REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 14 avril 2025

Délibération n° CP-2025-4183

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Quartier Bellevue centre-ville - Déclaration d'utilité publique (DUP) - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) - Levée de réserves et déclaration de projet à la suite de l'enquête publique préalable à la DUP réalisée au titre des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 mars 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. P. Charmot (pouvoir à Mme V. Sarselli), Mme V. Moreira (pouvoir à M. B. Artigny), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Frier).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

Commission permanente du 14 avril 2025

Délibération n° CP-2025-4183

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Quartier Bellevue centre-ville - Déclaration d'utilité publique (DUP) - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) - Levée de réserves et déclaration de projet à la suite de l'enquête publique préalable à la DUP réalisée au titre des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le rapport du 26 mars 2025, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

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

I - Contexte

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0405 du 22 février 2021, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue dont le programme d'aménagement étudié était le suivant :

- la requalification des espaces publics de centralité autour du pôle Ottina,
- la création d'un mail viaire central paysager nord-sud, entre le boulevard Édouard Herriot et la rue Maréchal Leclerc,
- la requalification des rues Georges Sand, Paul Mistral, Mozart et du square des Couleurs,
- la création d'un maillage modes doux, notamment d'une liaison paysagée inter-quartiers,
- la viabilisation des futures constructions et reprise des réseaux existants.

Par délibération du Conseil n° 2024-2255 du 11 mars 2024, la Métropole a approuvé l'engagement de la procédure de DUP, d'expropriation et de mise en compatibilité du PLU-H, en vue de la réalisation du NPNRU centre-ville Bellevue.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP contenant la mise en compatibilité du PLU-H a été adressé à la Préfecture du Rhône le 5 avril 2024.

Les personnes publiques associées se sont réunies le 18 juin 2024 sur la procédure de mise en compatibilité du PLU-H.

Ensuite, le projet du NPNRU centre-ville Bellevue a été soumis à enquête publique préalable à la DUP du 21 octobre au 21 novembre 2024, ouverte et organisée par arrêté préfectoral du 13 septembre 2024.

II - Déroulement de l'enquête

Cette enquête simple s'est déroulée du 21 octobre au 21 novembre 2024 inclus en Mairie de Saint-Priest sous l'égide du Commissaire-enquêteur désigné par décision de la Présidente du Tribunal administratif en date du 2 août 2024.

Le Commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal consignant les remarques du public ainsi que ses propres remarques à la Métropole le 5 décembre 2024, procès-verbal auquel elle a répondu par le biais d'un mémoire en réponse transmis le 20 décembre 2024.

Le Commissaire-enquêteur a déposé son rapport, ses conclusions motivées et son avis, le 9 janvier 2025, à la Préfecture du Rhône.

Le Commissaire-enquêteur a émis deux avis favorables, l'un pour l'utilité publique du projet et le 2ème pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

À noter que l'avis relatif à l'utilité publique du projet est assorti de deux réserves et d'une recommandation. Elles seront donc examinées et prises en compte pour la poursuite du projet.

III - Déclaration de projet

Conformément aux articles L 122-1 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 la collectivité territoriale responsable du projet doit se prononcer dans un délai de six mois à compter de la notification du rapport du Commissaire-enquêteur, par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée. Enfin, selon l'article R 112-23 du code de l'expropriation, le bénéficiaire de la procédure d'expropriation doit, dans un délai de trois mois, confirmer la poursuite du projet, notamment en prenant en compte les avis du Commissaire-enquêteur.

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 :

- apporter des réponses aux réserves du Commissaire-enquêteur et apporter des précisions suite à ses recommandations,
- donner un avis sur la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole,
- confirmer l'intérêt général de l'opération,
- confirmer la volonté de la Métropole de réaliser cette opération.

1° - Prise en considération des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L 122-1 du code de l'environnement

L'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU-H relatif à la DUP, nécessaire au projet de requalification du quartier Bellevue centre-ville à Saint-Priest, s'est tenu le 18 juin 2024. Cet examen conjoint s'est déroulé en présence de représentants de l'État, de personnes publiques associées, ainsi que de représentants de la Métropole.

L'ensemble des participants à l'examen a émis un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité.

2° - Prise en considération de l'enquête publique et des avis émis par le Commissaire-enquêteur

L'enquête publique a porté sur une procédure de DUP emportant la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole.

Le Commissaire-enquêteur a établi un rapport global d'enquête puis des conclusions pour cette procédure.

Le Commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande de DUP avec une recommandation et les deux réserves décrites ci-après.

a) - Recommandation relative au bâtiment O

"*Sans modifier l'économie générale du projet, compte tenu du nombre d'oppositions à sa démolition et compte tenu du fait que sa démolition est un choix d'urbanisme qui ne prend pas réellement en compte les inconvénients sociaux qu'il engendre, un réexamen de ce cas, en ouvrant le champ des possibles, me paraît judicieux et souhaitable. Je ne suis ni urbaniste, ni architecte mais il ne me semble pas trop tard, et toujours possible de faire évoluer un choix aux lourdes conséquences.*"

La Métropole a souhaité tenir compte des observations des citoyens durant l'enquête publique et a réinterrogé, avec les partenaires du projet la Ville, l'État et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la nécessité de la démolition des logements et plus particulièrement du bâtiment O dans le cadre de la revue de projet ANRU du 31 janvier 2025. En 2013, plusieurs scénarios urbains avaient été étudiés, dont certains ne comprenaient pas la démolition du bâtiment O. Ils n'avaient pas été retenus car ils ne répondaient pas aux enjeux d'ouverture et de désenclavement du quartier.

Le 31 janvier 2025, les partenaires publics ont réitéré leur validation du projet, tel que construit depuis 2013 en concertation avec les habitants de Bellevue, au vu des avantages supérieurs qu'il apporte aux habitants de Bellevue, de la commune et des communes voisines. La démolition du bâtiment O est une condition pour la transformation urbaine du centre-ville et la reconquête d'attractivité du secteur. Les partenaires publics ont de nouveau conclu que la démolition du bâtiment O reste la seule solution répondant aux enjeux du projet.

Le bon avancement des acquisitions et des relogements favorisés par l'ensemble des mesures exceptionnelles d'accompagnement conduites depuis 2020 démontre que les inconvénients sociaux ont, d'ores et déjà, pu être surmontés pour plus de 50 % des ménages concernés.

Afin de tenir compte des recommandations du Commissaire-enquêteur sur les inconvénients sociaux, la Métropole et ses partenaires proposent de :

- poursuivre, jusqu'à la fin du relogement, l'accompagnement individualisé par une équipe relogement dédiée et les outils suivants : prime de déménagement de 3 600 € à l'ensemble des ménages relogés et des décohabitants, dont le dispositif a été approuvé par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0516 du 26 avril 2021, transmission d'offres dans le parc locatif privé ou social ou à l'acquisition, mobilisation du stock de logements d'échanges de la Ville de Saint-Priest pour les propriétaires occupants, mobilisation des ventes HLM,

- renforcer l'accompagnement des personnes âgées : ainsi le cahier des charges pour le nouveau marché de l'équipe relogement lancé en février 2025 prévoit une mission renforcée de soutien aux démarches administratives tout au long du déménagement pour les ménages en difficulté, âgés, en situation de handicap ou isolés.

b) - Réserve n°1 - Indemnité d'expropriation

"Pour respecter dans leurs esprits à la fois l'article 17 de la Déclarations des droits de l'homme et du citoyen et la jurisprudence Ville Nouvelle-Est du Conseil d'État, et pour tenter, face aux désaccords persistants dans les négociations amiables avec les résidents, de débloquer la situation il convient :

- d'améliorer significativement et en toute transparence, les conditions financières globales des indemnités prévues pour l'expropriation, en jouant sur toutes les possibilités, notamment, les indemnités et primes diverses,
- simultanément de veiller à faire des offres attractives pour les rachats,
- de contrôler que les intentions affichées dans le processus soient systématiquement appliquées."

La Métropole prend en compte l'avis du Commissaire-enquêteur et rappelle qu'elle privilégie, en lien avec ses partenaires la Ville et l'État, les négociations amiables et des relogements pour inscrire les ménages dans un parcours résidentiel positif. La Métropole a, d'ores et déjà, acquis à l'amiable, en février 2025, 56 % des logements sur l'ensemble du périmètre ainsi que 53 % des logements du bâtiment O. Au total, 64 % des ménages concernés ont déjà été relogés ainsi que 48 % des ménages du bâtiment O.

Afin de poursuivre cette dynamique, la Métropole et la Ville ont fait le choix de dissocier l'enquête parcellaire de l'enquête publique pour allonger cette phase d'acquisitions amiables engagée depuis 2020. La Métropole s'engage à décaler le lancement de l'enquête parcellaire en 2026, au lieu de 2025 comme l'autorise la procédure, pour trouver les accords amiables avec les résidents ne souhaitant pas aller en fixation judiciaire du prix.

En application des articles L 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales, les acquisitions amiables font l'objet, au préalable, d'une demande d'un avis auprès de la direction de l'immobilier de l'État. Cet avis détermine la valeur vénale du bien. En supplément de ce prix et en vue d'améliorer les conditions financières globales des indemnités, la Métropole s'engage à :

- verser une indemnité de remploi aux transactions individuelles sans attendre l'arrêté de DUP. Cette indemnité représente un pourcentage du montant d'acquisition,
- faire perdurer en phase amiable l'absence de prise en charge du coût de l'accompagnement au relogement des propriétaires occupants après l'arrêté de DUP.

En outre, afin de couvrir des frais supplémentaires de petits travaux ou d'équipement du nouveau logement pour les ménages les plus en difficulté, la Métropole ouvre la possibilité de solliciter une augmentation de 1 000 € de la prime de déménagement. Cette majoration sera ouverte aux ménages relogés dans le parc locatif social (quel que soit leur statut de résident avant relogement) et qui remplissent les critères suivants : plus de 70 ans, situation de handicap, famille monoparentale. Un rapport sera soumis au vote de la Commission

permanente du 26 mai 2025 afin de définir les modalités de cette majoration.

Afin de faire des offres attractives pour faciliter les futures acquisitions des propriétaires souhaitant rester, la Métropole s'engage à leur transmettre des offres de logements à acquérir adaptés à leurs besoins.

De plus, la Ville de Saint-Priest, dans le cadre de son implication dans le projet, s'engage, depuis 2020, dans un dispositif de logement d'échange incluant une prime de 14 000 €. Elle a décidé par délibération n° 2024-177 du 19 décembre 2024 de faire évoluer la prime de 14 000 € en permettant à l'acquéreur de l'intégrer dans son plan de financement.

Enfin, la Métropole s'engage à établir un récapitulatif de l'ensemble des acquisitions réalisées et des primes de déménagement versées par la Métropole.

c) - Réserve n°2 - Report de délai relatif à l'indemnité forfaitaire

"Pour soulager les familles concernées sur le plan des délais et minimiser leurs angoisses, il convient de reporter la date de validité de l'indemnité forfaitaire de 35 000 € au-delà de la date du prononcé de la DUP, point évoqué clairement en réunion avec Monsieur le Vice-Président de la Métropole mais non relaté dans le Mémoire en Réponse de la Métropole, au moins de 12 mois."

La Métropole a sollicité la Ville de Saint-Priest conformément à la réserve du Commissaire-enquêteur pour le maintien du dispositif de 35 000 € au-delà de l'arrêté de DUP. Ce dispositif a été mis à jour par la Ville par délibération du 19 décembre 2024, pour maintenir l'octroi de la prime d'aide à l'acquisition de 35 000 € pour les ménages qui auront signé un compromis avec la Métropole et n'auraient pas pu réitérer l'acte de vente avant l'arrêté de DUP.

La Ville de Saint-Priest étudie la poursuite du soutien aux propriétaires occupants souhaitant le rester, par la création d'une nouvelle prime qui pourrait être sollicitée jusqu'à la fin de la phase amiable.

3° - Avis sur la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole avec le projet

Conformément aux dispositions de l'article R 153-14 du code de l'urbanisme, la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône a sollicité le Président de la Métropole, par un courrier en date du 14 février 2025, afin de recueillir l'avis du Conseil sur la mise en compatibilité du PLU-H, suite à l'enquête publique et la remise du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur.

La Métropole émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU-H dans le cadre de la DUP, nécessaire au projet de requalification du quartier Bellevue centre-ville à Saint-Priest.

4° - Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération

Le projet de renouvellement urbain Bellevue centre-ville soutenu par l'ANRU a pour objectif la transformation ambitieuse et pérenne du territoire et le changement d'image profond du centre-ville. Il est d'intérêt général au regard de sa réponse :

- aux dysfonctionnements urbains : difficultés de l'ensemble des copropriétés Bellevue en matière de gestion, de décrochage des valeurs immobilières, l'absence de vote de travaux à hauteur des besoins et enclavement du quartier,

- à la nécessité de restructurer les espaces publics et les voiries publiques,

- au besoin de diversifier l'offre de logements.

En visant :

- le renforcement de l'attractivité de la Ville de Saint-Priest grâce à l'amélioration de son centre-ville s'étendant sur Bellevue qui bénéficiera de son dynamisme,
- l'amélioration du cadre de vie des habitants,
- la requalification et la diversification de l'offre de logement de Bellevue,
- le maintien et le développement des services et commerces du secteur contribuant à l'animation du centre-ville,
- le désenclavement de Bellevue en le reliant au reste de la ville.

Il nécessite l'acquisition par la Métropole d'environ 26 commerces, 174 logements en copropriété et le relogement des occupants. C'est pourquoi la Métropole, accompagnée de la Ville de Saint-Priest et de l'État, ont mis en place depuis 2020 un panel d'outils innovants dans l'objectif de favoriser un parcours résidentiel positif pour les ménages concernés :

- partenariats permettant de mobiliser des offres diversifiées : veille sur le parc privé, ventes HLM, parc locatif social y compris livraisons neuves, logements d'échanges proposés par la Ville de Saint-Priest, etc.,
- accompagnement individualisé par une équipe dédiée, présente au côté des ménages tout au long de leur relogement,
- plusieurs primes spécifiques : prime de déménagement pour l'ensemble des ménages, prime d'aide à l'accession et prime accompagnant les logements d'échanges pour les propriétaires occupants.

La Métropole propose des évolutions de ces dispositifs dans cette délibération, prenant en compte les observations du Commissaire-enquêteur, afin de contribuer davantage à atténuer les inconvénients sociaux engendrés par ce projet ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Prend note de l'avis favorable avec une recommandation et deux réserves du Commissaire-enquêteur.

2° - Réaffirme, à la suite de l'enquête et de l'avis du Commissaire-enquêteur, l'intérêt général du projet du quartier Bellevue - centre-ville du NPNRU.

3° - Approuve la mise en compatibilité du PLU-H suivant les éléments mis à l'enquête publique**.**

4° - Confirme sa volonté de réaliser ce projet et sa demande de DUP pour lui permettre de poursuivre la procédure d'expropriation des terrains le cas échéant.

5° - Autorise le Président à accomplir toutes les formalités entraînées par ce projet ainsi qu'à signer les actes et tous les autres documents à intervenir et à prendre toutes les dispositions utiles à l'exécution des travaux d'aménagement correspondants**.**

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 15 avril 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250414-333531-DE-1-1
Date de télétransmission : 15 avril 2025
Date de réception préfecture : 15 avril 2025