



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **3 juin 2019**

Décision n° **CP-2019-3143**

commune (s) : Bron

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Terraillon - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction des affaires juridiques et de la commande publique

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 mai 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 4 juin 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : MM. Philip, Colin (pouvoir à M. Veron), Barral, Mme Frier, MM. Pillon (pouvoir à Mme Glatard), Chabrier.

Absents non excusés : Mme Poulain, M. Vesco.

Commission permanente du 3 juin 2019**Décision n° CP-2019-3143**

commune (s) :	Bron
objet :	Zone d'aménagement concerté (ZAC) Terrailon - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation
service :	Direction générale déléguée aux ressources - Direction des affaires juridiques et de la commande publique

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 21 mai 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.8.

I - Rappel du contexte

Le quartier de Terrailon est situé à la limite de Villeurbanne, au nord de Bron et au sud de Vaulx en Velin, excentré par rapport au cœur de ces 2 communes. Il est essentiellement constitué d'immeubles de copropriétés construits dans les années 1960, fragilisés et assurant une fonction de parc social de fait.

Le quartier bénéficie depuis 2008 d'une opération de renouvellement urbain (ORU) mise en œuvre dans le cadre du 1^{er} programme national de renouvellement urbain (PNRU) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui vise à renouveler le parc le plus dégradé et conforter l'attractivité des équipements publics et commerciaux. La dernière phase du PNRU 1 est actuellement mise en œuvre dans le cadre de la tranche ferme de la ZAC Terrailon (partie sud).

En outre, le 15 décembre 2014, le quartier a été retenu par le conseil d'administration de l'ANRU comme priorité nationale, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). La nouvelle convention ANRU qui doit être établie d'ici la fin 2019 portera sur la tranche conditionnelle de la ZAC (partie nord).

Suite aux études conduites par la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), concessionnaire de la ZAC, la Métropole de Lyon a en effet décidé, en accord avec les partenaires de l'opération, d'affermir la tranche conditionnelle du traité de concession, intégrant de ce fait la partie nord de la ZAC, et d'apporter certaines modifications au projet figurant dans la tranche ferme. Ainsi, si le périmètre de la ZAC d'une superficie de 6,5 ha n'est pas modifié, le programme global de construction prévoit désormais la réalisation d'environ 508 logements en 12 îlots et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 80 lits, correspondant à une surface de plancher (SP) totale de 38 000 m². Le programme des équipements publics comprend pour sa part la création ou la requalification d'espaces publics.

Le dossier de création de la ZAC, initialement approuvé par délibération du Conseil n° 2010-1709 du 20 septembre 2010, a fait l'objet d'une modification et une nouvelle procédure de concertation a été conduite.

Par délibération du Conseil n° 2017-2018 du 11 septembre 2017, la Métropole a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable pour le projet modifié de la ZAC Terrailon. La concertation préalable a été ouverte le 9 octobre 2017 et clôturée le 20 décembre 2017. Le bilan de la concertation a été approuvé, par délibération du Conseil n° 2018-2857 du 25 juin 2018. Cette délibération a été également l'occasion d'approuver le dossier de création modifié ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC Terrailon.

Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle du programme modifié de la ZAC Terraillon, et notamment les démolitions/reconstructions prévues sur la partie nord de la ZAC, il est aujourd'hui nécessaire d'engager une procédure de DUP.

Il est à noter que la ZAC Terraillon avait déjà fait l'objet d'une procédure de DUP sur la base du dossier initial de création de ZAC. La procédure avait été engagée, par décision du Bureau n° B-2011-2600 du 7 septembre 2011 et le projet avait été déclaré d'utilité publique, par arrêté préfectoral du 5 décembre 2012.

La procédure d'expropriation a aujourd'hui été menée à son terme pour les biens concernés par la DUP initiale.

Une nouvelle DUP est désormais nécessaire pour conduire la procédure d'expropriation sur les parties nord des bâtiments A et B.

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

Le quartier Bron Terraillon se caractérise par la présence de grandes copropriétés regroupant chacune plusieurs centaines de logements répartis en différents bâtiments, avec leurs espaces communs : voies de desserte, parkings, espaces verts. Ces copropriétés se sont transformées au fil des années en habitat social de fait, résultant d'une spirale de dévalorisation et souffrent aujourd'hui de grandes difficultés : dégradation du bâti, logements de qualité précaire, difficultés de gestion des copropriétés, zones délaissées et peu qualitatives, des box de garages et les bâtiments A, B et C du quartier Terraillon et leurs espaces extérieurs.

Le projet de la ZAC Bron Terraillon a pour objet de réaménager le quartier et de le rendre plus attractif par :

- l'amélioration et la diversification de l'offre de logements,
- le développement socio-économique du quartier,
- le développement de la mixité sociale,
- l'amélioration des déplacements au sein du quartier et la sécurisation des modes doux,
- l'amélioration de l'offre de stationnement,
- la revalorisation du cadre de vie et la limitation de l'extension urbaine,
- la diminution de la consommation énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
- l'amélioration du confort des bâtiments et la réduction des nuisances acoustiques.

L'aménagement du quartier Terraillon prévoit la suppression de vastes parkings en surface et de boxes et la démolition d'immeubles collectifs A, B et C datant des années 60 (R+4 sur rez-de-chaussée surélevé à R+8) en mauvais état et ne répondant plus au besoin des habitants.

Ces immeubles seront remplacés, selon les îlots, par de nouvelles constructions de plus petite taille allant de R+1 à R+4 + attique, mieux adaptées aux souhaits des habitants. 508 logements seront créés au sein de la ZAC. Le projet de la ZAC Bron Terraillon prévoit la création de 12 îlots pour une surface de plancher totale de 38 000 m² de SP. Ces nouveaux logements seront de typologie variée (logement intermédiaire, accession libre, accession abordable, logement locatif social), ce qui permettra de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle. Les nouveaux bâtiments seront améliorés en matière de confort thermique, phonique et visuel (meilleure isolation thermique et acoustique, conception architecturale des bâtiments).

En outre, un îlot sera destiné à l'accueil d'un EHPAD de 80 lits environ comprenant notamment la restauration et une laverie.

Le quartier Terraillon réhabilité accueillera de nouvelles populations susceptibles d'avoir des besoins, en termes de commerces et de services supplémentaires.

Le projet de la ZAC Bron Terraillon comprend la création d'un réseau viaire hiérarchisé permettant les déplacements internes au quartier et ouvrant ce dernier sur les quartiers voisins :

- création d'une voie centrale (la Traverse) orientée est/ouest entre l'avenue Brossolette et la rue Hélène Boucher débouchant sur la rue Hélène Boucher au droit du groupe scolaire Pierre Cot. Cette voie permet ainsi la desserte du quartier Terraillon et des nouveaux logements et assure également les déplacements entre les quartiers, notamment l'accès au groupe scolaire depuis la place Jean Moulin,

- création d'une nouvelle voie de desserte orientée nord/sud entre la nouvelle voie centrale et la rue Guillermin : elle permet de desservir les îlots résidentiels et de rejoindre le parc,

- création d'une nouvelle voie de desserte est/ouest rue du Parc en bordure nord du parc entre la rue Hélène Boucher et la rue Guynemer.

Ces nouvelles voies faciliteront les déplacements, d'une part, au sein de ce nouveau quartier et, d'autre part, entre le quartier Terraillon et les quartiers voisins. Ces voiries ouvriront ainsi le quartier Terraillon sur l'extérieur. L'ensemble des voies sera équipé de trottoirs de largeurs variables pour les déplacements piétons. La majorité des trottoirs sera séparée de la voirie par des stationnements ou des aménagements paysagers permettant ainsi de sécuriser les déplacements doux. Les traversées piétonnes à l'intersection des voies seront aménagées en croisements en plateau (enrobé grenailé) permettant de bien les matérialiser et d'alerter les conducteurs de leurs présences.

La restructuration du quartier Terraillon (démolition/reconstruction des bâtiments et création de voiries) entraîne la suppression, dans le périmètre de la ZAC, de 150 box de stationnement et d'une cinquantaine de places situées sur le domaine public sur rue Guynemer notamment. Les stationnements aériens des parkings des immeubles existants sont également supprimés. Ainsi, à ce jour, le projet prévoit la création d'environ 159 stationnements publics sur les voiries dont 7 pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et les places de stationnements privatifs pour les nouveaux bâtiments ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement cycle seront réalisés, conformément au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) en vigueur.

Le projet s'accompagne d'aménagements paysagers de qualité en cœur d'îlot et au sein du parc situé entre l'église et la rue Hélène Boucher à l'est. Ce parc, lieu de rencontre et de vie, contribuera à rendre le quartier plus agréable et vivant. Ces espaces ouverts en cœur d'îlot devront privilégier la présence de végétation ; l'imperméabilisation sera limitée au maximum en ayant recourt partout où cela est possible à des matériaux permettant une infiltration partielle ou totale. Une continuité paysagère et végétale sera recherchée entre les espaces ouverts-jardins privés et les espaces publics afin de participer à la structuration d'un trame verte à l'échelle du quartier. Les aménagements paysagers le long des voies, du parc et des cœurs d'îlots constituent non seulement une amélioration du paysage du quartier mais permettront une amélioration de la biodiversité du secteur.

La densité proposée et les formes bâties associées vont dans le sens de la sobriété énergétique et de la réduction des consommations. Elles incitent fortement à la mutualisation des moyens de production de chaleur. Il est également prévu l'arrivée du réseau de chaleur urbain sur la route de Genas. Les opérateurs immobiliers seront fortement incités à raccorder les nouvelles constructions à ce réseau qui comprendra, à l'horizon 2021, 67 % d'énergies renouvelables.

III - Engagement de la procédure de DUP et d'expropriation

Le projet de réalisation de la ZAC Terraillon nécessite l'acquisition d'emprises foncières.

L'acquisition des immeubles situés au sud de la ZAC a déjà été réalisée, par voie amiable ou d'expropriation. Sur la partie nord, les négociations amiables ont été engagées en novembre 2017 et n'ont pas pu aboutir avec certains propriétaires. Il est donc nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Métropole doit donc, sur le fondement du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique et un arrêté de cessibilité.

L'étude d'impact réalisée, dans le cadre de l'approbation du dossier initial de création de la ZAC Terraillon, a fait l'objet d'une actualisation à l'occasion du dossier de création modificatif. Cette étude d'impact actualisée sera intégrée au dossier de DUP et l'enquête sera par conséquent menée selon la procédure du code de l'environnement (articles R 123-1 et suivants), en application des articles L 122-1 du code de l'expropriation et L 123-2-I 1° du code de l'environnement.

Par ailleurs, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU), ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. En l'occurrence, les travaux soumis à enquête sont compatibles avec les dispositions du PLUH, approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3507 le 13 mai 2019 et ne nécessitent donc pas de procédure de mise en compatibilité en application des articles L 122-5 du code de l'expropriation et L 153-54 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses pour la réalisation du projet, se décomposant comme suit :

Dépenses		Montant (en €)	
acquisitions foncières déjà réalisées		37 361 024	
acquisitions foncières à réaliser		4 546 000	
études + travaux TTC	études	999 000	
	travaux	travaux du programme des équipements publics (PEP)	10 677 000
		travaux désamiantage et démolitions	13 427 000
	frais de portage, gestion et rémunération aménageur		6 278 000
Total TTC		73 288 024	

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation pour la réalisation de la ZAC Terraillon.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation,

b) - solliciter de monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, à l'issue de cette enquête, la DUP et l'arrêté de cessibilité.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée sur l'opération n° OP17O0827, le 27 juin 2016 pour un montant de 53 165 248 € en dépenses - chapitre 21 - exercices 2019 et suivants.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 4 juin 2019.