

Séance publique du 18 décembre 2007

Délibération n° 2007-4572

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **ZAC de la Duchère - Enquête publique préalable à la DUP - Déclaration de projet - Conclusions du commissaire-enquêteur - Levée des réserves**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 novembre 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération du 29 mars 2004, le conseil de Communauté a approuvé les dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Duchère à Lyon 9° et a sollicité pour cette opération une déclaration d'utilité publique.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire, en application du code de l'expropriation.

Ces enquêtes se sont déroulées du 2 janvier au 16 février 2007.

Monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la DUP assorti de deux réserves et de diverses recommandations. En matière d'enquête parcellaire, des recommandations ont été émises. Monsieur le préfet a donc saisi la Communauté urbaine, par un courrier en date du 8 octobre 2007, afin d'inviter le Conseil à se prononcer sur ces réserves et recommandations dans un délai de trois mois.

L'objet de la présente délibération est donc de se prononcer :

- sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet, conformément à l'article L 126-1 du code de l'environnement,
- sur la levée des réserves de monsieur le commissaire-enquêteur.

La déclaration de projet

La ZAC de la Duchère créée en mars 2004 s'est inscrite dans un processus de renouvellement urbain pour répondre au cumul des difficultés sociales, économiques et urbaines du quartier. Ce dispositif nécessite de mobiliser d'importants moyens pour réaliser les transformations du quartier. Ainsi, l'intérêt général de cette opération et des travaux d'équipement qu'elle génère est avéré.

Le projet soumis à DUP est un projet dont l'objectif est d'enrayer les dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels le quartier de la Duchère est confronté :

- organiser le désenclavement physique et fonctionnel du quartier,
- diversifier l'offre d'habitat pour passer de 80 % à 60 % de logements sociaux et valoriser la fonction et les parcours résidentiels afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants tout en conservant un nombre similaire d'habitants,

- privilégier une répartition homogène de l'habitat sur l'ensemble du secteur en respectant les équilibres de statut (social et libre),
- requalifier l'ensemble des quartiers occupant la Duchère pour participer au changement d'image,
- proposer une offre adaptée aux besoins en termes d'équipements publics pour améliorer l'offre de services aux habitants,
- poursuivre la réhabilitation du patrimoine non affecté par les démolitions à court et moyen terme,
- maintenir et renforcer les dessertes de la Duchère par les transports collectifs.

Pour répondre à ces objectifs, le projet urbain se structure autour de deux axes principaux qui, en se croisant, constituent la nouvelle centralité autour d'un espace public majeur accueillant les principaux équipements publics, services et commerces.

Au terme de la réalisation du projet urbain, hors surface hors œuvre nette (SHON) des copropriétés anciennes conservées, la ZAC comprendra 422 000 mètres carrés de SHON, se répartissant de la manière suivante :

- 333 000 mètres carrés de SHON logements,
- 19 000 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires, de services et de commerces de proximité,
- 70 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics.

Le programme global du projet urbain consiste donc en :

- la création de 121 000 mètres carrés de SHON de logements, dont 27 000 mètres carrés de logements sociaux, organisés par îlots de petits collectifs,
- la création de 25 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics,
- la création de 8 100 mètres carrés de SHON commerces et services,
- une nouvelle trame viaire : nouvelles rues et réaménagement des voiries, organisation des stationnements et déplacements,
- la création de places et jardins publics et d'une place centrale,
- le réaménagement du parc du Vallon ;

L'enquête publique et les levées des réserves et recommandations

Monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la DUP, assorti de deux réserves et de diverses recommandations.

Pour lever les réserves relatives au dossier de DUP et concernant la Tour panoramique :

Les deux réserves de monsieur le commissaire-enquêteur concernent la copropriété de la Tour panoramique pour laquelle le projet urbain prévoit la démolition de bureaux en pied de la tour pour le réaménagement du parvis.

Ces réserves sont les suivantes :

- des accès vers les sous-sols des garages depuis la dalle seront mis en place durant les travaux et au terme du projet,
- une solution pérenne sera organisée et mise en œuvre par la SERL pour compenser la perte de participation financière aux charges de copropriétés due à la démolition des bureaux en pied de la copropriété. Une indemnité compensatrice ponctuelle n'étant pas une solution pérenne, et à défaut d'une solution pérenne, les bureaux de la copropriété seront conservés en l'état.

Les réponses que la Communauté urbaine apporte à ces réserves, après engagements de l'aménageur, la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), sont les suivantes :

La copropriété de la Tour panoramique est composée d'une tour de logements, d'un bâtiment de bureaux en pied d'immeuble, de garages en sous-sol et d'une dalle de couverture.

En ce qui concerne la mise en place d'accès, pour les copropriétaires de la tour, aux sous-sols des garages depuis la dalle, ils seront garantis tant pendant la phase de travaux de démolition des bureaux qu'à l'issue des travaux. La copropriété sera étroitement informée des modalités de réalisation, tant techniques que du planning de réalisation.

La démolition des bureaux prévue par le projet urbain, pour le réaménagement de la dalle en espace public, engendre une perte de contribution aux charges générales de la copropriété qui a un statut d'immeuble grande hauteur et des charges globales en conséquence importantes. Les copropriétaires ont fait part à monsieur le commissaire-enquêteur de leur compréhension de l'utilité de la démolition des bureaux et également, au cours de différentes rencontres, de leur adhésion de principe au projet de réaménagement de la dalle, l'ensemble de ces actions permettant à terme de prendre en compte une résidentialisation du hall de la copropriété. Mais leur demande essentielle est que l'équilibre financier de la copropriété ne soit pas remis en cause.

Il faut rappeler que la Communauté urbaine a, dans son projet de ZAC, réaffirmé sa volonté de maintenir une diversification de l'habitat en respectant les équilibres de statut. Le projet urbain confirme d'ailleurs cette volonté en préservant la tour et en la mettant en valeur par l'aménagement d'un nouveau parvis.

En outre, il faut noter un fort investissement public pour la réhabilitation de la copropriété. L'Etat, la Communauté urbaine et la ville de Lyon ont mis en place un plan de sauvegarde de la tour en participant à hauteur de 70 % environ aux dépenses de réhabilitation de cette dernière : travaux d'électricité, de façades, de ventilation, d'ascenseur, de terrasse, etc. La Communauté urbaine et la Ville cofinancent autour de 1 M€ ces travaux. Des aides sont prévues à hauteur de 70 % des dépenses plafonnées pour le changement des menuiseries (cf. déficit d'isolation thermique lié aux fenêtres d'origine).

Tout est mis en œuvre pour ne pas mettre en péril cette copropriété.

Pour la question de la contribution aux charges de copropriété, un groupe de travail se met en place entre la SERL, la Communauté urbaine et la copropriété. Deux types d'hypothèses émergent de ces rencontres : les premières concernent la recherche de sources de recettes pérennes, les secondes celles permettant d'agir directement sur les charges élevées de la copropriété :

- la copropriété a avancé une solution qu'elle a confirmée auprès du commissaire-enquêteur et qui consisterait en l'éventuelle acquisition de lots aujourd'hui publics situés en rez-de-chaussée de la tour en vue d'une source de recettes pérennes. Une étude a été confiée à un bureau d'études pour en confirmer la viabilité,

- la copropriété demande que soit recherchée une mutualisation des moyens de gardiennage. Une étude a été confiée à un bureau d'études pour analyser les contraintes de chacun des gardiennages envisagés dans le secteur afin de vérifier si une mutualisation est possible.

Tout est mis en œuvre pour analyser ces solutions en relation avec la copropriété, les crédibiliser en faveur de la copropriété et faire émerger, le cas échéant, d'autres solutions acceptées par la copropriété.

Les études d'aménagement du parvis n'interviendront qu'en 2010, ce qui donne à la Communauté urbaine la possibilité de partager et valider avec la copropriété les meilleures solutions.

Pour répondre aux recommandations relatives au dossier de DUP.

Les recommandations de monsieur le commissaire-enquêteur sont les suivantes :

- accompagnement des propriétaires-habitants dont le logement sera démoli, pour leur relogement en accession à la propriété ou, à défaut, en location à un coût acceptable par rapport à l'indemnisation foncière,
- accessibilité (notamment des personnes handicapées) des commerces en pied d'immeuble à construire par la société d'aménagement et de construction de la ville de Lyon (SACVL) et de la voie nouvelle prolongeant la rue Chapas,
- attention toute particulière à l'égard des commerçants du plateau :

- . relogement des commerçants actuels dans les îlots 4a et 4b,
- . partenariat dans la structure de portage avec des acteurs locaux,

- . présentation aux commerçants, au moins un an avant la date de déménagement prévue, du descriptif de la relocalisation : lieu, descriptif, montant du loyer et indemnité de transfert,
- . à défaut de relocalisation d'une activité commerciale, détermination de l'indemnisation au plus juste, en considérant les incidences de démarrage du projet.

Les réponses que la Communauté urbaine apporte à ces recommandations, après engagements de l'aménageur, la SERL, sont les suivantes :

Concernant l'accompagnement du relogement des propriétaires-occupants

Trois familles propriétaires-occupants sont concernées par la démolition de leur logement. Outre l'indemnisation financière prévue par l'aménageur qui sera versée aux propriétaires-occupants, la Communauté urbaine fera à ces derniers des propositions de relogement dans le parc de la Duchère, en accession ou, à défaut, en location.

La Communauté urbaine prendra en compte la législation en la matière et notamment l'article L 314-2 du code de l'urbanisme qui prévoit les dispositions applicables en matière d'expropriation, ainsi que les articles L 14-1 et L 14-2 du code de l'expropriation qui prévoient des droits de priorité et de préférence au profit des occupants des logements démolis.

Il est important de rappeler que l'opération de la ZAC de la Duchère dispose d'une réelle offre de logements abordables et qu'un dispositif particulier contraint les promoteurs présents à maîtriser les prix de vente et à assurer une offre locative diversifiée et à loyers modérés. Les services habitat de la Communauté urbaine et de la ville de Lyon disposent d'outils spécifiques et de relations avec les bailleurs et les promoteurs du quartier et ont une pratique d'accompagnement du relogement. L'ensemble de ces dispositifs sera mis en œuvre pour ces propriétaires-occupants.

Concernant l'accessibilité des commerces en pied d'immeuble SACVL

Les voiries réalisées dans le secteur de Balmont dans le cadre de la ZAC, en particulier le prolongement de la rue Doyen Chapas, permettent l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Un travail permanent avec les associations est d'ailleurs mis en place pour l'ensemble de la ZAC afin de s'assurer de cette accessibilité lorsque la topographie le permet, y compris pendant les chantiers. La Communauté urbaine demandera, en outre, à la SACVL de respecter l'accessibilité des commerces et des espaces publics dont elle a la maîtrise d'ouvrage dans le quartier de Balmont, accessibilité qui devrait être cependant assurée s'agissant de bâtiments neufs pour lesquels les permis de construire doivent répondre à cette exigence.

Concernant les commerces du plateau

L'objectif du volet commercial de l'opération de la ZAC de la Duchère est de transférer les commerces actuellement en place au centre commercial du plateau dans les locaux commerciaux des immeubles à construire dans le futur centre de vie du quartier. Ces dispositions sont issues de nombreuses études commerciales réalisées depuis le début de l'opération en vue de préserver le commerce, de le revitaliser et de lui proposer un futur prospère.

Ainsi, les commerçants se verront proposer d'être réinstallés dans les rez-de-chaussée des nouveaux îlots.

La livraison des nouveaux locaux commerciaux étant prévue en 2009-2010, les modalités de transfert et de relocalisation précise des commerces seront présentées aux commerçants par la structure de portage des locaux commerciaux. Un plan de localisation leur sera présenté ainsi qu'un descriptif des locaux et le montant du loyer, un an au moins avant le déménagement. Dans l'hypothèse où certains commerçants ne souhaiteraient pas se réinstaller, les modalités d'indemnisation seront précisément analysées par l'aménageur, conformément à l'article L 13-20 du code de l'expropriation.

Enfin, concernant cette structure de portage unique des commerces, il est important de rappeler qu'une telle structure a pour but de rendre les effets de la restructuration urbaine pérenne. Cela doit, en effet, permettre de maintenir dans le quartier des activités commerciales diversifiées et répondant aux besoins des habitants. Monsieur le commissaire-enquêteur a relevé, par ailleurs, l'intérêt de cette structure. Cette dernière, en cours de création, sera retenue au cours de l'année 2008 : toutes les solutions de partenariat seront examinées.

Pour répondre à la recommandation relative au dossier d'enquête parcellaire concernant la Tour panoramique

La recommandation de monsieur le commissaire-enquêteur porte sur la définition de l'emprise et du volume des parties communes de la copropriété à préciser par un géomètre.

La complexité de composition de la copropriété sur la parcelle nécessite une division en volume qui est bien prévue et qui sera établie par un géomètre missionné par l'aménageur pour la définition du nouveau périmètre de la copropriété : le découpage précisera en particulier la répartition entre la copropriété et la SERL de la dalle, de l'étanchéité et de la structure de l'immeuble.

L'ensemble de ces mesures que propose la Communauté urbaine répond aux réserves et recommandations de monsieur le commissaire-enquêteur.

Il est donc proposé au Conseil de poursuivre la procédure sur la base du dossier soumis à enquêtes et de demander à monsieur le préfet la déclaration d'utilité publique du projet ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Réaffirme l'objet de l'opération de la ZAC de la Duchère et confirme l'intérêt général de l'opération.

2° - Prend note de l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur.

3° - Lève les réserves et recommandations de monsieur le commissaire-enquêteur mentionnées dans les conclusions de son rapport.

4° - Poursuit la procédure d'expropriation et confirme la demande de déclaration d'utilité publique du projet au profit de l'aménageur.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,