



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des Affaires Juridiques
et de l'Administration Locale

Bureau de l'Urbanisme
et de l'Utilité Publique

Arrêté préfectoral n° **69-2025-09-12-00004** du **12 SEP. 2025** emportant
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon et
déclarant d'utilité publique le projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu
Ouest, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, présenté par la métropole de Lyon.

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Commandeur de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs du département du Rhône et de la Métropole de Lyon pour
l'année 2024 ;

VU la délibération n° 2023-1895 du 25 septembre 2023 par laquelle le Conseil de la métropole de Lyon
approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, ainsi que le
dossier d'enquête parcellaire, relatifs au projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC
Part-Dieu Ouest sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, en vue de l'organisation des enquêtes et
sollicite à leur issue la déclaration d'utilité publique des travaux et la cessibilité des emprises
nécessaires à la réalisation du projet ;

VU la délibération n° 2024-2351 du 24 juin 2024 par laquelle le Conseil de la métropole de Lyon, suite
aux compléments apportés au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon,
réitère l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique pour le projet de
réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest sur le territoire de la commune de
Lyon 3^{ème} ;

VU la décision de la présidente du Tribunal administratif de Lyon n° E24000140/69 du 4 décembre 2024 désignant Monsieur Alain AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Michel AURET en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé et pour l'enquête parcellaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°E-2024-440 du 2 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, et d'une enquête parcellaire relatives au projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, présenté par la métropole de Lyon, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème};

VU les dossiers établis par le maître d'ouvrage, l'un relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, l'autre relatif à l'enquête parcellaire ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 24 septembre 2024 concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon ;

VU le rapport et les conclusions motivées émis par le commissaire-enquêteur le 11 avril 2025 ;

VU la délibération n°2025-4511 du 7 juillet 2025 par laquelle la Commission permanente de la Métropole de Lyon a levé la réserve émise par le commissaire enquêteur, pris en considération ses recommandations et confirmé l'intérêt général du projet ;

VU l'arrêté préfectoral n° 69-2025-05-23-00004 du 23 mai 2025 portant délégation de signature à Monsieur Fabrice ROSAY, préfet, secrétaire général de la préfecture du Rhône, préfet délégué pour l'égalité des chances auprès de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, préfète du Rhône ;

VU le courrier du 29 juillet 2025, par lequel le président de la métropole de Lyon sollicite la déclaration d'utilité publique du projet sus-mentionné ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 69-2025-08-06-00012 du 6 août 2025 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon et déclarant d'utilité publique le projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, présenté par la métropole de Lyon ;

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'arrêté précité ;

Sur proposition du préfet, secrétaire général de la préfecture, préfet délégué pour l'égalité des chances ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} – Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°69-2025-08-06-00012 du 6 août 2025 sont abrogées.

Article 2 – Sont déclarés d'utilité publique les travaux à entreprendre, par la métropole de Lyon, pour la réalisation du projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, conformément au plan général des travaux (1), au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (2) annexés au présent arrêté.

(1) (2) Les documents mentionnés dans le présent arrêté peuvent être consultés :

- à la préfecture du Rhône – direction des affaires juridiques et de l'administration locale (DAJAL) bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique – 18 rue de Bonnel – 69 003 Lyon ;
- en mairie de Lyon 3^{ème}.

Article 3 – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon.

Article 4 – L'expropriation des parcelles de terrain éventuellement nécessaires devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 5 – Lorsque les immeubles sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les emprises expropriées prélevées sur ces immeubles seront retirées de la propriété initiale.

Article 6 – Conformément aux dispositions en vigueur, le présent arrêté sera :

- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône ;
- affiché pendant une durée de deux mois au siège de la métropole de Lyon et en mairie de Lyon 3^{ème}.

Un avis au public relatif au présent arrêté sera publié dans un journal diffusé dans le département du Rhône.

Article 7 – Le préfet, secrétaire général de la préfecture, préfet délégué pour l'égalité des chances, le président de la Métropole de Lyon et la maire du 3^{ème} arrondissement de Lyon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le 12 SEP. 2025

La Préfète,

Pour la Préfète,

Le Préfet, Secrétaire général,

Préfet délégué pour l'égalité des chances

Fabrice ROSAY

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de son affichage, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Vu pour être annexé à notre arrêté
du : **12 SEP. 2025**

Le Préfet
Le Préfet, Secrétaire général,
Préfet délégué pour l'ajout des chances



Fabrice ROSAY

Opération Îlot Milan

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique (DUP)

PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



Hyper socle actif

Sur ce socle, à ce stade d'avancement de l'opération, un programme de logements tourné vers les jeunes ou jeunes actifs, sous des formes innovantes et atypiques ainsi que le développement de produits tertiaires tels que présentés pour le super socle actif, font l'objet de réflexions.

Les hypers socles actifs pourront également accueillir des activités similaires à celles développées dans les supers socles actifs.

Émergences

Les émergences enfin, accueillent des logements, organisés en trois « plots ».

L'implantation des plots assure une qualité d'habité égale.

Les orientations de chacun des plots maximiseront les vues et l'éclairement à l'ensemble des logements.

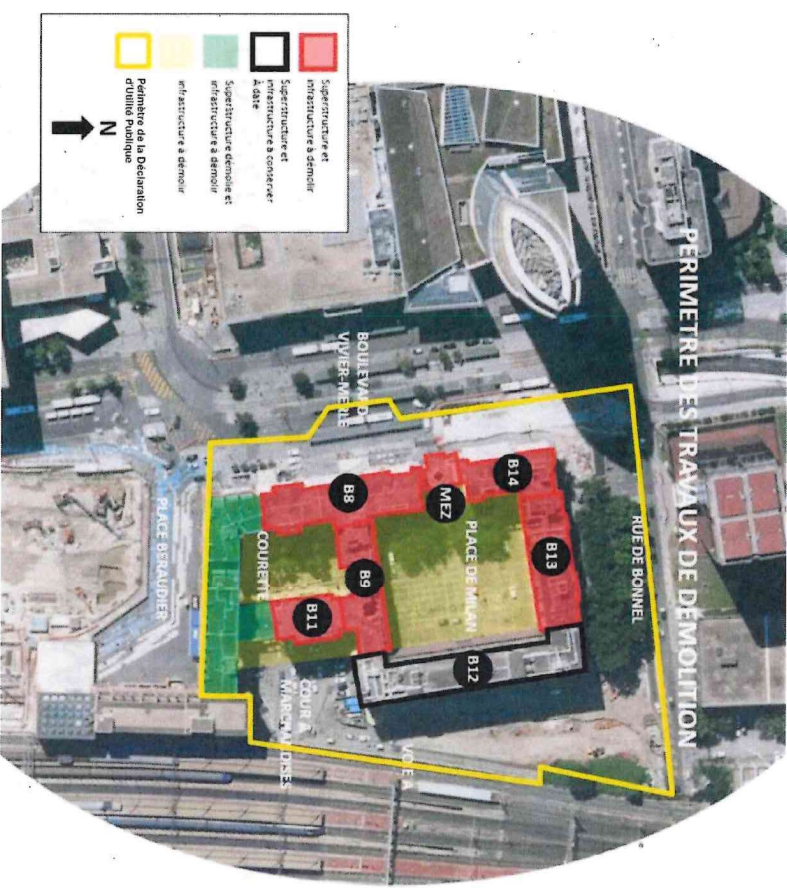
La configuration des plateaux visera à un maximum de logements multi-orientés, dotés d'espaces extérieurs sous forme de loggias ou de terrasses.

Le cas particulier du bâtiment dit « lot 1 »

Ce bâtiment est entièrement dédié à une programmation bureaux.

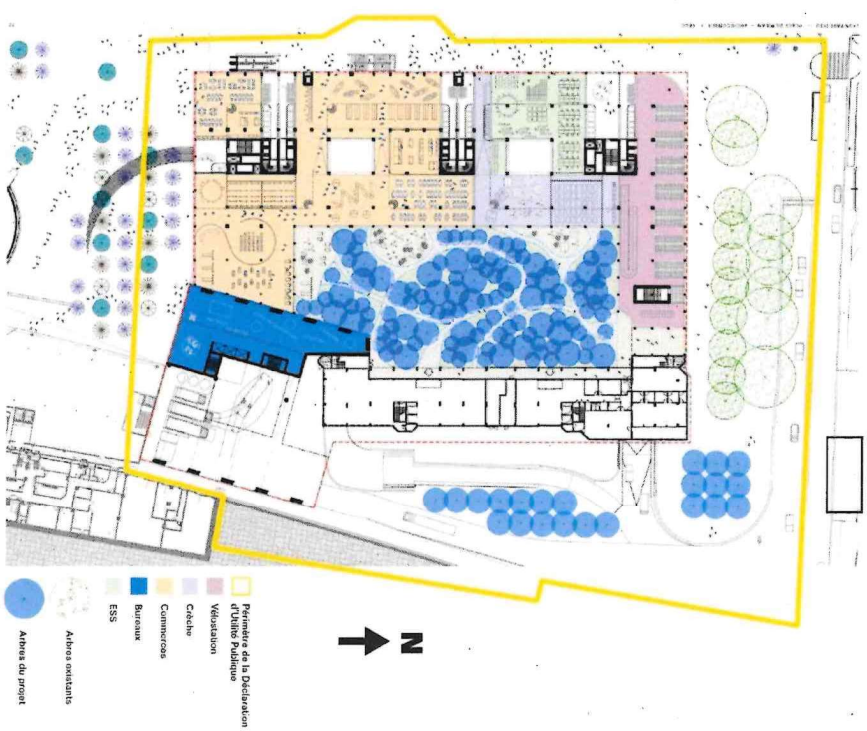
2. Plan général des travaux

2.1. Plan des démolitions :



NB : Le périmètre de DUP est donné à titre indicatif. Se référer à la pièce B : Plan de situation et périmètre de DUP.

2.2. Plan des équipements publics :



NB : Le périmètre de DUP est donné à titre indicatif. Se référer à la pièce B : Plan de situation et périmètre de DUP.



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des Affaires Juridiques
et de l'Administration Locale**

**Bureau de l'Urbanisme
et de l'Utilité Publique**

Déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique est accompagné d'un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

I – Le projet

1 – Le contexte du projet

Situé au nord du quartier de la Part-Dieu à Lyon dans le 3^{ème} arrondissement, l'îlot Milan est localisé à l'intérieur du périmètre de la ZAC Part-Dieu Ouest. Le quartier de la Part-Dieu constitue un quartier d'affaires majeur au niveau national et un pôle multimodal structurant de la Métropole de Lyon. Le site est caractérisé par un urbanisme de grands ensembles, ce qui se traduit par des îlots de taille importante.

La Métropole et la Ville de Lyon ont décidé de faire évoluer le projet Part-Dieu pour intégrer les nouvelles politiques publiques et en faire un quartier à vivre plus végétal, apaisé et à taille humaine, tout en restant dans le champ des objectifs initiaux de la ZAC.

2 – Présentation du projet

La ZAC Part-Dieu s'articule autour de requalifications des infrastructures, des voiries et des espaces publics, associées à des opérations immobilières sur certains îlots. Ses objectifs sont de :

- rééquilibrer la production de bureaux et de logements dans les surfaces à construire ;
- conforter une production d'offre de logements diversifiée, permettant de répondre aux attentes des différents publics et, notamment, des plus modestes (logements sociaux et abordables) ;
- maintenir les équipements de proximité pour la qualité de vie des habitantes et habitants ;
- renforcer la transition écologique engagée sur le territoire ;
- développer des espaces publics apaisés, fortement végétalisés, ouverts à tous ;
- donner la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun ;
- repenser les modes de construction pour réduire le bilan carbone des bâtiments et privilégier les réhabilitations aux démolitions ;
- amplifier la diversification des activités économiques, notamment l'économie sociale et solidaire, ainsi que les commerces et services de proximité ;

– diminuer la constructibilité, notamment par l’abandon de certains immeubles de grande hauteur et une baisse des hauteurs sur certains îlots.

Le projet de réaménagement de l’îlot Milan, qui constitue une composante de la ZAC Part-Dieu, s’inscrit dans un contexte géographique et urbain en forte évolution et son programme s’intègre dans ces nouvelles orientations.

II – La mise en œuvre du projet

Constituant une des opérations de la zone d’aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest, l’opération Îlot Milan consiste à réaménager significativement l’îlot Milan au sein du quartier de la Part Dieu par une démolition/reconstruction partielle des bâtiments et la réalisation d’équipements publics (crèche et vélostation).

La mise en œuvre de cette opération implique le recours à une procédure d’expropriation, nécessitant l’organisation d’une enquête préalable à la procédure de déclaration d’utilité publique (DUP) du projet, portant également sur la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole, et d’une enquête parcellaire.

Le programme prévisionnel retenu (la démolition / reconstruction partielle) permettra la création de :

- 21 040 m² de surface de plancher de logements ;
- 14 916 m² pour les bureaux ;
- 3 500 m² pour les commerces et services ;
- 2 100 m² pour les équipements (700 m² de crèche et 1 400 m² de vélostation) ;
- environ 2 400 m² de surface perméable au cœur de l’îlot.

Cela induit une amélioration du cadre de vie par une meilleure réponse aux enjeux énergétiques, la création significative d’îlots de fraîcheur, la création d’un espace paysager en cœur d’îlot et privatisé, une meilleure orientation des logements en termes de vis-à-vis, l’accès à des conditions d’habiter et d’éclairement optimum.

1 – Le déroulement des enquêtes

Par délibération n° 2023-1895 du 25 septembre 2023 le Conseil de la métropole de Lyon a approuvé le dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme et de l’habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, ainsi que le dossier d’enquête parcellaire, relatifs au projet de réaménagement de l’îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, en vue de l’organisation des enquêtes.

Par délibération n° 2024-2351 du 24 juin 2024 le Conseil de la métropole de Lyon, suite aux compléments apportés au dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme et de l’habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, a réitéré l’engagement de la procédure de déclaration d’utilité publique pour le projet de réaménagement de l’îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}.

Ces enquêtes publiques se sont tenues en mairie de Lyon 3^{ème}, durant 31 jours consécutifs, du lundi 10 février 2025 à 8h30 au mercredi 12 mars 2025 à 16h45 inclus.

À l’issue de l’enquête, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions sur l’utilité publique du projet le 11 avril 2025 en Préfecture, assortis des dossiers d’enquête publique et des registres correspondants.

2 – La déclaration de projet

Par courrier du 28 avril 2025, la préfète du Rhône a transmis à Monsieur le président de la métropole le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et l'a invité à se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 126-1 du Code de l'environnement et en application de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par délibération n°2025-4511 du 7 juillet 2025, la Commission permanente de la métropole de Lyon a levé la réserve émise par le commissaire enquêteur, pris en considération ses recommandations et confirmé l'intérêt général de cette opération.

III – Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'utilité publique

1 – Objectifs de l'opération

Confortant et complétant les objectifs définis à l'échelle de la ZAC, ceux de l'opération Îlot Milan sont :

- d'améliorer le fonctionnement de l'îlot en offrant notamment un cadre de vie confortable ;
- de participer à la production d'une offre de logements abordable et à la diversification des produits logements ;
- de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la valeur environnementale du site ;
- de renforcer l'offre d'équipement public du projet Part-Dieu ;
- de diversifier l'offre économique de l'opération, notamment avec une programmation économique, sociale et solidaire (ESS) ;
- d'améliorer la sécurité publique, notamment en supprimant les facteurs de mésusages au sein des espaces extérieurs ;
- de répondre aux besoins de la ZAC en veillant à un équilibre économique de l'opération.

En termes d'équipements, l'aménagement d'une crèche est également un objectif prioritaire, dans un contexte communal où plusieurs milliers de places manquent pour répondre aux besoins de la population.

L'opération Îlot Milan vise également la création d'une vélostation sécurisée, en complément de la future vélostation du parking place basse Béraudier.

2 – Le caractère d'utilité publique

Considérant que le projet de réaménagement de l'Îlot Milan (démolition / reconstruction) consiste à :

- apporter une réponse urbaine aux dysfonctionnements d'une place en cœur d'îlot à proximité d'une gare ;
- renforcer l'offre d'équipements publics du projet Part-Dieu (construction d'une vélostation et d'une crèche) ;
- créer une opération en mixité de programmes (en nombre de logements, avec une offre nouvelle de bureaux et commerces situés en sortie de gare) ;
- offrir des logements abordables au sein du projet urbain et la diversification des produits logements ;
- diversifier l'offre économique sur la Part-Dieu, en intégrant la programmation « Économie Sociale et Solidaire » (ESS) ;
- répondre aux enjeux environnementaux actuels : impliquant l'amélioration des performances énergétiques du bâti et participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- répondre aux besoins de la ZAC en veillant à un équilibre économique de l'opération.

Il apparaît que le projet de réaménagement de l'îlot Milan au sein de la ZAC Part-Dieu Ouest, sur le territoire de la commune de Lyon 3^{ème}, par la métropole de Lyon, est d'utilité publique.

Fait à Lyon, le 12 SEP. 2025

La Préfète,

Pour la Préfète
Le Préfet, Secrétaire général
Préfet délégué pour l'égout des canaux

Fabrice ROSAY