

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 11 mars 2024

Délibération n° 2024-2255

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Développement urbain - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Quartier Saint-Priest Bellevue - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation et de 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 : Madame Béatrice Vessiller

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 23 février 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Fanny Dubot

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, 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, 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 F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burriland, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, 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 Dromain, 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. A. Galliano, 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. Groperrin, 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 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. 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, Mme C. Subā, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, 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. Benahmed (pouvoir à Mme C. Creuze), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme F. Dubot), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), M. J. Smati (pouvoir à Mme C. Dupuy).

Conseil du 11 mars 2024**Délibération n° 2024-2255**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Développement urbain - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Quartier Saint-Priest Bellevue - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation et de 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 21 février 2024, exposant ce qui suit :

L'opération d'aménagement Saint-Priest Bellevue centre-ville fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

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

Situé dans le centre-ville de Saint-Priest, le quartier Bellevue possède de nombreux atouts économiques et urbains et une desserte importante en transports en commun. Il présente une certaine multifonctionnalité avec un axe commercial est/ouest, une offre importante de logements et un pôle administratif, culturel et de services.

Cependant, son développement a été marqué par l'absence de projet urbain d'ensemble ayant conduit à la construction d'immeubles éparpillés de type barres et tours, caractéristiques de l'urbanisme des années 1960-1970 avec des équipements publics regroupés au sein du pôle Ottina.

Cette morphologie urbaine peu attractive concourt à la concurrence entre le centre-ville de Saint-Priest et les centres commerciaux en périphérie aux appareils commerciaux très importants, causant une déperdition de l'attractivité de ce centre-ville, malgré les interventions de qualifications des espaces publics aux abords du pôle Ottina.

Le cahier communal de la Ville de Saint-Priest du PLU-H de la Métropole référence Bellevue comme un quartier qui "*se distingue par la présence de copropriétés fragiles*" et a été inscrit dans la géographie prioritaire des quartiers en politique de la ville, au titre du contrat de ville 2015-2020. De plus, le projet d'aménagement et de développement durable cible le secteur en préconisant d'"*engager la requalification du secteur de la copropriété Bellevue au sud du boulevard Edouard Herriot : en privilégiant à terme un désenclavement et une meilleure insertion et accroche de cet ensemble d'habitat collectif au centre-ville, mais aussi aux autres pôles de la ville (parc Mandela, quartier Bel-Air, etc.). Et en permettant la restructuration de l'offre commerciale de proximité, avec la démolition de locaux de services et commerces en pied d'immeuble*".

En outre, un programme de renouvellement urbain cœur de Saint-Priest a été lancé en 2002 sur les secteurs Jaurès/Diderot, Alpe Azur, Ferdinand Buisson et Roger Salengro dans le cadre du 1^{er} programme national de renouvellement urbain, visant à doter la Commune de Saint-Priest d'un centre-ville réorganisé et rénové, en renouvelant l'habitat et les fonctions urbaines et en améliorant le cadre de vie des grandes copropriétés. Ainsi, 465 logements ont été démolis et 1 200 logements ont été construits, 334 logements sociaux et 270 logements en copropriété ont été réhabilités et six ensembles de logements collectifs en copropriété et en locatif social ont été résidentialisés.

Le projet Bellevue constitue aujourd'hui la 2nde phase de cette démarche de requalification globale du centre-ville de Saint-Priest et de ses copropriétés fragiles.

Du fait des difficultés pré-citées, l'opération Bellevue a en effet été inscrite en 2014 par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) comme quartier de priorité régionale parmi 250 quartiers, au sein du NPNRU. La convention avec l'ANRU a été signée le 11 février 2020 et Bellevue est maintenu dans la géographie prioritaire du futur contrat de ville 2024-2030.

Le site est constitué d'ensembles de copropriétés fragiles, voire dégradées, qui posent des questions de fragilité des bâtiments et de sécurité pour les habitants. Ces immeubles constituent un parc social de fait en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur, conjugué au statut de copropriété, empêche son amélioration. De plus, des problématiques importantes d'organisation des espaces extérieurs de l'ensemble de copropriétés sont constatées, les limites entre le domaine public et les espaces privés résidentiels sont très confuses et les espaces extérieurs sont essentiellement réservés au stationnement et à la desserte automobile.

En parallèle du projet urbain, un plan de sauvegarde dont la convention a été signée en 2020, accompagne la requalification des parties communes, l'isolation thermique des immeubles et la recomposition de l'ensemble des copropriétés de Bellevue avec des aides majorées dans le cadre du plan national initiative copropriété. L'année 2019 a permis de définir la stratégie de redressement sur 10 ans et de l'inscrire dans une 1^{ère} convention de plan de sauvegarde 2020-2025 qui se décompose en six volets d'actions, un volet cohérence NPNRU/plan de sauvegarde, un volet foncier et juridique, un volet amélioration du bâti, un volet gestion et gouvernance, un volet accompagnement social et un volet amélioration des espaces extérieurs.

Ce plan de sauvegarde a été bâti sur les constats suivants en 2018 :

- une copropriété qui se paupérise et qui compte, à présent, une majorité de propriétaires bailleurs : 53 % contre 47 % de propriétaires occupants,
- des impayés variant entre les différents syndicats et bâtiments : entre 5 % et 25 %, touchant davantage les propriétaires occupants,
- pas de travaux majeurs votés depuis longtemps, dernier ravalement de façade effectué en 1989,
- des prix de vente en baisse : 1 200 €/m² en moyenne dans la copropriété, contre 1 986 € en moyenne à Saint-Priest et 3 278 € dans la Métropole.

Ces différentes caractéristiques traduisent l'importance de la réhabilitation et de la rénovation des logements existants pour améliorer la qualité de vie des habitants et s'adapter aux usages et fonctionnalités d'un centre urbain.

Enfin, sur la composante commerciale, plusieurs problématiques existent sur le site :

- une organisation commerciale éclatée en quatre polarités (ancienne zone d'aménagement concerté Mozart, pôle Ottina, secteur Maréchal/Salengro, secteur Briand) sans réels liens entre elles,
- une emprise de l'offre du centre-ville sur la consommation des ménages économiquement faible,
- un arrêt Hôtel de Ville du tramway à l'écart des polarités commerciales,
- une station Esplanade des Arts ne reflétant pas l'idée du commerce ni l'idée de centre-ville,
- un potentiel économique limité, une capacité commerciale ne pouvant augmenter que sensiblement.

Par conséquent, afin d'éviter la progression de la dégradation du cadre de vie par la détérioration des bâtiments, la baisse d'attractivité des commerces et services au sein du quartier et mettre en œuvre le NPRNU, la Métropole et la Ville de Saint-Priest ont élaboré un projet de rénovation et de renouvellement urbain ambitieux pour le quartier de Bellevue, portant à la fois sur les habitations, les espaces publics et les commerces.

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

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

- poursuivre la valorisation du centre-ville en y intégrant le quartier de Bellevue, tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur,
- améliorer le cadre de vie des habitants,
- maintenir et développer les services et commerces du secteur,
- requalifier et diversifier l'offre de logements de Bellevue en cohérence avec les secteurs limitrophes,
- ouvrir le quartier Bellevue au reste de la ville en prévoyant des liaisons vers les quartiers voisins (gare, Parc Mandela, Bel Air, etc.).

Les différents axes d'intervention pour y parvenir sont :

1° - Pour le logement

- reconstruction d'une offre de logements en accession et locatif libres d'environ 10 500 m² de surface de plancher,
- transformation de plusieurs bâtiments en logements sociaux (bâtiments A et J) et en accession sociale (bâtiments C3/4).

2° - Pour la voirie et les réseaux :

- réorganisation des espaces publics et privés avec :
 - . requalification des rues de dessertes internes au quartier George Sand et Paul Mistral,
 - . création d'une sente entre l'axe nord/sud et la rue Gallavardin,
 - . plan de circulation et stationnement ;
- aménagement de réseaux :
 - . viabilisation des futures constructions et reprise des réseaux existants,
 - . création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3° - La structuration urbaine/espaces publics :

- valorisation du centre-ville en y intégrant le quartier de Bellevue tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur : requalification et réorganisation des espaces publics,
- unification et réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville sur la partie sud et dévoiement du boulevard Édouard Herriot,
- instauration d'un axe nord/sud : un vaste espace vert, potentiel support d'usages variés pour les habitants et les visiteurs du centre-ville (pique-nique, aires de jeux, jardins, etc.),
- alignement des façades sur l'axe nord/sud,
- des connexions au secteur Mozart.

4° - Pour le commerce :

- restructuration et amélioration de l'offre commerciale.

Un plan de sauvegarde a été engagé pour la réhabilitation des immeubles, non acquis par la Métropole dans le cadre de ce projet, de l'ensemble des copropriétés Bellevue. Ces travaux sont sous maîtrise d'ouvrage des copropriétés et ne font pas l'objet de la procédure de DUP. De même, l'aménagement par la Métropole de l'espace public en parvis des équipements culturels du pôle Ottina, situé en dehors du périmètre de DUP, ne figure pas au programme des travaux faisant l'objet de la procédure de DUP.

Ainsi, le scénario envisagé s'inscrit dans la stratégie de développement global de la Métropole par le biais des projets de rénovation urbaine et s'intègre aux interventions conduites dans le cadre de l'opération d'aménagement et du plan de sauvegarde.

Pour répondre à ces objectifs, les études réalisées de 2017 à 2019 ont été réinterrogées. Les nouvelles études, conduites en 2021, ont abouti à retenir pour le projet les axes de développement suivants :

- créer un quartier de ville dense structuré selon un principe de composition urbaine tourné vers l'axe central, de manière à offrir à chacun des vues sur ce paysage,
- imaginer un mode de vie de qualité, à la fois contextualisé, novateur et durable, qui réponde aux enjeux de la croissance démographique de Saint-Priest,
- renforcer la qualité des espaces publics majeurs de l'opération (place de l'Hôtel de Ville et axe nord/sud) afin qu'ils puissent être support d'animations pour le centre-ville en lien, notamment, avec les commerces,
- offrir plus d'espaces verts pour les habitants et les visiteurs du centre-ville et augmenter ainsi la présence de la végétation et favoriser la désimperméabilisation des sols,
- réduire l'empreinte automobile sur le site tout en conservant l'accessibilité des véhicules aux commerces et aux logements,
- développer les modes actifs avec, notamment, des zones piétonnes.

Le projet a été soumis à une demande de cas par cas, préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale en date du 3 mars 2022. Selon la décision de l'autorité environnementale n° 2020-ARA-KKP-2629, le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

III - Mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole

La réalisation du projet de requalification du quartier Bellevue 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 du quartier. L'enquête devant avoir lieu portera donc également sur la mise en compatibilité du PLU-H, et l'arrêté de DUP du Préfet 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, selon l'avis de l'autorité environnementale n° 2022-ARA-KKUP-02574 du 27 avril 2022.

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.

IV - Acquisitions foncières et procédure de DUP

Le projet de requalification du quartier Bellevue 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, sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation, solliciter une DUP, auprès de la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

Conformément à la législation, l'enquête préalable sera réalisée selon les formes et modalités prévues pour les enquêtes publiques environnementales.

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, l'enquête parcellaire sera organisée postérieurement à l'enquête préalable à la DUP, selon les conditions prévues aux articles L 131-1 et R 131-1 et suivants du code de l'expropriation.

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 (selon l'avis de la direction de l'immobilier de l'État -DIE- sollicitée) y compris indemnité de emploi, indemnités accessoires et frais de notaire	32 478 000
	acquisitions déjà réalisées	6 614 000
études et travaux	études et frais divers	8 418 000
	travaux et aménagements y compris préparatoires et/ou d'accompagnement et maîtrise d'œuvre	13 243 000
Total		60 753 000

Le montant total de l'opération est estimé à 60 753 000 € TTC ;

Vu l'avis de la DIE, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour la requalification et la restructuration du quartier Saint-Priest Bellevue - centre-ville.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis à enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H.

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 Auvergne-Rhône-Alpes, 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.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 12 mars 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240311-319815-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 mars 2024 Date de réception préfecture : 12 mars 2024
