé sa décision d'affecter 250 000 € d'aides complémentaires au relogement. Cette dotation permet ainsi, notamment, une prise en compte spécifique des situations de handicaps ou de dépendance, susceptibles de rendre difficiles les changements de domicile induits par le projet urbain.

Au regard de ces informations, il apparaît que la Communauté urbaine et la Commune de Villeurbanne ont d'ores et déjà engagé un diagnostic social précis et un accompagnement au relogement des personnes expropriées, en se dotant d'outils spécifiques d'accompagnement des populations les plus fragiles (âgées, handicapées) concernées par l'expropriation.

- La première recommandation porte sur la nécessité d'étudier, pour les entreprises, toutes les conséquences de la délocalisation des activités afin d'en tenir compte dans les propositions d'acquisition ou d'indemnisation, dans le respect des dispositions réglementaires.

La Communauté urbaine a répertorié les activités commerciales concernées par l'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel Nord. Au regard de l'organisation de la ZAC et, conformément à l'article L 13-20 du code de l'expropriation, il n'est pas prévu de transférer ces activités mais de les évincer en tenant compte de leurs 3 derniers chiffres d'affaire et, conformément à un avis rendu par le service France domaine, en ajoutant à cela une indemnité de déménagement.

- La seconde recommandation souligne qu'il faudrait vérifier pour le groupe scolaire l'absence d'alternative moins impactante à la localisation pressentie, afin de préserver le bâti existant relativement singulier et l'activité économique.

La Communauté urbaine a étudié la localisation du groupe scolaire : le choix d'une implantation du groupe scolaire le long de la rue Jean Bourgey a été opéré dans le cadre d'un travail global sur la programmation de la ZAC.

Le projet doit en effet permettre, sur une assiette foncière relativement restreinte d'environ 7 hectares, de proposer une organisation spatiale optimisée pour l'ensemble des fonctions développées, qu'il s'agisse de l'implantation des programmes de constructions (logements, commerces, équipements publics), représentant une surface de plancher d'environ 110 000 mètres carrés, ou de la création des espaces publics (25 000 mètres carrés).

Le projet doit, de plus, répondre aux contraintes spécifiques des différents programmes (contraintes fonctionnelles, de desserte, etc.). Pour le futur groupe scolaire, il s'agit notamment d'implanter cet équipement, de 4 000 mètres carrés de SP, sur une assiette foncière autonome.

Le travail global de composition urbaine, au regard de la programmation ambitieuse retenue, mais aussi des contraintes propres à l'équipement groupe scolaire, a conduit les collectivités à proposer une implantation sur la rue Jean Bourgey, et il n'apparaît pas d'autre localisation possible pour cet équipement eu égard au contexte précité.

Au regard de ce qui précède, l'intérêt de localiser le groupe scolaire à l'endroit indiqué dans le dossier de DUP s'est imposé face à la préservation d'une maison de 1910 ne faisant l'objet d'aucune protection patrimoniale et d'aucun repérage au PLU.

Il est donc proposé au Conseil de prendre la déclaration de projet, de poursuivre la procédure sur la base du dossier soumis à enquêtes en prenant en compte les réponses apportées à la réserve et aux recommandations de monsieur le commissaire-enquêteur et de demander à monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, la déclaration d'utilité publique du projet, dont l'intérêt général est réaffirmé, emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Réaffirme l'objet du projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord sur la Commune de Villeurbanne.

2° - Confirme l'intérêt général de cette opération à l'issue des enquêtes publiques aux motifs suivants :

- constituer un grand centre-ville attractif et un pôle d'agglomération, notamment en calibrant et en qualifiant fortement l'offre d'équipements et de commerces afin d'apporter une réponse de proximité aux besoins des habitants,

- développer une offre de logements diversifiée,

- réussir une opération exemplaire avec une exigence de qualité architecturale et de modernité imposée par la cohabitation du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,

- pacifier le centre-ville en privilégiant les modes doux et les transports en commun,

- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant notamment pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

3° - Prend note de l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur sur la déclaration d'utilité publique, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon et sur la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet, excepté la parcelle BD49 pour laquelle une nouvelle enquête parcellaire est organisée.

4° - Approuve les réponses apportées aux recommandations et à la réserve émises par monsieur le commissaire-enquêteur et propose la levée de cette dernière étant donné que :

- en termes de relogement des occupants strict, l'autorité expropriante a des obligations issues des codes de l'urbanisme, de l'expropriation et de la construction et de l'habitation. Celles-ci s'appliquent à l'ensemble des occupants de bonne foi de la ZAC concernés par la procédure, y compris les plus fragiles,

- afin d'accompagner au mieux les ménages concernés, la Communauté urbaine et la Commune de Villeurbanne ont décidé de mettre en place un dispositif de relogement renforcé, en direction des occupants de locaux à titre d'habitation principale. Dans un souci d'efficacité et eu égard à la proximité, il a donc été décidé que ce dispositif de relogement opérationnel serait assuré par la Ville, qui intervient régulièrement en matière de politiques d'habitat d'intérêt communal. Une convention a été signée entre la Ville de Villeurbanne et la Communauté urbaine pour mettre en œuvre ce dispositif renforcé de relogement. La délibération n° 2012-3373 du Conseil du 12 novembre 2012 approuvant cette convention prévoit également le versement, par la Communauté urbaine, d'aides complémentaires forfaitaires au déménagement et aux travaux de réinstallation. L'enveloppe provisionnée à cet effet est de 420 000 €. La délibération du 19 novembre 2012 prise par la Ville de Villeurbanne approuve cette convention, et annonce la possibilité d'apporter un volume d'aides complémentaires à celles approuvées par la Communauté urbaine, pour un montant de 250 000 €,

- le dispositif relogement a débuté par un diagnostic social engagé au printemps 2013, conduit auprès des locataires ou propriétaires occupants concernés par l'opération, sur la base d'une information par courrier et voie de presse, et dans le cadre d'une permanence bi-hebdomadaire d'accueil des ménages, organisée par les services de la Ville ou de rendez-vous au domicile. Ce diagnostic, toujours en cours, a notamment permis de repérer des situations de fragilité spécifiques,

- par délibération du 8 juillet 2013, la Ville de Villeurbanne a confirmé sa décision d'affecter 250 000 € d'aides complémentaires au relogement. Cette dotation permet ainsi, notamment, une prise en compte spécifique des situations de handicaps ou de dépendance, susceptibles de rendre difficiles les changements de domicile induits par le projet urbain.

5° - Décide la poursuite de la procédure d'expropriation de la Communauté urbaine et confirme la demande de déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 30 septembre 2013.