

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 juin 2023

Délibération n° 2023-1764

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) - Arrêt du bilan de concertation

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Planification et stratégies territoriales

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 9 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Sonia Zdorovtsoff

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

Absents excusés : M. Blache (pouvoir à Mme Croizier), M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), Mme Charnay (pouvoir à M. Millet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), Mme Etienne (pouvoir à Mme Roch), M. Godinot (pouvoir à M. Badouard), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Vincendet (pouvoir à M. Smati), M. Vuillierme (pouvoir à Mme Picot).

Conseil du 26 juin 2023**Délibération n° 2023-1764**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) - Arrêt du bilan de concertation

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Planification et stratégies territoriales

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 juin 2023, exposant ce qui suit :

Le présent projet de délibération a pour objet d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon concernant le projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland sur la commune de Lyon 7ème.

Conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, la Métropole a approuvé, par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2118 du 27 février 2023, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable.

La concertation s'est déroulée du 16 mars 2023 au 17 avril 2023 inclus.

Aujourd'hui, il est proposé au Conseil d'en arrêter le bilan en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme.

I - Rappel du contexte

L'ancien site de la société Nexans est situé au nord du quartier de Gerland dans le 7ème arrondissement de Lyon. Ce site industriel de 8,5 ha est délimité par les rues du Pré-Gaudry et des Balançoires au sud, la rue Lortet au nord, le boulevard Yves Farge à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est.

Le site a un long passé industriel. Tout au long du XX^{ème} siècle, diverses sociétés ont développé des activités de câblages électrique et téléphonique : la société française des câbles électriques (SFCE) Berthoud, Borel et Cie, la société des Câbles de Lyon, Alcatel Câble et Nexans. En 2013, la société Nexans a supprimé toute la partie industrielle de son site d'exploitation pour ne conserver que la partie recherche et développement qui s'implantera sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Techsud.

La Métropole a initié, en 2018, suite à la cessation d'activité de l'entreprise Nexans, une démarche stratégique visant à développer une partie de ce foncier, *via* l'acquisition d'une parcelle de 4,3 ha. La Métropole a ainsi implanté le collège Gisèle Halimi (ouvert à la rentrée 2022) et a réalisé l'aménagement d'espaces publics (prolongement de l'allée de Fontenay et création d'un espace vert Pré-Gaudry). Elle a également cédé un foncier à l'École de management Lyon (EM Lyon) pour l'aménagement de son futur campus, actuellement en chantier et qui devrait accueillir ses premiers étudiants début 2024.

La société Bouygues immobilier a, quant à elle, acheté, en 2018, le reste du foncier à Nexans dans la perspective de développer un projet immobilier sur un tènement de 40 957 m² constitué des parcelles BN 175, BN 83 et BN 77 nécessitant un zonage mixte permettant l'édification de constructions, notamment à destination d'habitations, de bureaux et de commerces.

Ces parcelles sont classées en zone UEi1 au PLU-H de la Métropole, approuvé dans sa révision par délibération du Conseil n° 2019-3507 du 13 mai 2019 et dont la dernière modification a été approuvée par délibération du Conseil n° 2022-1334 du 21 novembre 2022.

Cette zone ne permet pas la réalisation du projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans. En effet, ce secteur est défini comme une zone d'activités artisanales et productives dont l'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains.

La mise en œuvre de ce projet implique l'évolution du document d'urbanisme par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H sur la commune de Lyon 7ème, au titre de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale est nécessaire du fait que le projet s'inscrit dans un secteur classé en zone d'activités UEi1, et que l'évolution nécessaire du PLU-H en zone mixte comportant, notamment, de l'habitation, entre dans le champ de la procédure de révision car elle induit une modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (article L 153-31-1° du code de l'urbanisme). Cette actualisation de l'évaluation environnementale du PLU-H sera réalisée en application des dispositions des articles R 104-11 et R 104-13 du code de l'urbanisme.

En conséquence, conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, la Métropole a organisé une concertation préalable relative à la mise en compatibilité du PLU-H.

II - Les objectifs et modalités de concertation

1° - Les objectifs de la concertation

La concertation vise recueillir les avis et contributions du public sur le projet de mise en compatibilité du PLU-H nécessaire au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans.

2° - Les modalités de concertation

Par délibération n° CP-2023-2118 du 27 février 2023, la Commission permanente a défini et adopté les modalités de la concertation suivante, étant précisé que le public a été informé 8 jours avant le début de la concertation, par un avis, des dates de début et de fin de la concertation, son objet et les modalités pratiques. Par ailleurs, le public a également été informé par :

- voie d'affichage à l'Hôtel de Métropole, à la Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain et à la Mairie du 7ème arrondissement de Lyon,
- voie de publication locale dans un journal diffusé sur le territoire de la Métropole et du Département du Rhône le 9 mars 2023,
- voie dématérialisée sur le site internet de la Métropole.

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public sur le site internet de la Métropole : www.grandlyon.com ainsi qu'aux jours et heures d'ouverture habituels au public :

- à l'Hôtel de Métropole, 20 rue du Lac à Lyon 3ème,
- à la Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain, 198 avenue Jean Jaurès à Lyon 7ème,
- à la Mairie du 7ème arrondissement de Lyon, 16 place du Marché.

Le public a pu faire connaître ses observations en :

- les consignants dans un des cahiers accompagnant le dossier de concertation mis en place dès l'ouverture de la concertation préalable à la Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain, à la Mairie du 7ème arrondissement de Lyon ainsi qu'au siège de la Métropole,

- les adressant par écrit à la Métropole de Lyon - Délégation de l'urbanisme et des mobilités - Direction planification et stratégies territoriales - Service planification - 20 rue du Lac - CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03,

- envoyant un message électronique à l'adresse : concertationpluh-nexans@grandlyon.com,

- assistant à la réunion publique du 30 mars 2023.

III - Les résultats de la concertation

1° - Synthèse des observations

Trois observations ont été inscrites dans le cahier de concertation ouvert à la direction de l'aménagement urbain de la Ville de Lyon ainsi que 2 observations dans le cahier de concertation ouvert à la mairie du 7ème arrondissement de Lyon.

Par ailleurs, 79 observations ont été adressées par message électronique à la Métropole, dont 3 pétitions, respectivement de 101, 503 et 642 signatures. Six courriers ont été enregistrés dans le cahier de concertation ouvert à la Métropole.

Cent cinquante personnes environ ont assisté à la réunion publique du 30 mars 2023.

2° - Bilan des observations

L'analyse de ces observations fait ressortir des préoccupations de riverains, notamment sur :

a) - L'impact visuel des immeubles jugés trop hauts (hauteur, densité et vis-à-vis)

La majorité des personnes qui se sont exprimées semble directement impactée par le projet en tant que résidents à proximité immédiate du site Nexans.

De nombreux résidents contestent la hauteur des immeubles R+15, notamment ceux positionnés au sud de l'îlot (rue des Balançoires) et à l'ouest (avenue Jean Jaurès). Il a été également contesté la hauteur du R+11 côté rue Lortet. Il est considéré que ces projets d'immeubles ne sont pas en harmonie avec le reste du quartier en matière de hauteur. Certains craignent la dépréciation de la valeur de leurs biens immobiliers, la réduction de l'ensoleillement (rue Lortet) ou de la luminosité (rue des Balançoires) sur leur logement et ne souhaitent pas perdre la vue sur le paysage environnant et, notamment, sur la colline de Fourvière. Certains des contributeurs souhaitent que les bâtiments du projet comportent des toitures végétalisées afin de réduire les îlots de chaleur.

Certains demandent de privilégier un aménagement en plots un peu plus nombreux mais de plus petite hauteur pour permettre de préserver les vues.

Une partie des contributeurs souhaite un projet moins dense dans un quartier où des projets immobiliers (notamment les Girondins) viennent d'être livrés ou sont en cours de livraison.

b) - L'aménagement et la gestion future du parc

De nombreux résidents souhaitent un parc plus grand et non encerclé par des tours. D'autres estiment au contraire qu'il est trop grand.

Il a été également exprimé le besoin de clore le parc et de prévoir des horaires de fermeture pour éviter les nuisances et préserver la tranquillité du voisinage.

c) - L'alignement d'arbres rue Lortet

Une grande partie des contributeurs propose, comme modification principale du projet, le recul plus au sud de l'implantation du bâtiment situé dans le prolongement du centre de rencontres des activités du bâtiment (CRAB), pour permettre la continuité du projet d'alignement d'arbres.

d) - Le manque de stationnement dans le projet

Des contributeurs souhaitent plus de stationnements au vu du nombre total de logements.

e) - La circulation des modes doux à travers l'EM Lyon

Des contributeurs demandent une circulation piétonne et cycliste entre les 2 bâtiments de l'EM Lyon jusqu'à la rue Simone Iff.

f) - Le taux de mixité sociale du projet

Des contributeurs souhaitent une répartition des logements plus en faveur de l'accèsion à la propriété que du logement social considérant que le nombre de logements sociaux dans le quartier est suffisant.

g) - Une offre en commerces, services et équipements qui serait insuffisante

Des contributeurs considèrent que le projet comporte trop de logements et s'interrogent sur l'adéquation avec l'offre de services et d'équipements publics.

Certains soulignent que les groupes scolaires à proximité sont saturés.

h) - Sur les risques éventuels en termes de pollution

Quelques contributeurs s'interrogent sur la pertinence de réaliser un parc et des logements sur un ancien site industriel qui a pu être pollué.

i) - Par ailleurs, quelques contributions portent sur l'absence d'information permettant d'apprécier l'impact environnemental du projet et son caractère général.

j) - Des contributeurs se sont également exprimés sur la réunion publique dont ils ont jugé la date trop tardive.

Ils auraient souhaité que celle-ci se déroule en tout début de concertation plutôt que le 30 mars 2023.

En synthèse de ces observations, une grande majorité des personnes qui se sont exprimées proposent des évolutions du projet, notamment une baisse des hauteurs des bâtiments prévus.

3° - Réponses apportées par la Métropole**a) - L'impact visuel des immeubles jugés trop hauts (hauteurs, densité et vis-à-vis)**

Afin de tenir compte des inquiétudes relevées dans la majorité des observations concernant les hauteurs générées par le projet et les vis-à-vis de certains bâtiments avec le tissu urbain existant, une réflexion a été menée pour examiner l'opportunité de réduire la hauteur des immeubles les plus hauts, notamment l'immeuble prévu en R+15 situé à l'ouest de la halle, rue des Balançoires.

De plus, les orientations des bâtiments pourraient être travaillées lors de réunions préalables au dépôt de permis de construire.

Par ailleurs, l'ensemble des bâtiments sont implantés entre 25 m (rue Lortet et boulevard Jean Jaurès) et 35 m (rue des Balançoires) des bâtiments existants. Il s'agit d'une distance importante en zone urbaine qui permet d'atténuer les effets de vis-à-vis, d'autant plus que des plantations seront systématiquement présentes.

La surface de plancher (SDP) des constructions prévues dans le projet répond à un triple enjeu :

- répondre au besoin en matière de logement dans un secteur présentant des atouts urbains significatifs au sein de la Métropole,
- limiter l'étalement urbain de l'agglomération pour permettre le renouvellement de la ville sur elle-même, tout en considérant les besoins de nature en ville,
- assurer l'équilibre économique de l'opération compte tenu que le terrain a déjà été acquis par le promoteur.

Dans ce contexte, le choix a été fait de développer ponctuellement des émergences plus hautes afin de dégager de l'espace au sol pour la création d'un parc de 1,5 ha. Ainsi, sur 4 ha aménagés, un peu plus de la moitié sera dédiée aux espaces publics (parc, cheminements, allées, plantations, voie pompiers, etc.). De plus, une végétalisation des cœurs d'îlots privés sera encouragée.

La végétalisation du quartier répond aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de qualité urbaine, d'environnement et de santé publique. En effet, cette végétalisation permettra de désimpermeabiliser les sols, de lutter contre les îlots de chaleur et de contribuer à la préservation de la biodiversité. Par ailleurs, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) recommande que chaque habitat dispose d'au moins 12m² d'espaces verts à moins de 300 m. En considérant l'absence d'espaces verts de proximité dans le tissu urbain existant, la création de cet espace vert est particulièrement nécessaire.

En outre, l'épannelage varié des bâtiments permet de proposer une forme urbaine qualitative et d'atténuer le sentiment de hauteur conféré par des hauteurs de bâtiment homogènes. Il est important de noter qu'à volume constant, une forme urbaine qui limiterait les hauteurs à R+5/6 générerait une emprise au sol beaucoup plus importante, qui entraînerait la réduction du parc et la suppression de certaines percées visuelles qui contribuent à la qualité urbaine.

b) - L'aménagement et la gestion future du parc

Les alertes de certains habitants concernant les enjeux de sécurité en lien avec le parc pourront être prises en compte dans le cadre des études à venir. En effet, la conception du parc devra prendre en compte les principes de prévention situationnelle, en lien avec les services de sécurité et de tranquillité publique de la Ville de Lyon, afin d'anticiper tous les risques liés à la sécurité. Dans ce cadre, la fermeture du parc sera expertisée.

c) - L'alignement d'arbres rue Lortet

Afin de tenir compte des inquiétudes relevées sur le positionnement du bâtiment situé rue Lortet, à l'ouest du bâtiment du CRAB, une implantation différente sera étudiée. Cela permettrait d'aménager un espace public plus généreux le long de la rue Lortet sur la totalité du périmètre du projet.

d) - Le manque de stationnement dans le projet

Le positionnement du quartier très proche des transports en commun diversifiés (train, métro, tramway, bus, etc.) ne justifie pas la création de nouveaux stationnements. Il y aura environ 0,4 place de stationnement par logement.

e) - La circulation des modes doux à travers l'EM Lyon

La circulation, dans la journée, des piétons et vélos entre les 2 bâtiments de l'EM Lyon dans un axe nord-sud sera analysée en lien avec l'EM Lyon.

f) - Le taux de mixité sociale du projet

Dans le cadre du projet, les logements sont répartis de la façon suivante :

- 50 % en accession libre,
- 35 % en logements sociaux locatifs (prêt locatif à usage social -PLUS-/ prêt locatif aidé d'intégration -PLAI-),
- 10 % en résidence étudiante sociale (prêt locatif social -PLS-),
- 5 % en bail réel solidaire (BRS).

Cette programmation respecte le secteur de mixité sociale inscrit au PLU-H qui prévoit, sur ce secteur, et pour les opérations de plus de 5 000 m² de SDP, la répartition suivante :

- minimum de 35 % de logements sociaux locatifs en PLUS/PLAI,
- minimum de 10 % de logements en PLS/prêt locatif intermédiaire (PLI)/ BRS.

Cette répartition tient compte des enjeux de création de logements sociaux et d'une bonne répartition du logement social à l'échelle de la Métropole.

g) - Une offre en commerces, services et équipements qui serait insuffisante

À l'échelle de l'opération, des commerces et services de proximité pour les habitants seront prévus dans certains rez-de-chaussée. La polarité commerciale principale du quartier reste située rue des Girondins donc en dehors de l'opération.

La Ville de Lyon prévoit la création de nouvelles classes à proximité du projet afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions et en cohérence avec les perspectives démographiques. Les périmètres scolaires seront modifiés et ajustés dans le quartier de Gerland au fur et à mesure de la livraison des nouvelles classes.

h) - Sur les risques éventuels en termes de pollution

Dans le cadre de la cessation d'activité de l'entreprise Nexans, une 1^{ère} dépollution a été effectuée afin de respecter la norme en lien avec une activité industrielle. Des études permettant de connaître très précisément l'état de la pollution et la compatibilité avec les usages futurs (parcs, habitations, etc.) ont ensuite été réalisées.

Au regard de ces études, des travaux de dépollution seront effectués dans le cadre d'une procédure réglementaire stricte. Un travail équivalent a déjà été mené sur les parcelles où se situent l'EM Lyon, le collège Gisèle Halimi et les espaces publics alentour.

i) - Concernant l'absence d'information permettant d'apprécier l'impact environnemental du projet, une actualisation de l'évaluation environnementale est en cours de réalisation en application des dispositions des articles R 104-11 et R 104-13 du code de l'urbanisme. Elle sera ensuite adressée à l'autorité environnementale. L'actualisation de l'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale seront intégrés au dossier d'enquête publique.

Concernant l'absence du caractère d'intérêt général conduisant la déclaration de projet, cette déclaration de projet s'inscrit au contraire dans plusieurs enjeux d'intérêt général : la réponse à la crise du logement, le renouvellement de la ville sur elle-même et l'adaptation au dérèglement climatique. Enfin, la qualité de vie en ville est améliorée avec la création d'un parc urbain répondant à plusieurs enjeux de santé publique, notamment la lutte contre les îlots de chaleur, la contribution à une meilleure qualité de l'air et la création d'un espace de détente.

j) - Concernant la date de la réunion publique jugée trop tardive, celle-ci a été positionnée 2 semaines avant la clôture de la concertation. Elle s'est inscrite en complément des modalités prévues pour la concertation préalable relative à la mise en compatibilité du PLU-H. Une concertation sur les usages des futurs espaces publics sera organisée dans un second temps.

La présente délibération arrêtant le bilan de la concertation, sera, par la suite, annexée au dossier d'enquête publique ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Constate que la procédure de concertation préalable relative à la mise en compatibilité du PLU-H concernant le projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans sur la commune de Lyon 7ème s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2118 du 27 février 2023.

2° - Arrête le bilan de la concertation.

3° - Décide de poursuivre la mise en œuvre de la procédure d'évolution du PLU-H pour permettre la réalisation du projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans selon les principes et objectifs tels qu'ils ont été enrichis par cette concertation.

4° - Précise que :

a) - cette délibération sera transmise à madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du département du Rhône, et notifiée à la Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain, ainsi qu'à la Mairie du 7ème arrondissement de Lyon,

b) - la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Métropole, à la Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain et à la Mairie du 7ème arrondissement de Lyon.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 juin 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230626-306680-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 juin 2023 Date de réception préfecture : 28 juin 2023
