

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 juin 2024

Délibération n° 2024-2351

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Réaménagement de l'îlot Milan au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu - Complément à la délibération du Conseil n° 2023-1985 du 25 septembre 2023 - Décision d'engagement renouvelé de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Caroline Lagarde

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), Mme C. Burillon (pouvoir à M. R. Brumm), M. P. Charriot (pouvoir à M. L. Seguin), M. G. Corazzol (pouvoir à M. Y. Blein).

Conseil du 24 juin 2024**Délibération n° 2024-2351**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Réaménagement de l'îlot Milan au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu - Complément à la délibération du Conseil n° 2023-1985 du 25 septembre 2023 - Décision d'engagement renouvelé de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2024, exposant ce qui suit :

I - Explications sur la nécessité de compléter la délibération du Conseil n° 2023-1895 du 25 septembre 2023

Par délibération du Conseil n° 2023-1895 du 25 septembre 2023, la Métropole de Lyon a décidé l'engagement de la procédure de DUP relative au projet de réaménagement de l'îlot Milan, au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, ainsi que la mise en compatibilité du PLU-H.

Les dossiers parcellaires et d'enquête préalable à la DUP ont été déposés, le 20 octobre 2023, en Préfecture du Rhône, pour instruction avant mise en enquêtes conjointes.

Dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, il est expliqué les raisons techniques de l'absence de nécessité de réactualiser l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC qui a été réactualisée dans le cadre du dossier de réalisation.

Néanmoins, par courrier du 15 octobre 2023, la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA), Préfète du Rhône, a demandé à la Métropole de solliciter, auprès de l'Autorité environnementale, la confirmation d'absence de nécessité de réactualiser l'étude d'impact de la ZAC.

Le 5 avril 2024, par un autre courrier adressé à la Métropole, la Préfète de la région AuRA, Préfète du Rhône, a sollicité la transmission de l'analyse de la compatibilité du projet avec le porter à connaissance des risques technologiques générés par la chaufferie urbaine exploitée par Dalkia.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est ainsi complété sur ces deux demandes et nécessite une délibération complémentaire pour engager la procédure de DUP qui s'impose.

Le contexte du projet, tel qu'évoqué dans la délibération du Conseil susvisée du 25 septembre 2023, est rappelé ci-dessous.

II - Contexte et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

Situé au nord du quartier de la Part-Dieu, dans le 3ème arrondissement de Lyon, l'îlot Milan est localisé à l'intérieur du périmètre de la ZAC Part-Dieu Ouest.

Le quartier Part-Dieu constitue un quartier d'affaires majeur au niveau national et un pôle multimodal structurant de la Métropole. Le site est caractérisé par un urbanisme de grands ensembles, ce qui se traduit par des îlots de taille importante.

En 2010, la Communauté urbaine de Lyon a engagé une réflexion de fond sur le devenir du quartier de la Part-Dieu. Cette réflexion part du constat que le développement du quartier atteint aujourd'hui des limites, en termes de fonctionnement, de capacité et de qualité urbaine. Pour dépasser ces limites, il a été nécessaire de concevoir et de mettre en œuvre un projet urbain global, cohérent et transversal, c'est à dire un projet qui réarticule les composantes essentielles du quartier (la mobilité, l'immobilier tertiaire, les commerces et les services, l'habitat, les espaces publics) dans une nouvelle logique. La ZAC Part-Dieu Ouest a été créée par délibération du Conseil n° 2015-0917 du 10 décembre 2015. Sa réalisation a été confiée à la Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, par le biais d'une concession d'aménagement portant sur un périmètre de 177 ha.

La Métropole et la Ville de Lyon ont décidé de faire évoluer le projet Part-Dieu pour intégrer les nouvelles politiques publiques et en faire un quartier à vivre, plus végétal, apaisé et à taille humaine tout en restant dans le champ des objectifs initiaux de la ZAC. Ces nouvelles orientations ont conduit à une modification du dossier de réalisation de la ZAC, approuvée par délibération du Conseil n° 2021-0716 du 27 septembre 2021. Les modifications consistant seulement en une diminution de la constructibilité au sein de la ZAC, l'actualisation de l'étude d'impact n'était pas nécessaire, compte tenu de l'absence d'impacts négatifs notables sur l'environnement, conformément à l'article L 122-1-1 du code de l'environnement.

La ZAC Part-Dieu s'articule autour de requalification des infrastructures, des voiries et des espaces publics, associées à des opérations immobilières sur certains îlots.

Ses objectifs sont de :

- rééquilibrer la production de bureaux/logements dans les surfaces à construire,
- conforter une production d'offre de logements diversifiée, permettant de répondre aux attentes des différents publics et, notamment, des plus modestes (logements sociaux et abordables),
- maintenir les équipements de proximité pour la qualité de vie des habitantes et habitants,
- renforcer la transition écologique engagée sur le territoire,
- développer des espaces publics apaisés, fortement végétalisés, ouverts à tous,
- donner la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun,
- repenser les modes de construction pour réduire le bilan carbone des bâtiments et privilégier les réhabilitations aux démolitions,
- amplifier la diversification des activités économiques, notamment l'économie sociale et solidaire ainsi que les commerces et services de proximité,
- diminuer la constructibilité, notamment par l'abandon de certains immeubles de grande hauteur et une baisse des hauteurs sur certains îlots.

Le projet de réaménagement de l'îlot Milan, qui constitue une composante de la ZAC Part-Dieu, s'inscrit dans un contexte géographique et urbain en forte évolution et son programme s'intègre dans ces nouvelles orientations.

L'îlot Milan actuel, bien que composé d'une programmation mixte de logements, bureaux et commerces, présente les caractéristiques d'un îlot urbain dysfonctionnant. Les espaces publics sont constitués de volumes et de structures bâtis s'imbriquant et s'organisant autour de deux cours intérieures, peu visibles des grands flux de circulation du pôle d'échanges multimodal et du centre commercial. Elles sont majoritairement artificialisées et constituées de dalles bitumées.

Ces caractéristiques participent à des situations d'inconfort liées aux milieux urbanisés, notamment les effets d'îlots de chaleur urbains. Ainsi, l'implantation de l'îlot en sortie de gare, son architecture, sa forme urbaine labyrinthique s'organisant autour de ces deux cours intérieures peu exposées, favorisent les mésusages et des problèmes de sécurité. Les logements présentent un aspect dégradé et vieillissant qui nécessite la mise en œuvre d'un programme complet de travaux. Enfin, des commerces en socle peu qualitatifs du fait d'une implantation sous arcades à l'écart des flux et un bâti existant dégradé et peu propice à la réversibilité ou au changement d'usage, exhortent au réaménagement de l'îlot. La trajectoire descendante de l'attractivité de l'îlot risque de se maintenir ou d'être accentuée par l'offre concurrente en cours d'installation dans la gare (création de deux galeries latérales).

Par conséquent, en l'absence d'actions, les mésusages de la place induisant des sentiments d'insécurité et d'insalubrité notables se maintiendront et la dégradation du cadre de vie, notamment par la détérioration des bâtiments s'accroîtra puis la baisse d'attractivité des commerces et services au sein du site se poursuivra, enfin l'îlot Milan, dans son ensemble, subira une rupture avec les opérations adjacentes de la ZAC Part-Dieu, nouvellement construites ou réhabilitées.

L'ambition d'un projet urbain à cette échelle est de concevoir un îlot urbain agréable à vivre et à travailler, intégré aux dynamiques de renouvellement du quartier de la Part-Dieu. Une intervention s'avère donc nécessaire.

III - Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération

Les objectifs poursuivis par la Métropole pour le présent projet sont les suivants :

- une réponse urbaine aux dysfonctionnements d'une place en cœur d'îlot à proximité d'une gare,
- un renforcement de l'offre d'équipements publics du projet Part-Dieu (vélostation/crèche),
- une création d'une opération en mixité de programmes,
- un parcours résidentiels avec une offre de logements abordables et une diversification des produits logements,
- une diversification de l'offre économique sur la Part-Dieu, en intégrant des parcours économiques abordables avec une programmation économique sociale et solidaire,
- une réponse aux enjeux énergétiques, amélioration des îlots de fraîcheur,
- une réponse aux besoins de la ZAC Part-Dieu en veillant à un équilibre économique de l'opération.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs scénarios ont été envisagés. Les études conduites ont mené à retenir la solution démolition partielle/reconstruction qui amène une nouvelle répartition des usages, une programmation de la crèche et de la vélostation et la création d'un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre.

Ainsi, la solution retenue permet d'atteindre l'ensemble des objectifs définis pour cette opération en créant :

- 330 logements, au lieu de 226, avec une typologie de logements participant à la diversification des produits proposés sur le quartier (libre, intermédiaire, locatif social),
- un cœur d'îlot de 2 400 m² de plantations en pleine terre,
- un doublement des surfaces de bureaux avec la création d'environ 11 240 m² supplémentaires, 2 000 m² de surfaces de commerce dont 25 % dédiées à l'économie sociale et solidaire,
- une crèche,
- une vélostation de 1 000 places environ.

IV - Acquisitions foncières et procédure de déclaration publique

Le projet de réaménagement de l'îlot Milan ne se situe pas intégralement sur des emprises foncières maîtrisées par la Métropole. Sa réalisation nécessite donc de procéder à des acquisitions foncières. Ces dernières, qui ne pourront peut-être pas être réalisées à l'amiable, nécessiteront le cas échéant le recours à une procédure d'expropriation.

La Métropole doit donc solliciter une DUP sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation, auprès de la Préfète de la région AuRA, Préfète du Rhône.

Conformément à la législation, l'enquête préalable sera réalisée selon les formes et modalités prévues pour les enquêtes publiques environnementales. L'étude d'impact, réalisée dans le cadre de l'approbation du dossier de création de la ZAC, a fait l'objet d'une actualisation lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, comme le prévoit l'article R 311-7 du code de l'urbanisme qui est jointe au dossier de DUP. Le dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée a été transmis à la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), qui a donné son avis sur celle-ci le 21 décembre 2016.

Conformément aux explications reprises dans le 1^{er} paragraphe, le courrier de sollicitation de l'avis de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEED) sur l'absence de nécessité de réactualiser cette étude d'impact sur le fondement de l'article L 122-1-1 III du code de l'environnement, reçu le 15 avril 2024, est également inséré au dossier de DUP. Le 16 mai 2024, l'IGEED a confirmé qu'il n'y a pas lieu d'actualiser l'étude d'impact dans un avis n° 2024-042.

Conformément à l'article L 153-58 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet emportant mise en compatibilité du PLU-H, la procédure de DUP est soumise à une déclaration de projet.

En outre, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP. Autrement dit, dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Les parcelles à exproprier étant déterminées et les propriétaires identifiés, l'enquête parcellaire concernant les parcelles nécessaires à la réalisation du projet sera donc menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP du projet valant mise en compatibilité du PLU-H, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Nature des dépenses pour la réalisation du projet		Montant (en € TTC)
acquisitions foncières	acquisitions à réaliser (direction de l'immobilier de l'État -DIE-sollicitée) y compris indemnité de remploi, indemnités accessoires	101 166 789
	acquisitions déjà réalisées	19 939 323
études et travaux	études et frais de maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage	6 169 680
	travaux et aménagements (voirie, réseaux, espaces publics, parc, etc.) y compris préparatoires et/ou d'accompagnement	25 419 000
Total		152 694 792

Le montant total de l'opération est estimé à 152 694 792 € TTC.

Les recettes foncières attendues sur l'opération sont estimées à 73 000 000 € HT.

V - Mise en comptabilité du PLU-H

La réalisation du projet de l'îlot Milan nécessite une mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole, afin d'adapter la règle d'urbanisme aux objectifs et enjeux de développement du secteur de l'îlot. L'enquête devant avoir lieu portera donc également sur la mise en compatibilité du PLU-H et l'arrêté de DUP de la Préfète de la région AuRA, Préfète du Rhône, emportera alors mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

La mise en compatibilité du PLU-H n'est pas assujettie à évaluation environnementale, conformément à l'avis de l'Autorité environnementale n° 2023-ARA-KKU-3081 du 27 juin 2023.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et intéressées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique ;

Une autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains individualisée a été ouverte le 13 décembre 2021 pour un montant de 27 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O2744 ;

Vu l'avis de la DIE du 25 mars 2024, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les compléments apportés à la délibération du Conseil n° 2023-1895 du 25 septembre 2023,

b) - le dossier destiné à être soumis conjointement à enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H tel que modifié et à enquête parcellaire.

2° - Réitère l'engagement de la procédure d'expropriation pour le réaménagement de l'îlot Milan à l'intérieur de la ZAC Part-Dieu Ouest à Lyon 3ème, suite à la complétude du dossier de DUP.

3° - Autorise le Président de la Métropole à :

- a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation,
- b) - solliciter auprès de la Préfète de la région AuRA, Préfète du Rhône, à l'issue de ces enquêtes, la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet,
- c) - prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 juin 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240624-323726-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 juin 2024 Date de réception préfecture : 25 juin 2024
