

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**

**DU BUREAU**

Bureau du **14 mars 2011**

Décision n° **B-2011-2169**

commune (s) : Villeurbanne

objet : ZAC Gratte-Ciel nord - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP)

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur** : Monsieur Barral

**Président** : Monsieur Jacky Darne

Date de convocation du Bureau : lundi 07 mars 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 15 mars 2011

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Mmes Dognin-Sauze, Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à M. Collomb), Daclin (pouvoir à M. Sécheresse), Crimier (pouvoir à M. Barral), Mme Pédrini (pouvoir à Mme Frih), MM. Arrue (pouvoir à Mme David M.), Passi, Desseigne, Crédoz (pouvoir à M. Darne J.), Claisse (pouvoir à Mme Besson).

Absents non excusés : MM. David G., Lebuhotel.

**Bureau du 14 mars 2011****Décision n° B-2011-2169**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC Gratte-Ciel nord - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP)**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 2 mars 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

Deuxième ville de l'agglomération lyonnaise par sa population, Villeurbanne est le prolongement naturel de l'hypercentre de l'agglomération, tout en se démarquant par une histoire et une identité propre, fidèle à une tradition d'avant-garde sociale architecturale et urbaine et à un fort héritage culturel ouvrier.

Ainsi, elle a su conserver une centralité relativement autonome, avec des fonctions et équipements culturels (Théâtre national populaire -TNP-, Maison du livre de l'image et du son, etc.) qui ont une attractivité dépassant les limites communales. Cette centralité est incarnée par la grande pièce urbaine "les Gratte-Ciel".

Dans une composition urbaine nord-sud, les Gratte-Ciel prennent place dans un tissu urbain fait de réseaux viaires historiques est-ouest, au sein de constructions basses, qui ont connu des substitutions progressives au cours du XXe siècle, expliquant les difficultés propres du centre de Villeurbanne :

- le peu d'itinéraires inter quartiers nord sud et les difficultés d'épaississement du centre-ville, au-delà du cours Emile Zola,
- une très grande hétérogénéité de bâtiments de forme et d'époque différentes, qui perturbe l'agencement structuré des Gratte-Ciel.

Face à l'enjeu de conforter le centre-ville de Villeurbanne, plusieurs projets d'aménagement sur le secteur des Gratte-Ciel, en continuité des opérations déjà réalisées telles que l'aménagement de la place Lazare Goujon ou la requalification de l'avenue Henri Barbusse, visent à renforcer cette centralité : le réaménagement du cours Emile Zola, la piétonisation de l'avenue Henri Barbusse, le projet de liaison de transports en commun A7 en site propre desservant le centre de Villeurbanne, le projet d'extension du centre-ville sur le site Gratte-Ciel nord.

Par délibération n° 2011-2059 du 7 février 2011, le conseil de Communauté a approuvé la création de la ZAC Gratte-Ciel nord. L'aménagement de ce secteur de 7 hectares environ, au nord du centre-ville historique de Villeurbanne, a pour objectif d'organiser la mutation du centre urbain d'une ville de 140 000 habitants.

Le site de l'opération, délimité au nord par la rue Francis de Pressensé, au sud par le cours Emile Zola, à l'ouest par la rue Hippolyte Khan et à l'est par la rue Jean Bourgey, est entièrement urbanisé, mêlant des tissus urbains de nature et d'usage différents : grands habitat collectif, habitat individuel, activités artisanales, commerces de proximité en pied d'immeuble.

Le secteur urbain Gratte-Ciel nord a peu évolué depuis une vingtaine d'années, apparaissant aujourd'hui "en attente".

Le réseau viaire s'articule autour de 2 axes structurants est-ouest, le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé supportant les plus forts trafics. Le maillage nord-sud est un réseau de desserte plus locale (rues Léon Chomel, Jean Bourgey et Hyppolite Khan).

Les cheminements piétons et cycles sont discontinus, le centre de la zone restant peu perméable aux circulations. En particulier, les équipements sportifs et le lycée sont d'accès peu lisible.

*Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération*

Le projet d'aménagement Gratte-Ciel nord doit permettre de constituer un grand centre-ville et un pôle d'agglomération, intégrant systématiquement une réflexion sur le développement durable à travers les objectifs suivants :

- réussir une opération exemplaire avec une exigence de qualité architecturale et de modernité imposée par la cohabitation du patrimoine des Gratte-Ciel,
- pacifier le centre-ville en privilégiant les modes doux et les transports en commun,
- calibrer et qualifier fortement l'offre d'équipements et de commerces, apporter une réponse de proximité aux besoins des habitants,
- développer une offre de logements significative, dense, innovante et de référence, inscrite dans le respect de la qualité environnementale,
- promouvoir une ambition forte de développement durable en optant, notamment, pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

*Les orientations d'aménagement sur le quartier :*

Face aux enjeux précités, l'ensemble des études réalisées :

- études de faisabilité de l'agence Devillers, urbaniste en charge de l'élaboration du plan de composition urbaine, depuis fin 2007,
- études complémentaires en matière de qualité environnementale, stationnement et déplacements, commerces, pollution des sols, etc.,
- mais aussi les apports de la concertation réglementaire, dont la dernière préalable à la ZAC a été approuvée par délibération du conseil de Communauté du 7 février 2011,
- et de la démarche de participation citoyenne,

ont permis de définir prioritairement les orientations d'aménagement suivantes :

- **le développement des espaces publics**, à travers la création de liaisons piétonnes et circulées, afin d'assurer l'accroche du secteur Gratte-Ciel nord avec le centre-ville historique et la desserte interne du quartier. Il s'agira, en outre, de favoriser les espaces de rencontre et d'échanges et le développement des modes doux, en articulation avec les projets connexes (ligne forte A7, réaménagement cours Emile Zola),
- **le renforcement des équipements de proximité**, répondant tout à la fois aux besoins générés par le projet mais aussi aux besoins communaux, qu'il s'agisse d'offre éducative, culturelle, sportive, etc.,
- **le développement d'une offre commerciale**, permettant de renforcer la dynamique existante sur le centre-ville actuel et d'assurer pleinement une fonction de centralité,
- **la production d'une offre de logements diversifiée**, répondant à la qualité et à la densité des Gratte-Ciel historiques ; dans le cadre des contraintes liées à la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), il s'agira de réaliser un programme de logements mixte, créatif et innovant,
- **le renforcement de la place du végétal**, permettant d'offrir une meilleure qualité d'usage et de confort visuel.

Ces orientations devront permettre d'assurer un développement équilibré de l'ensemble des fonctions et offrir une densité de centre urbain, avec un principe d'imbrication des programmes (commerces et logements).

*Description du projet*

**La trame urbaine** définie par le projet comprendra des liaisons circulées et piétonnes :

- le prolongement de l'avenue Henri Barbusse, liaison structurante nord-sud entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé. Cet espace public, globalement sur l'emprise de l'actuelle rue Léon Chomel, sera à dominante piétonne, d'une largeur d'environ 20 mètres, conçu pour permettre l'accueil éventuel de la ligne de transports en commun A7,
- le prolongement de la rue Racine jusqu'à la rue Francis de Pressensé, d'un gabarit d'environ 15 mètres, qui combinera circulation modérée (accès au quartier et aux parkings) et modes doux,

- la création d'un nouveau parcours piétonnier est-ouest, permettant de desservir le lycée reconstruit et les équipements. Il s'agira d'un vaste espace piéton d'environ 25 mètres de large, constitué de plusieurs séquences entre la rue Jean Bourgey et la rue Hippolyte Kahn, dont une véritable place destinée à être largement plantée, avec des terrasses de cafés, restaurants.

#### *Le programme de construction*

Au stade des études de faisabilité, le programme de construction comprend :

- environ 65 000 à 70 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements, soit entre 850 et 900 logements, répartis en îlots, en habitat collectif, dont le type de financement (locatif social ou libre, accession sociale ou libre) sera affiné en fonction des orientations du plan local de l'habitat (PLH) communautaire,

- environ 27 000 mètres carrés de SHON de commerces et de services.

Ce programme se répartira, en grande partie, le long de la rue Henri Barbusse prolongée et sur le secteur central du projet, avec une variété de formats, de la petite boutique à la grande surface alimentaire, en passant par des moyennes surfaces,

- environ 4000 mètres carrés de SHON de bureaux, ce programme trouvant sa place le long du cours Emile Zola (ancien site SHELL),

- environ 20 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics.

L'aménagement de la ZAC conduira, notamment, à la reconstruction du lycée Brossolette (11 200 mètres carrés de SHON) et d'un gymnase (3 000 mètres carrés de SHON), la création d'un groupe scolaire (4 000 mètres carrés de SHON), d'un équipement petite enfance (800 mètres carrés de SHON) nécessaires pour répondre aux besoins générés majoritairement par l'opération.

Ce programme s'appuiera sur une trame d'espaces publics de 25 000 mètres carrés environ, dont 13 000 nouvellement créés.

En réponse aux Gratte-Ciel historiques, les hauteurs envisagées dépasseront ponctuellement 50 mètres.

Des acquisitions foncières sont nécessaires pour mener à bien cette opération : environ 80 propriétaires sont concernés dont 13 copropriétés et la présence de plus d'une vingtaine d'activités commerciales sur le site du projet est recensée. Les négociations avec certains propriétaires n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Communauté urbaine de Lyon doit donc, sur le fondement de l'article L 11-1 du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique ainsi que la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

La limite du périmètre de déclaration d'utilité publique affecte par endroits des emprises soumises au régime de la copropriété. La déclaration d'utilité publique pourra prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été établi ainsi qu'un dossier d'enquête parcellaire.

Le premier comporte une estimation sommaire et globale des dépenses d'aménagement au titre de la ZAC, au stade des études de faisabilité, d'un montant prévisionnel de 87 500 000 € HT, se décomposant comme suit :

travaux de démolition	3 500 000 €
réalisation des espaces publics	15 000 000 €
participation pour équipements publics	5 000 000 €
études, dépollution, rémunérations et honoraires	10 000 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>33 500 000 €</b>
acquisitions foncières	54 000 000 €
<b>Total</b>	<b>87 500 000 €</b>

Le montant des dépenses ci-dessus est intégré au bilan prévisionnel de la ZAC. Les recettes liées à la cession de charges foncières sont estimées à environ 30 000 000 €.

Cette opération a fait l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme d'un montant de 4 000 000 € TTC pour engager les acquisitions foncières, votée par le conseil de Communauté du 15 février 2010 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les délibérations d'ouverture et de bilan de la concertation, de création de la ZAC ;

Vu l'article L 11-1 du code de l'expropriation ;

Vu l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

#### DECIDE

**1° - Prononce** l'engagement de la procédure d'expropriation pour la réalisation de la ZAC Gratte-Ciel nord à Villeurbanne.

**2° - Approuve** les dossiers destinés à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

**3° - Autorise** monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône, à l'issue des enquêtes, la déclaration d'utilité publique des travaux, puis la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet,

b) - demander à monsieur le Préfet l'application de l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

c) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

**4° - Les dépenses** correspondantes aux acquisitions foncières seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine de Lyon - compte 213 200 - fonction 824 - opération 2121 Gratte-Ciel nord.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,

**Reçu au contrôle de légalité le : 15 mars 2011.**