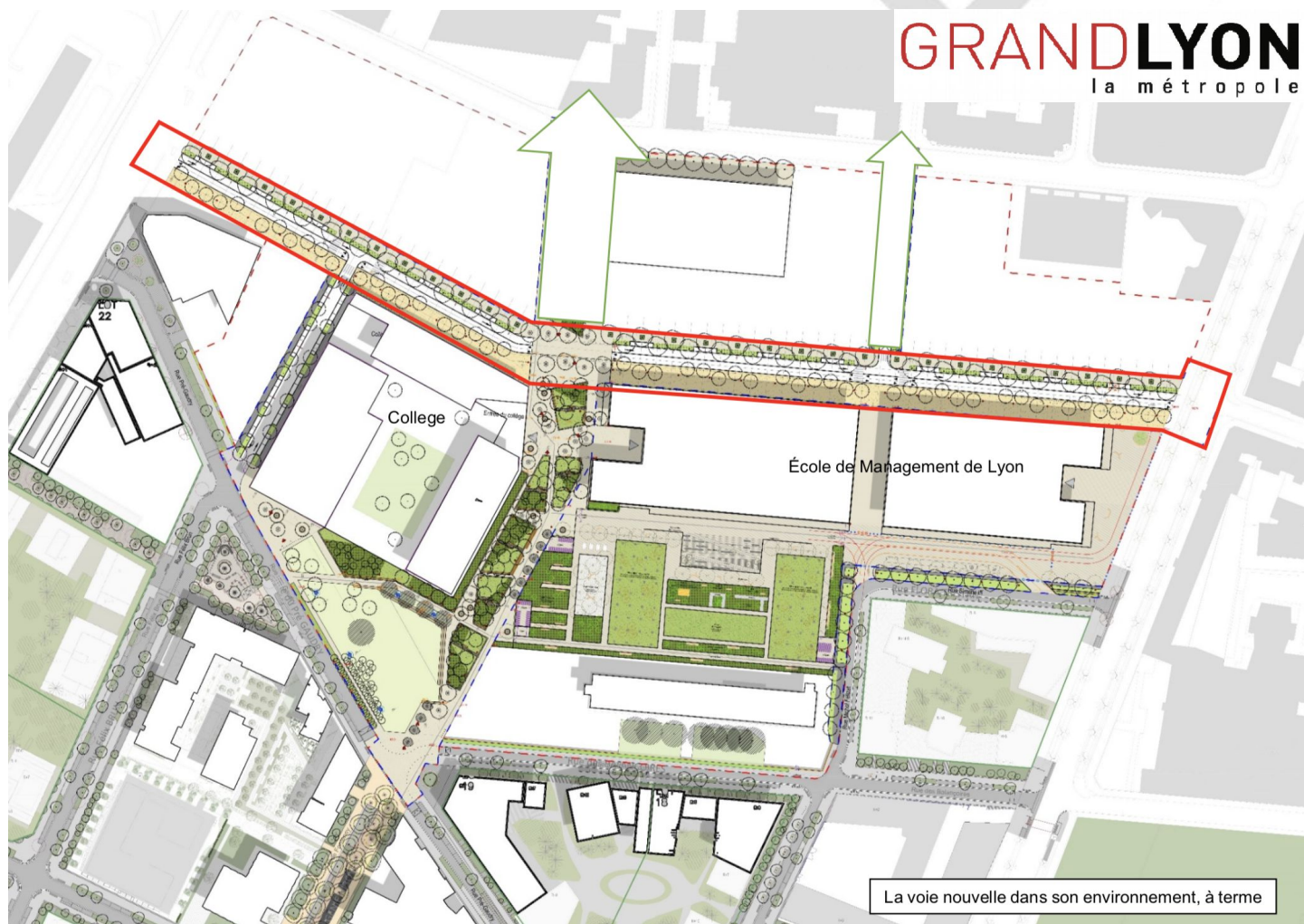


Karine BUFFAT-PIQUET
COMMISSAIRE ENQUETEUR
20 Rue de la Villette
69328 LYON Cedex 03

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA
VOIE NOUVELLE SECTEUR PRE GAUDRY LYON 7°
ET ENQUETE PARCELLAIRE
DU 29/03/2021 AU 28/04/2021**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
SUR LE PROJET PRESENTE PAR LA
METROPOLE DE LYON**



Source : Dossier d'enquête publique

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| A.CADRE DE L'ENQUETE | 4 |
| A.1.ORGANISATION..... | 4 |
| A.2.INFORMATION DU PUBLIC : PUBLICITÉ ET AFFICHAGE..... | 5 |
| A.3.INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES..... | 5 |
| A.4.DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... | 5 |
| A.5.CONSULTATIONS COMPLÉMENTAIRES..... | 7 |
| A.6.DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE..... | 8 |
| B.PRÉSENTATION DU PROJET..... | 9 |
| B.1.CONTEXTE DE L'ENQUÊTE CONJOINTE | 9 |
| B.2.CONTEXTE URBAIN..... | 9 |
| B.3.OPPORTUNITÉ DU PROJET ET OBJECTIFS | 11 |
| B.4.TRAVAUX PROJETÉS..... | 12 |
| B.5.TERRAINS DU PROJET..... | 13 |
| B.6.COMPATIBILITÉ AU PLU-H..... | 13 |
| B.7.ESTIMATION DES DÉPENSES..... | 13 |
| C.OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | 14 |
| C.1.PARTICIPATION DU PUBLIC..... | 14 |
| C.2.CONTENU DES OBSERVATIONS..... | 14 |
| D.ANALYSE DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET | 19 |
| D.1.INTÉRÊT GÉNÉRAL | 19 |
| D.2.NÉCESSITÉ DU CHOIX DU TERRAIN & COMPATIBILITÉ AU PLU-H..... | 21 |
| D.3.PRINCIPES DE PRÉCAUTION ET DE PRÉVENTION..... | 22 |
| D.4.BILAN DU PROJET..... | 23 |
| ANNEXES..... | 27 |

GLOSSAIRE

| | |
|---------|---|
| AEP | Alimentation en Eau Potable |
| AP APC | Arrêté Préfectoral, Arrêté Préfectoral Complémentaire |
| DTA | Direction Territoriale d'Aménagement |
| DREAL | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement |
| DUP | Déclaration d'Utilité Publique |
| EM Lyon | Ecole de Management de Lyon |
| ER | Emplacement Réservé |
| ERC | Eviter Réduire Compenser |
| EP | Eaux Pluviales |
| EU | Eaux Usées |
| ICPE | Installation Classée pour la Protection de l'Environnement |
| IOTA | Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagement soumis à la Loi sur l'eau |
| OAP | Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| PA | Permis d'Aménager |
| PC | Permis de construire |
| PLU-H | Plan Local d'Urbanisme - Habitat |
| PUP | Projet Urbain Partenarial |
| SUP | Servitude d'utilité publique |

A. CADRE DE L'ENQUÊTE

A.1. ORGANISATION

A.1.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 24/02/2021 référencée sous le n°21-020/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné, en qualité de commissaire enquêteur.

A.1.2. CONCERTATION AVEC L'AUTORITÉ ORGANISATRICE

Afin de prendre connaissance du dossier, les échanges avec l'autorité organisatrice sont rapidement intervenus :

Autorité organisatrice :

PREFECTURE DU RHONE
Bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique
18 Rue de Bonnel
69003 LYON

En charge du dossier : Hugo ILUNGA

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées conjointement avec la Préfecture selon les horaires d'ouverture de la Mairie de Lyon 7°.

A.1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Le Préfet a prescrit l'enquête publique par arrêté préfectoral n°2021-079 du 04/03/2021.

La présente enquête est réalisée en application du Code de l'expropriation, articles R. 111-1 à R. 112-24 relatifs à l'enquête publique.

La projet de voie nouvelle Ouest-Est secteur Pré Gaudry à Lyon 7° présenté par la Métropole de Lyon est conduit selon la procédure d'enquête conjointe d'un projet relevant d'une déclaration publique préalable, sans être de type environnemental (non soumis à évaluation environnementale) et d'un projet soumis à enquête parcellaire.

En effet, le projet de voie nouvelle porte sur une emprise foncière non maîtrisée par la Métropole de Lyon.

A.2. INFORMATION DU PUBLIC : PUBLICITÉ ET AFFICHAGE

Conformément aux modalités de l'enquête publique, la publicité réglementaire de l'enquête a été organisée par la Préfecture selon les dispositions de l'article R.112-14 et suivants du Code de l'expropriation :

- Parution dans les journaux de l'avis d'enquête :
 - Le Progrès (Editions du 13/03/2021 et 30/03/2021),
 - Le Tout Lyon (Editions 13/03/2021 et 03/04/2021).
- Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux fixes municipaux de la Mairie.

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été publié sur le site internet de la Préfecture.

A.3. INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

Les deux propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire ont été destinataires d'une notification de l'enquête publique, par courrier recommandé avec accusé de réception du 15/03/2021, accompagnée des documents suivants en mairie de Lyon 7°:

- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête,
- Fiche de renseignement,
- Mandat pour signature du document d'arpentage.

La Métropole m'a fourni la preuve de distribution de ces courriers.

A.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A.4.1. OPÉRATIONS PRÉALABLES À L'ENQUÊTE

En préparation de l'arrêté portant ouverture de l'enquête, les dates et lieux de permanences ont été arrêtés selon mes disponibilités et les exigences de l'enquête.

La Préfecture s'est assurée des dispositions matérielles nécessaires au bon déroulement de l'enquête dans les mairies.

A.4.2. RÉUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Une réunion avec le porteur de projet a été organisée le 15/04/2021 en visioconférence.

Présents :

- Lisa MICHAUDEL, Chef de projets – Métropole de Lyon

Déroulement :

- Contexte et nature du projet,
- Questions sur le projet,
- Déroulement de l'enquête.

Une seconde réunion avec le porteur de projet a été organisée le 10/05/2021 en visioconférence.

Présents :

- Lisa MICHAUDEL, Chef de projets – Métropole de Lyon
- Isabelle COULLOMB, Métropole de Lyon

Déroulement :

- Présentation du contenu des observations,
- Présentation des questions complémentaires,
- Énoncé des points d'attention identifiés en vue de l'avis sur l'utilité publique.

A.4.3. COMPOSITION DU DOSSIER & MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis au public se composait des pièces suivantes :

- Arrêté d'ouverture d'enquête,
- Dossier d'enquête parcellaire,
- Dossier d'enquête préalable à la DUP (incluant la décision de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet).

Le dossier complet en version papier a été mis à disposition du public à la Mairie de Lyon 7° et à la Direction de l'Aménagement Urbain de la Mairie de Lyon.

Le dossier n'était pas consultable sur internet.

A.4.4. PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le calendrier suivant :

| DATE | HORAIRE | LIEU |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Vendredi 09/04/2021 | 14H00 - 16H30 | Mairie de Lyon 7° |
| Mardi 27/04/2021 | 14H15 - 16H45 | Mairie de Lyon 7° |

A.4.5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET REMISE DU RAPPORT

A la clôture de l'enquête, les registres papier ont été remis au Commissaire Enquêteur par la Mairie de Lyon 7° et la Mairie Centrale (Direction de l'aménagement urbain).

Un procès-verbal a été remis à Lisa MICHAUDEL, Chef de projet Métropole de Lyon, le 07/05/2021 pour lui faire part des observations reçues du public et de questions complémentaires

Cf. Annexe 1, Procès verbal des observations

Un mémoire en réponse a été transmis par le maître d'ouvrage le 21/05/2021.

Cf. Annexe 2, Mémoire en réponse Métropole de Lyon

A.5. CONSULTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Afin d'éclairer mon avis, j'ai entrepris les consultations complémentaires suivantes:

- Julien Martel à la DAU de la Ville de Lyon afin de consulter les principales pièces des permis de construire du Collège Pré Gaudry et de l'EM Lyon,
- Laurent Marquet, Directeur adjoint de la Mission Gerland afin de disposer de précisions sur le Plan Guide de Gerland.

J'ai également pris connaissance du dossier de consultation présentée en 05/2021 par la Métropole de Lyon en vue de la modification n°3 du PLU-H.

A.6.DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale a été saisie dans le cadre du projet pour un examen au cas par cas le 26/02/2020.

En effet, le projet relève dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement des projets soumis à évaluation environnementale au cas par cas au titre de la rubrique 6 a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.

Le 30/03/2020, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet.

B. PRÉSENTATION DU PROJET

B.1. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE CONJOINTE

La Métropole de Lyon projette de créer une voie nouvelle Ouest-Est dans le secteur Pré Gaudry à Lyon 7° sur un foncier qu'elle ne maîtrise pas, nécessitant donc une expropriation.

Le Code de l'expropriation dispose que l'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

La présente enquête doit permettre de présenter d'une part l'opération et les travaux envisagés nécessaires à l'appréciation de l'utilité publique du projet et d'autre part, de déterminer les propriétaires et biens à exproprier.

Compte-tenu de l'avis de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) n'est pas de type environnemental, elle est régie par le Code de l'expropriation.

B.2. CONTEXTE URBAIN

Le projet est localisé dans le quartier de Gerland, porte d'entrée Sud de la ville largement desservi en infrastructures de transport, notamment transports en commun. Gerland a longtemps été un faubourg investi par les activités industrielles qui, depuis une quinzaine d'années, libèrent de grands tènements offrant des potentiels de mutation urbaine très attractifs.

Dans ce sens, plusieurs ZAC sont en cours de réalisation dans le quartier et le secteur Pré Gaudry bénéficie de la libération du site industriel de Nexans offrant un tènement de 8,5 ha, délimité par les rues 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.

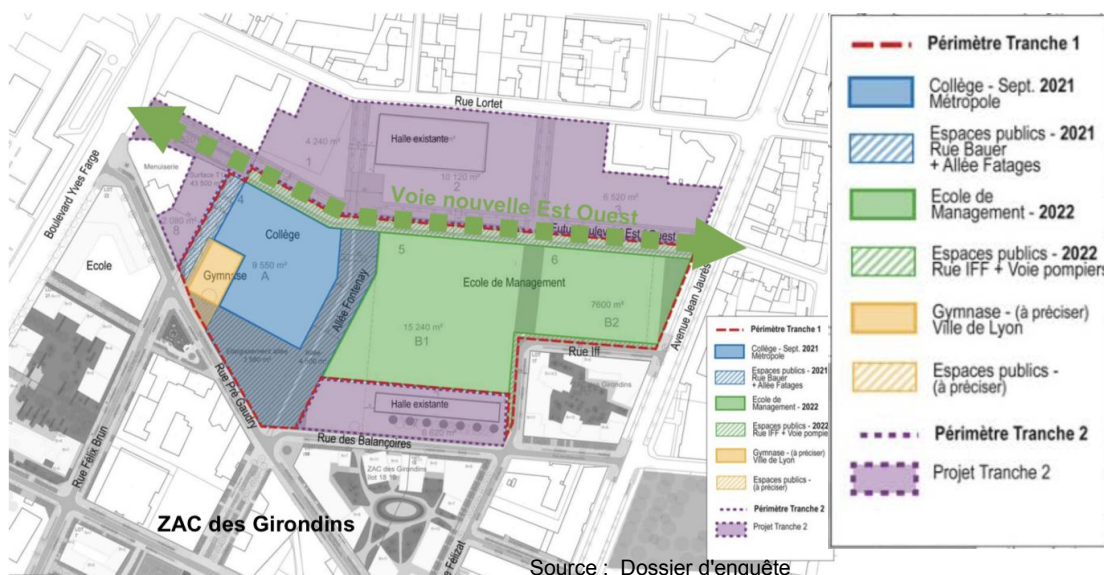
En 2018, la partie Sud du tènement (4,3 ha) a été détachée pour accueillir un collège (700 élèves), l'Ecole de Management de Lyon (6.000 étudiants/10.000 annoncés à terme) et la prolongation de l'allée de Fontenay.

La création d'une nouvelle voie Ouest-Est organisera l'ensemble du secteur Pré Gaudry.

LOCALISATION DU PROJET



RESTRUCTURATION PROJETEE



B.3. OPPORTUNITÉ DU PROJET ET OBJECTIFS

La friche industrielle libérée, au sein du quartier de Gerland constitue un tènement aux accès limités « qui empêche sa mutation en quartier plus urbain ».

La voie nouvelle, connectera le secteur avec le reste de la ville par un maillage fin pour accompagner l'évolution du secteur.

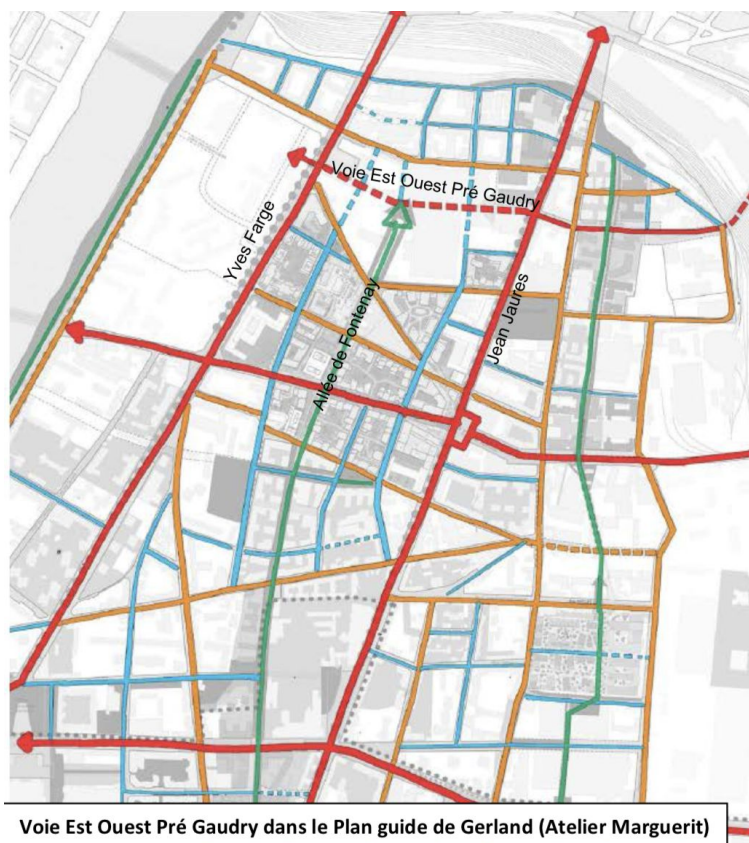
L'aménagement du secteur Pré Gaudry participe à la croissance lyonnaise dans une « logique durable de densification du centre-ville ».

Quatre enjeux sont retenus pour la création de la voie nouvelle :

- Assurer un maillage urbain tous modes de prolongement et d'articulation,
- Assurer un renouvellement urbain du secteur,
- Permettre des mobilités apaisées,
- Accompagner l'évolution des futures parcelles limitrophes.

Le projet de voie nouvelle est inscrit dans le plan guide de Gerland.

TYOLOGIE DES ESPACES PUBLICS - PLAN GUIDE



La typologie des espaces publics est caractérisée en fonction :

- du gabarit de la voie (longueur et largeur)
- de sa classification hiérarchique au sein du réseau viaire.

AVENUE / PLACE
espace majeur / polarité
voie de distribution à l'échelle de la ville
trame viaire primaire

RUE
espace courant
voie de desserte à l'échelle du quartier
trame viaire secondaire

DESSERTE
espace courant
voie circulaire
maillage viaire tertiaire

ALLÉE / PARC
espace majeur végétalisé
voie circulaire
maillage viaire tertiaire

Voie Est Ouest Pré Gaudry dans le Plan guide de Gerland (Atelier Marguerit)

Source : Dossier d'enquête

B.4. TRAVAUX PROJÉTÉS

B.4.1. PRINCIPES

Trois principes sont retenus pour la voie projetée :

- Améliorer les continuités piétonnes et cycles entre l'avenue J. Jaurès et le boulevard Y. Farge par une voie large et une intégration confortable des modes doux assurant pénétration et échanges avec l'extérieur du quartier,
- Assurer une desserte résidentielle par une desserte automobile avec une voie à sens unique pour un trafic réduit et un nombre de stationnements sur voie limité,
- Paysager le projet par des plantations nombreuses en trois strates, favorables à la biodiversité, à l'identité et au confort d'usage des lieux avec lutte contre l'îlot de chaleur urbain (qualité d'ombrage, qualité ornementale, facilité d'entretien, équilibre entre essences persistantes et vivaces).

B.4.2. DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

La voie nouvelle projetée présente les aménagements et caractéristiques suivantes :

- Largeur : 24 mètres,
- Longueur : 450m entre Bd Y. Farge et Av. J. Jaurès.
- Une chaussée automobile en enrobé à sens unique (largeur 3,50 m), de sens de circulation Ouest-Est et de vitesse limitée à 30 km/h,
- Vingt-six places de stationnement en enrobé,
- Une voie cyclable double sens (largeur 3,50 m),
- Des espaces piétons plantés de 5 à 10m de large au traitement minéral (type béton sablé),
- Des espaces plantés (118 arbres),
- Des carrefours à feux aux extrémités de la voie nouvelle pour les sécuriser,
- Le croisement avec l'Allée de Fontenay (mode doux exclusif) par un plateau surélevé (continuité visuelle de l'allée de Fontenay),
- La gestion des eaux pluviales (infiltration),
- La gestion des eaux usées (respect des préconisations du CERTU et du référentiel Métropole) dimensionnée pour répondre aux besoins des futurs programmes de constructions en matière d'assainissement ,
- La gestion des réseaux divers.

L'entretien des espaces verts et de l'éclairage public sera assuré par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon assurera l'entretien des espaces de voirie, des réseaux d'assainissement et des arbres d'alignement.

B.5. TERRAINS DU PROJET

Les terrains affectés par le projet sont :

- La parcelle BN 175 de surface totale 31.351 m², propriété de Bouygues immobilier, dont l'emprise à acquérir représente 8.640 m² constituée de terrain nu,
- La parcelle BN 80, de surface totale 8.900 m², propriété de CGE Distribution, dont l'emprise à acquérir représente 2.400 m² constituée d'un bâti d'usage mixte.

B.6. COMPATIBILITÉ AU PLU-H

Au PLU-H de la Métropole de Lyon approuvé le 19/05/2021, le projet est concerné par :

1. En matière de zonage :
Pour partie sur la zone UEi1, zone d'accueil des activités économiques de production, artisanales ou industrielles,
Pour partie sur la zone USP, d'accueil d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
2. En matière d'emplacement réservé :
Le périmètre du projet correspond à l'emplacement réservé n°122 augmenté des 2 carrefours (déjà espace public) aux extrémités de la voie.
3. En matière d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
La voie nouvelle s'inscrit également dans l'OAP Pré Gaudry qui la précise : axe multimodal, confortable en largeur intégrant tous les modes.

B.7. ESTIMATION DES DÉPENSES

Le montant des dépenses de l'opération est estimé à 19.600.000 € HT, ainsi répartis :

- Acquisitions foncières à réaliser (dont frais de remploi, frais d'actes notariés et évictions commerciales) : 15.000.000 € HT,
- Etudes : 150.000 € HT,
- Démolitions : 250.000 € HT,
- Voirie-espace verts : 3.500.000 € HT,
- Assainissement et eau potable : 700.000 € HT.

C . O B S E R V A T I O N S D U P U B L I C

C . 1 . P A R T I C I P A T I O N D U P U B L I C

Les observations ont pu être déposées dans les registres papier mis à disposition à la Mairie de Lyon7° et à la Mairie centrale de Lyon – Direction de l'Aménagement Urbain,

**Deux observations ont été déposées,
par les propriétaires concernés par le projet d'expropriation.**

Un procès-verbal des observations a été remis au maître d'ouvrage le 07/05/2021, augmentées de quelques questions du Commissaire Enquêteur.

Cf. Annexe 1, Procès verbal des observations

La Métropole de Lyon a répondu par une synthèse le 21/05/2021.

Cf. Annexe 2, Mémoire en réponse au procès verbal des observations

C . 2 . C O N T E N U D E S O B S E R V A T I O N S

C . 2 . 1 . O B S E R V A T I O N C G E D I S T R I B U T I O N - S O N E P A R

Observation : CGE Distribution – SONEPAR (propriétaire parcelle BN 80)

Doute sur la pertinence du projet de création d'une voie nouvelle pour les raisons suivantes :

- Secteur suffisamment doté en voies publiques,
- Ouverture à la circulation automobile de la nouvelle voie à l'encontre des modes doux et apaisés,
- Ouverture à la circulation impliquant une voie de 24 m de large, dimensions équivalentes au Bd Y. Farge et à l'Av. J. Jaurès,
- Coût de l'opération de 19,6 millions € disproportionné au regard de l'intérêt de l'opération,
- Démolition partielle des bâtiments sur la parcelle BN80, actuellement exploités, risque d'arrêt des activités sur la parcelle, impact non analysé dans le dossier.

Réponse de la Métropole de Lyon :

Projet inscrit dans le plan guide de Gerland, document cadre évolutif donnant les orientations urbaines sur Gerland depuis 2010 qui :

- Définit un maillage d'espaces publics hiérarchisés,
- Désenclave Gerland et améliore les connexions avec les territoire voisins.

Voie nouvelle permettant le découpage du tènement Nexans indispensable au maillage.

Dimensions de la voie fixées par le choix urbain, pour la création d'un axe structurant.

Coût de l'opération évalué par la Direction Immobilière de l'Etat (04/2020) pour l'emprise de l'emplacement réservé sur la parcelle BN175 et pour l'intégralité de la parcelle BN 80 puisque la construction sur cette parcelle « s'étend au delà de l'emprise ciblée de la DUP », « la possibilité d'opérer une déconstruction partielle sur la stricte emprise de l'emplacement réservé n'est pas possible ».

Cf. Annexe 2, Mémoire en réponse au procès-verbal des observations

Analyse du commissaire enquêteur :

Le principe de la voie projeté et sa fonction d'axe structurant figurent effectivement au plan Guide de Gerland et participe aux fonctionnalités fixées au réseau d'espaces publics du secteur. Bien que le plan Guide de Gerland ne constitue pas un document opposable, il établit des orientations pour répondre au projet recherché. Dans la continuité, la traduction de la voie nouvelle et de son format d'axe structurant prévus au Plan Guide ont été opérés du point de vue des documents d'urbanisme opérationnel par leur identification affirmée au sein de l'OAP 7.7 Ilot 29 Pré Gaudry.

Le mémoire en réponse complète utilement le dossier sur l'aspect financier qui éclaire en conséquence l'absence de mention et d'analyse sur une démolition partielle du bâti sur BN80.

En mentionnant que l'estimation des dépenses, notamment le coût des acquisitions foncières annoncé intègre :

- Le foncier en tenant compte de sa nature, de la catégorie des biens, du zonage au PLUH,
- L'indemnité de remploi due en expropriation,
- Les évictions commerciales,

il ressort clairement que le coût des acquisitions est directement lié à la parcelle BN80 et à ses usages actuels et de surcroît, que le projet « impose une captation totale de la parcelle ».

Ces éléments méritent une analyse fine dans le cadre de la détermination du caractère d'utilité publique du projet.

C.2.2.OBSERVATION BOUYGUES IMMOBILIER

Observation : BOUYGUES IMMOBILIER (propriétaire parcelle BN 175)

Historique de l'aménagement du secteur Pré Gaudry :

- Mi-2017, gain de la consultation Nexans par Bouygues Immobilier pour la cession du solde du site (8,5 ha)
- Juin 2018, suite au souhait de la Métropole de Lyon de satisfaire des besoins d'équipements, acquisition de 4,3 ha (Zone C) par la Métropole de Lyon (pour un collège, un gymnase, un espace vert et l'EM Lyon) et 4,1 ha (zones A et B) par Bouygues Immobilier (dans le cadre d'un PUP) – Plan Nexans (06/2018) des zones A, B, C joint
- Depuis, lancement des études et chantiers par la Métropole de Lyon et attente par Bouygues immobilier de « pouvoir démarrer les études en liaison avec la Métropole pour faire muter le terrain en vue du développement d'un projet mixte, en cohérence avec l'OAP 7.7 du PLUH »

Proposition de vision pour le quartier proposée par Bouygues Immobilier :

- Quartier vivant, végétalisé et sans voiture ; quartier ancré dans son territoire et à fort impact ; Quartier créatif basé sur l'expérimentation

Souhait de cession à l'amiable :

- Confirmation du souhait de cession à l'amiable dans le cadre d'une appréhension global du projet urbain et d'une définition de la programmation. Pas d'acquisition par la Métropole en 2018 de la bande de terrain nécessaire à la voirie projetée, projet de rétrocession par Bouygues Immobilier dans le cadre d'une cession amiable dans le cadre d'un PUP - Plan de cession (12/2017) joint
- Cession amiable rappelée régulièrement lors des échanges avec la Métropole ; discussion d'une cession amiable de 8 à 10 m malgré l'absence de PUP pour l'ouverture de l'EM Lyon pour l'accès pompier (75 €/m²)– Comptes-rendus de réunions, courriers joints
- Annonce du lancement de la DUP par la Métropole en 05/2020
- Rappel du souhait de cession amiable par Bouygues Immobilier dans le cadre d'un PUP en 11/2020
- Acceptation d'occupations temporaires sur son terrain pour les chantiers collège, EM Lyon et servitude pour traversée pour le chauffage urbain

Largeur de l'emprise trop importante au regard des usages et besoins du territoire :

- Usages annoncés dans le dossier d'enquête : continuité piétonne et cycles, desserte résidentielle, plantations nombreuses
- Desserte résidentielle dimensionnée au-delà des besoins futurs dont les constructibilités ne sont pas connues et aucun stationnement prévus par l'EM Lyon ; largeur de la voie nouvelle surdimensionnée
- Suggestion de mail piétons et cyclistes pour un quartier sans voiture (excepté éventuellement sur une amorce sur J. Jaurès), en adéquation avec les enjeux énoncés
- Largeur de voie trop importante par rapport à l'ambition de renaturation et de limitation de l'imperméabilisation

Interrogation sur le montant prévisionnel des dépenses :

- Interrogation sur le bilan coûts/avantages au regard d'un montant d'acquisitions foncières de 15.000.000 € pour 3.500.000 € de travaux de voirie
- Minoration probable en cas de cession amiable

Réponse de la Métropole de Lyon :

Acquisition foncière en 2018 dans une temporalité serrée pour satisfaire le besoin de collège et d'espace public dans le prolongement de l'Allée de Fontenay ; Projet EMLyon envisagé ensuite

Réflexion de l'urbanisation Nord non aboutie en 2018, d'où le caractère « inopportun pour la collectivité d'acquérir l'ensemble du site »

Accélération du calendrier du collège (livraison 09/2021) et EMLyon fin 2023 ; malgré la desserte Sud, nécessité urgente de la voie nouvelle Nord pour « aboutir sur un environnement plus confortable permettant des continuités piétonnes satisfaisantes » et « garantir une défense incendie des équipements par cette voie publique »

Réflexion des enjeux d'urbanisation Nord restant à conduire

Projet inscrit dans le plan guide de Gerland, document cadre évolutif donnant les orientations urbaines sur Gerland depuis 2010 qui :

- Définit un maillage d'espaces publics hiérarchisés,
- Désenclave Gerland et améliore les connexions avec les territoires voisins.

Voie nouvelle permettant le découpage du tènement Nexans indispensable au maillage.

Dimensions de la voie fixées par le choix urbain, pour la création d'un axe structurant.

Coût de l'opération évalué par la Direction Immobilière de l'Etat (04/2020) pour l'emprise de l'emplacement réservé sur la parcelle BN175 et pour l'intégralité de la parcelle BN 80 puisque la construction sur cette parcelle « s'étend au delà de l'emprise ciblée de la DUP », « la possibilité d'opérer une déconstruction partielle sur la stricte emprise de l'emplacement réservé n'est pas possible ».

Cf. Annexe 2, Mémoire en réponse au procès-verbal des observations

Analyse du commissaire enquêteur :

La temporalité de l'aménagement de la partie Sud semble serrée : acquisition foncière en 06/2018 et livraison du collège et des espaces publics attenants en 09/2021, pour répondre à une tension sur le quartier en équipement de ce type. Toutefois, au regard des pièces fournies par Bouygues Immobilier, le projet d'implantation de l'EM Lyon semble être apparu avant l'acquisition de la Zone C du tènement Nexans par la Métropole de Lyon, soit relativement en amont (Cf. Compte-rendu Métropole du 21/06/2018).

Ces occupations étant décidées, effectivement dans un calendrier serré, mais avant 06/2018, l'acquisition d'une bande supplémentaire par la Métropole pour la voie nouvelle aurait paru cohérente puisque désormais il semble justifié de bénéficier d'une desserte confortable et de garantir la sécurité incendie.

Concernant le dimensionnement de la voie, il répond au projet urbain porté par la Métropole et il est en cohérence avec l'OAP 7.7 du PLU-H.

Sur le volet financier de l'opération, effectivement le montant des acquisitions foncières est très élevé par rapport au coût projeté des travaux, ainsi que très élevé par rapport au montant évoqué d'une cession à 75 €/m² pour la voie nouvelle (Cf. Compte-rendu Métropole du 11/05/2020).

D. ANALYSE DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

Afin d'apprécier l'utilité publique du projet, il convient de s'interroger sur les divers critères permettant de la justifier. A cette fin, plusieurs sources d'informations ont été utilisées :

- Etude approfondie du dossier soumis au public,
- Informations complémentaires du porteur de projet (notamment Synthèse du Projet Urbain et Opérations en cours – 08/2018 ; carte projet Gerland 07/2019),
- Visite de site,
- Analyse des observations du public et des pièces annexées aux observations,
- Consultation des permis de construire du collège et de l'EM Lyon,
- Avis de la DDT du 29/01/2021.

D.1. INTÉRÊT GÉNÉRAL

D.1.1. ENJEUX DU PROJET

La voie nouvelle projetée par la Métropole de Lyon poursuit les objectifs de :

- Assurer un maillage urbain tous modes de prolongement et d'articulation,
- Assurer un renouvellement urbain du secteur,
- Permettre des mobilités apaisées,
- Accompagner l'évolution des futures parcelles limitrophes.

Ces objectifs semblent justement s'inscrire dans le plan guide de Gerland. Toutefois, ce document a une portée générale qui traduit à l'échelle globale de Gerland le projet urbain général.

De manière plus concrète, la voie nouvelle doit permettre :

- Via un accès Nord, une desserte mode doux confortable du collège Pré Gaudry qui ouvrira en septembre 2021,
- Un accès pour garantir la défense incendie du collège et de l'EM Lyon,
- Une desserte résidentielle pour les véhicules permettant de désenclaver le secteur et redécouper l'îlot.

D.1.2. DESSERTE MODE DOUX DU COLLÈGE

Le Collège Pré Gaudry est en cours de finition et il sera opérationnel pour la rentrée scolaire 09/2021. Il a été conçu et construit dans un délai contraint pour répondre à un besoin immédiat en équipement de ce type sur le secteur.

Compte-tenu de la nature de l'équipement, assurant un service public, à destination de jeunes résidant dans le quartier, compte-tenu des dimensions de l'îlot Nexans, il semble effectivement qu'une desserte Nord mode doux confortable du Collège soit justifiée.

D.1.3. TEMPORALITÉ DE L'ÉVOLUTION DES PARCELLES LIMITOPHES

Par ailleurs, l'évolution des futures parcelles limitrophes demeure à ce jour flou. Au PLU-H, leur zonage demeure UEi1, correspondant aux activités économiques de production artisanales ou industrielles. La parcelle BN 175 est nue, mais la parcelle BN 80 est encore occupée par des activités.

Certes l'OAP 7.7 encadre au PLU-H, le devenir de la zone Nord du tènement (parcelles BN80 et BN175, objets de l'expropriation projetée) et détermine sur le secteur des îlots mixtes. Toutefois, la temporalité de la mutation n'est pas affichée. Il ressort même de la consultation en cours en 05/2021 en vue de la modification 3 du PLU-H que l'instauration d'un périmètre d'attente de projet sur le secteur est envisagé.

En l'état, la situation des parcelles Nord ne semble pas affirmer pas la réalité d'une occupation résidentielle à moyen terme qui nécessiterait la voie nouvelle.

D.1.4. DÉFENSE INCENDIE

D'après le mémoire en réponse de la Métropole aux observations du public, la défense incendie des équipements engage la mise en service de la voie nouvelle.

La consultation de la notice sécurité incendie du permis de construire du collège ne semble pas engager la voie nouvelle dans la défense incendie.

En revanche, la consultation du permis de construire de l'EM Lyon confirme la nécessité de la voie nouvelle pour la sécurité incendie de l'établissement :

- Le plan de masse PC 02 figure des issues de secours sur cette voie,
- La Notice sécurité incendie mentionne notamment une desserte par la voie nouvelle (p10).

A minima, il semble surprenant que le permis de construire de l'EM Lyon ait été délivré le 17/03/2020 alors que la défense incendie s'appuie sur une voie qui n'a aucune réalité.

- De ces éléments, il ressort que l'intérêt général du projet est pour partie vérifié (desserte modes doux du collège voire défense incendie de l'EM Lyon, puisque la construction est autorisée), mais en revanche, l'intérêt général lié à l'évolution de la zone Nord de la voie ne semble pas l'être.

D.2. NÉCESSITÉ DU CHOIX DU TERRAIN & COMPATIBILITÉ AU PLU-H

D.2.1. NÉCESSITÉ DU CHOIX DU TERRAIN

Le terrain du projet concerne :

- La parcelle BN 175 de surface totale 31.351 m², propriété de Bouygues immobilier, dont l'emprise à acquérir représente 8.640 m² constituée de terrain nu,
- La parcelle BN 80, de surface totale 8.900 m², propriété de CGE Distribution, dont l'emprise à acquérir représente 2.400 m² constituée d'un bâti d'usage mixte.

Au regard des besoins de desserte en mode doux confortable du collège, il ressort que seules les emprises citées ci-dessus permettent de les satisfaire.

Toutefois, il convient de constater qu'en 06/2018, la Métropole a acquis la zone C du tènement Nexans (Cf. Plan annexé à l'observation Bouygues Immobilier), immédiatement au Sud de la voie nouvelle projetée. A cette date, l'implantation du collège Pré Gaudry et de l'EM Lyon était incontestablement arrêtée.

Ces occupations étant décidées, certes dans un calendrier serré, mais avant 06/2018, l'acquisition d'une bande supplémentaire par la Métropole pour la voie nouvelle aurait paru cohérente puisque désormais il semble justifié de bénéficier d'une desserte modes doux confortable du collège.

D.2.2. COMPATIBILITÉ AU PLU-H

Au PLU-H de la Métropole de Lyon approuvé le 19/05/2020, le projet est localisé pour partie sur la zone UEi1, zone d'accueil des activités économiques de production, artisanales ou industrielles et pour partie sur la zone USP, d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ; la création d'une voie nouvelle n'est pas contraire à ces zonages.

Le périmètre du projet correspond également à l'emplacement réservé n°122 (excepté les deux carrefours aux extrémités de la voie déjà espace public). L'emplacement réservé au PLU-H a été identifié pour une création de voie. La création d'une voie nouvelle est cohérente avec l'emplacement réservé déterminé au PLU-H.

Le projet s'inscrit également dans l'OAP 7.7, Ilot 29 Pré Gaudry. L'OAP figure le principe de la voie projetée et lui affecte un rôle d'axe multimodal, confortable en largeur intégrant tous les modes.

- De ces éléments, il ressort que la nécessité du choix du terrain pour le projet de voie nouvelle est avérée, mais qu'une solution plus cohérente a existé selon un calendrier cohérent avec la décision d'implantation du collège qui justifie aujourd'hui l'intérêt de la voie pour sa desserte modes doux confortable.
- Le projet est compatible avec le PLU-H de la Métropole de Lyon.

D.3. PRINCIPES DE PRÉCAUTION ET DE PRÉVENTION

Le projet compte-tenu de sa nature et de son dimensionnement ne semble pas engendrer des risques dans le domaine de l'environnement ou de la santé que en l'absence de certitudes compte-tenu des connaissances scientifiques et techniques auraient nécessité des mesures. Une servitude d'utilité publique SUP PM2 pour Installations classées ou sols pollués liée à l'exploitation par Nexans affecte l'emprise du projet. Le dossier présenté par la Métropole prévoit une phase de dépollution durant les travaux, de nature à supprimer le risque. L'usage du projet repose sur une voie de circulation ne semblant pas nécessiter de précautions supplémentaires.

Le projet compte-tenu de sa nature et de son dimensionnement ne semble pas engendrer d'atteintes à l'environnement et aux services qu'elle fournit qu'il aurait convenu par prévention d'éviter, de réduire ou de compenser. En effet, les enjeux liés aux milieux naturels peuvent être considérés comme limités notamment eu égard à la longue occupation industrielle du tènement par Nexans. Dans ce sens, l'Autorité environnementale saisie au titre du Permis d'aménager par la Métropole pour le terrain de 4,3 ha acquis (Zone C citée ci-avant) a souligné que l'inventaire faune-flore quatre saisons ne montrait pas d'enjeu écologique significatif le 31/10/2018. Cette analyse semble valable pour la bande de la voie nouvelle immédiatement au Nord de la zone C en raison de sa nature similaire à la zone C.

- Le projet ne présente pas de risques justifiant de l'application des principes de précaution ou de prévention.

D.4. BILAN DU PROJET

L'appréciation du bilan d'ensemble repose sur l'analyse de:

- L'atteinte à la propriété privée,
- Le coût financier de l'opération,
- Les inconvénients d'ordre social,
- L'intérêt environnemental et les autres intérêts publics.

D.4.1. ATTEINTE À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Le projet impacte deux propriétaires.

La parcelle BN 175 de surface totale 31.351 m² est propriété de Bouygues immobilier, dont l'emprise à acquérir représente 8.640 m². Le terrain est certes nu à ce jour, mais l'emprise du projet ampute la propriété de plus du quart la parcelle concernée (27,6%).

La parcelle BN 80, de surface totale 8.900 m² est propriété de CGE Distribution, dont l'emprise à acquérir représente 2.400 m². L'emprise du projet ampute également la propriété de plus du quart de la parcelle concernée (27,0%) mais surtout elle affecte un bâti d'usages mixtes actuellement occupé.

Le dossier parcellaire soumis au public mentionne la présence d'un bâtiment d'usage mixte. Le dossier relatif à l'utilité publique du projet n'a pas analysé le caractère construit, occupé de cette emprise et les conséquences du projet, excepté sur l'aspect du coût.

Le mémoire en réponse aux observations du public précise qu'une déconstruction partielle sur la stricte emprise de l'emplacement réservé n'est pas possible « tant techniquement que juridiquement » et que l'évaluation du coût porte sur l'emprise entière de la parcelle.

Effectivement, l'article L.242-1 du Code de l'expropriation dispose que lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Pour le propriétaire CGE Distribution, le projet présente beaucoup d'inconvénients conduisant à envisager une expropriation totale.

- Le projet présente des inconvénients significatifs pour le propriétaire de la parcelle BN 175 et des inconvénients très importants pour le propriétaire de la parcelle BN 80.

D.4.2.COÛT FINANCIER

Le montant des dépenses de l'opération est estimé à 19.600.000 € HT, ainsi répartis :

- Acquisitions foncières à réaliser (dont frais de remploi, frais d'actes notariés et évictions commerciales) : 15. 000.000 € HT,
- Etudes : 150.000 € HT,
- Démolitions : 250.000 € HT,
- Voirie-espace verts : 3.500.000 € HT,
- Assainissement et eau potable : 700.000 € HT.

Le volet des acquisitions foncières est traité de manière sommaire. Au regard de son impact sur le coût total de l'opération, il aurait mérité d'être détaillé.

Dans son mémoire en réponse, la Métropole de Lyon a complété l'information sur le coût des acquisitions foncières. Il intègre :

- Le foncier en tenant compte de sa nature, de la catégorie des biens, du zonage au PLUH,
- L'indemnité de remploi due en expropriation,
- Les évictions commerciales.

Ainsi, il ressort clairement que le coût des acquisitions est directement lié à la parcelle BN80 et à ses usages actuels.

Au regard des compte-rendus de la Métropole de Lyon joints à l'observation de Bouygues Immobilier, il ressort une évaluation du coût du terrain nu à 75 € / m² pour la voirie routière (Cf. Compte-rendu Métropole du 11/05/2020). Ce montant est probablement basé sur le coût de l'opération évalué par la Direction Immobilière de l'Etat intervenu en 04/2020, soit moins d'un an avant le début de l'enquête publique.

Ainsi, les acquisitions foncières, si le terrain était intégralement nu, sembleraient être inférieures à 1.000.000 € (11.040 m², 75 € / m²).

- Le projet présente un coût financier très élevé, dû à la situation de la parcelle BN 80, construite et occupée par des activités professionnelles.

D.4.3. INCONVÉNIENTS D'ORDRE SOCIAL

Comme précédemment mentionné, le dossier relatif à l'utilité publique du projet n'a pas analysé le caractère construit, occupé de cette emprise et les conséquences du projet, excepté sur l'aspect du coût.

En l'occurrence, le projet aura nécessairement des conséquences directes et indirectes sur les personnes dont le travail est lié aux locaux sur la parcelle BN 80.

- Le projet présente des inconvénients d'ordre social qui ne sont pas analysés dans le dossier.

D.4.4. AUTRES INTÉRÊTS PUBLICS DONT L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux liés aux milieux naturels sur l'emprise du projet peuvent être considérés comme limités notamment eu égard à la longue occupation industrielle du tènement par Nexans.

De plus, le projet intègre une dimension environnementale poussée intrinsèque au service :

- Nombreux espaces paysagers,
- Nombreux arbres d'alignement,

au service de la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

VUE EN COUPE D'UNE SECTION DE L'ALLEE PROJETEE



Source : Dossier d'enquête

**ENQUÊTE CONJOINTE PRÉALABLE À LA DUP + PARCELLAIRE
VOIE NOUVELLE SECTEUR PRE GAUDRY LYON 7°
PROJET PRESENTE PAR LA METROPOLE DE LYON**

L'emprise du projet ne semble pas affecter ou être incompatible avec des intérêts publics qui n'auraient pas été pris en compte.

- Le projet n'affecte pas l'environnement ni d'autres intérêts publics qui n'auraient pas été pris en compte.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire sont présentées dans un document séparé.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sont présentées dans un document séparé.

Fait à Lyon, le 31 mai 2021

Karine BUFFAT-PIQUET
Commissaire-Enquêteur



ANNEXES

ANNEXE 1.PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

ANNEXE 2.MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE DE LYON

ANNEXE 1. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Karine BUFFAT-PIQUET
COMMISSAIRE ENQUETEUR
20 Rue de la Villette
69328 LYON Cedex 03

METROPOLE DE LYON
Monsieur le Président
Att. Lisa MICHAUDEL
20 Rue du Lac
CS 33569
69505 LYON Cedex 03

Lyon, le 7 Mai 2021

Référence : Enquête publique conjointe DUP-parcelle voie nouvelle secteur Pré Gaudry
Lyon 7^{ème}

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure notée en objet, l'enquête publique a été close le 28 avril 2021.

Les deux propriétaires identifiés à l'enquête parcellaire ont déposé chacun une observation. Complémentairement à ces observations, je vous adresse quelques questions additionnelles.

Je vous invite à apporter les réponses et compléments que vous jugerez utiles, afin de me permettre d'émettre un avis éclairé.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Karine BUFFAT-PIQUET
Commissaire Enquêteur



Karine BUFFAT-PIQUET
COMMISSAIRE ENQUETEUR
20 Rue de la Villette
69328 LYON Cedex 03

| |
|---|
| PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC |
|---|

Porteur du projet : METROPOLE DE LYON

Projet : Enquête publique conjointe DUP – parcellaire
Création d'une voie nouvelle dans le secteur Pré Gaudry - Lyon 7^{ème}

Ouverte enquête: 29/03/2021

Clôture enquête: 28/04/2021

Dates des permanences :

| DATE | HORAIRE | LIEU |
|---------------------|---------------|---------------------------------|
| Vendredi 09/04/2021 | 14H00 - 16H30 | Mairie de Lyon 7 ^{ème} |
| Mardi 27/04/2021 | 14H15 – 16H45 | Mairie de Lyon 7 ^{ème} |

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre papier contient deux observations écrites.

Cf. Deux observations annexées.

QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- Le dossier mentionne le détachement de la partie Sud de 4,3 ha du tènement Nexans d'une superficie totale de 8,5 ha fin 2018. Confirmez-vous l'acquisition de cette partie Sud par la Métropole de Lyon et dans ces conditions, quels motifs justifient la non acquisition de l'emprise de la voie nouvelle issue du tènement Nexans (0,87 ha) à cette occasion ?

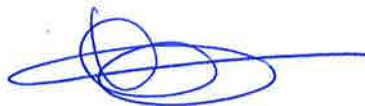
2- A ce jour, certes l'OAP sur le secteur envisage le développement résidentiel mais le zonage actuel au PLU ne le permet pas. Or, un des grands principes de la voie énoncé dans le dossier d'enquête est d'assurer la desserte résidentielle. Quels éléments justifient cette logique et ce calendrier ? (D'autant que De plus, la concertation en cours relative à la modification 3 envisage l'instauration d'un périmètre d'attente de projet sur le secteur.)

3- Le détail des dépenses présenté au dossier évalue le projet à 19,6 M€ dont 15 M€ pour les acquisitions foncières et évictions commerciales. Confirmez vous que les évictions commerciales concernent la seule parcelle BN 80 ? Quel est le montant évalué pour les seules évictions commerciales ?

Remis le 7 Mai 2021

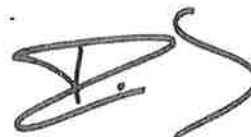
Pour le pétitionnaire :
(Nom, Prénom, signature)

Michaudel Lisa



Le Commissaire Enquêteur :

Karine BUFFAT-PIQUET



Le 27/04/2021 - 5^{ème} CGED/SENOPAR

On peut douter de la pertinence de ce projet de création d'une voie nouvelle pour les raisons suivantes :

□ Le secteur donneur lieu au projet de construction d'équipements publics est suffisamment doté en voies publiques, ce qui rend la création d'une voie inutile.

□ L'objectif poursuivi par la métropole est de valoriser des modes de déplacements "doux et actifs". L'ouverture de la future voie à la circulation automobile et aux stationnements serait incompatible avec cette finalité.

□ Le projet d'ouverture de cette nouvelle voie à la circulation automobile implique pour la métropole de réaliser une voie publique d'un largeur de 24 mètres ; soit les dimensions ou notes équivalentes des axes de part et d'autre (bld Yves Kravitz et Av. Jean Souis).

□ Le coût de l'opération de 19,6 millions d'Éuros paraît disproportionné au regard de l'intérêt de l'opération et de l'impact sur les propriétaires concernés.

□ À cet égard, l'expropriation nécessitera une démolition partielle des bâtiments existants sur la parcelle BN 80 propriété de COED. Ils sont actuellement occupés et exploités.

Cet expropriation a un impact réel dans la mesure où elle risque de mettre fin aux activités exercées sur cette parcelle.

Cet impact n'étant pas analysé dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

FIN.

Madame la commissaire enquêtrice,
Mairie de Lyon
Direction de l'aménagement urbain
198 avenue Jean Jaurès
69007 LYON

Lyon, le 27 avril 2021

Observations dans le cadre d'une enquête conjointe

Objet : enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire relatives au projet de réalisation d'une voie publique est-ouest – secteur Pré Gaudry à Lyon 7

Madame la commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire relatives au projet de réalisation d'une voie publique est-ouest – secteur Pré Gaudry à Lyon 7, nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations suivantes, en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée section BN 175 :

1/ Historique relatif de l'aménagement du secteur Pré Gaudry:

Mi 2017, Bouygues Immobilier (ci-après BI) a remporté une consultation organisée par Nexans pour la cession du solde de son site industriel d'une superficie de 8,5 ha à Lyon Gerland.

La Métropole de Lyon a alors souhaité saisir l'opportunité sur ce site de satisfaire ses besoins en termes d'équipements et a engagé des négociations avec Nexans et Bouygues Immobilier, lesquels ont abouti à l'acquisition en juin 2018 (cf. « plan des zones A B C » de juin 2018 annexé) de :

-4,3 ha par la Métropole, pour lui permettre d'engager la construction d'un collège, d'un gymnase, de l'EM Lyon et d'un espace vert - zone C sur le plan,

-4,1 ha par Bouygues Immobilier, aux fins de développer un projet urbain mixte accompagnant une future mutation du PLUH, dans le cadre d'un futur PUP (Projet Urbain Partenarial) – zones A et B sur le plan.

Depuis ces acquisitions mi 2018, la Métropole a lancé ses études et a démarré les chantiers des Equipements.

Du côté du futur projet urbain, Bouygues Immobilier attend toujours de pouvoir démarrer les études en liaison avec la Métropole pour faire muter le terrain en vue du développement d'un projet mixte, en cohérence avec l'OAP n°7.7 du PLUH qui annonce des « ilots mixtes à renouveler à plus long terme » ainsi qu'avec le PADD.

2/ Proposition d'une Vision pour le quartier

Pour information, la vision proposée par Bouygues Immobilier, construite depuis près de 3 ans, est centrée sur les usages. Elle nous semble répondre à de grands enjeux énoncés par les nouveaux élus. En matière d'usages, elle propose notamment :

Un quartier VIVANT,


Notre ambition, c'est de transformer cette friche, **100% artificialisée et polluée, en un quartier végétalisé**, tout à la fois vivant et apaisé, par une action de **renaturation** du site.

La présence de la nature participe à la création d' **ilots de fraîcheur et à l'apport de biodiversité**.


Nous proposons un quartier sans voitures, où l'on marche, où l'on pédale. **L'emplacement réservé pour voirie au PLUH est en effet proposé en un mail piétons et cyclistes.**

Le quartier est pensé à hauteur d'homme et à vitesse du pas.

La programmation se veut résolument mixte, pour un quartier vivant et animé qui mélange les publics et les usages.

 **Un quartier ANCRE dans son Territoire et à fort IMPACT**

Dans le prolongement de Jean Macé, le projet urbain peut insuffler une nouvelle dynamique portée par une économie locale. Une identité forte pour cette partie de l'arrondissement est souhaitée.

 **Un quartier créatif basé sur l'EXPERIMENTATION**

Depuis les acquisitions foncières ayant permis d'implanter sur le site les équipements publics, la posture de Bouygues Immobilier est une posture partenariale.

Nous proposons de considérer le projet urbain comme un territoire d'expérimentations, un laboratoire de la Ville de demain.

3/ Les observations de Bouygues Immobilier sur le dossier d'enquête préalable à la DUP et sur le dossier d'enquête parcellaire


3.1 Nous confirmons notre souhait de cession à l'amiable, dans le cadre de l'appréhension du projet global sur l'ancien site industriel, incluant notre propriété destinée à un projet urbain dont nous attendons d'engager aux côtés de la Métropole la définition de la programmation et le travail de composition urbaine.

- La Métropole a fait le choix, lors de son acquisition foncière auprès de Nexans, de ne pas acquérir la bande de terrain de 8 640 m² nécessaire à la voirie future envisagée, souhaitant que Bouygues Immobilier l'achète de Nexans, aux fins de la lui rétrocéder ultérieurement à dans le cadre d'une cession amiable.

La Métropole a fait établir un plan de cession prévisionnel des voiries futures, lequel fait figurer les voiries futures envisagées par la métropole, notamment sur le foncier propriété de Bouygues Immobilier (en bleu sur le plan ci-joint « intitulé « plan de cession » 16 décembre 2017 »).

Il était alors envisagé que Bouygues Immobilier cède ultérieurement à la Métropole l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ces voiries, et ce dans le cadre d'une convention de PUP qui en préciserait les modalités de financement. Cette convention de PUP devant être négociée dans le cadre du développement par Bouygues Immobilier d'un projet urbain mixte à venir sur les 4,1 ha, lequel nécessitait également une modification du PLUH.

- Depuis l'acquisition des fonciers de Nexans par la Métropole et par Bouygues Immobilier, la cession amiable par Bouygues Immobilier au profit de la Métropole de l'emprise de la future voirie Est/ouest est rappelée régulièrement, par exemple :

 Au moment des acquisitions foncières, lors d'une réunion en Métropole du 21 juin 2018 (cf. compte-rendu ci-joint) ce principe d'une cession amiable dans le cadre d'une procédure d'urbanisme négocié est bien évoqué (« **la transaction foncière serait intégrée à la négociation d'un PUP avec Bouygues Immobilier**, si ce choix opérationnel était retenu »).

Bouygues Immobilier est alors informé de l'intégration d'un ER voirie dans le PLUH (pour uniquement la voie Est-Ouest) et du fait que la voirie projetée est nécessaire à l'accès pompier de la future école EMLyon.

Bouygues Immobilier donne son accord, « dans le cas où le calendrier d'un PUP ne permettrait pas à la Métropole d'acquérir le foncier pour l'ouverture de l'EM », de céder à l'amiable à la Métropole « la bande foncière nécessaire à la voie d'accès pompier » (8 m de large demandé).

✚ Par courrier du 16 avril 2020, Bouygues Immobilier rappelle (cf. courrier ci-joint) son « **plein et entier accord de principe pour une cession amiable par nos soins au profit de la Métropole de Lyon du foncier nécessaire à la réalisation de la voie, sans qu'il soit donc besoin d'engager une procédure d'appropriation forcée. Cette cession amiable étant d'ailleurs évoquée dès l'origine de nos discussions sur le devenir du site, à l'automne 2017, et envisagée dans le cadre d'une future convention de PUP qui accompagnerait le futur projet urbain, avec une modification du futur PLUH.** »

✚ Lors de la réunion du 7 mai 2020 (cf. compte-rendu ci-joint), il est indiqué :
« Acquisition du foncier des espaces publics par la Métropole à Bouygues Immobilier :
La Métropole réitère sa demande à BI de travailler sur la cession du foncier d'une bande de 10 m de l'axe Est Ouest conformément à ce qui était convenu. Cette bande doit permettre la défense incendie du bâtiment de l'EM Lyon à sa livraison fin 2022 » (Nota : la livraison a été repoussée entretemps à fin 2023)

« La Métropole informe que ce foncier (versé au domaine public de voirie) situé sur un emplacement réservé de voirie au PLUH sera acquis à 75 €/m².

Bouygues Immobilier indique que la cession du foncier à la métropole doit s'accompagner d'un travail collaboratif entre la Métropole et Bouygues Immobilier sur l'aménagement du secteur dans sa globalité.

La Métropole informe qu'en parallèle et afin d'assurer la desserte pompier de l'EM à l'horizon fin 2022, une procédure de DUP a été lancée sur l'emplacement réservé dans sa totalité. **Un accord amiable est recherché durant le délai de la procédure afin de procéder à une cession limitée à 10 m, le reste de l'emplacement réservé pouvant être acquis dans le cadre d'une autre procédure opérationnelle globale.**

BI fait part de sa volonté de poursuivre le travail de programmation sur les usages souhaités sur l'emprise de leur futur projet et demande un comité de pilotage pour relancer la réflexion.

BI propose de missionner un urbaniste pour proposer des exemples de morphologies urbaines.

La Métropole indique qu'il est pour l'instant difficile de fixer un calendrier d'avancement de ce secteur tant que le calendrier électoral n'est pas connu. Ce projet d'envergure nécessite une réflexion à une échelle plus large qui sera engagée dès que possible.

Un travail technique notamment avec la direction de l'économie et de l'habitat pourra toutefois être amorcé sur la programmation. »

La Métropole n'a toutefois pas souhaité entamer les échanges annoncés, en attendant les élections.

✚ Par courrier du 1^{er} novembre 2020 (cf. ci-joint), Bouygues Immobilier a informé le nouvel exécutif que « dès l'origine des discussions à l'automne 2017, la **cession amiable** de cette emprise (réservée de voirie) était évoquée et envisagée dans le cadre d'une future convention de PUP qui accompagnerait le futur projet urbain, avec une modification du futur PLUH. A nouveau, nous vous confirmons notre **plein et entier accord de principe pour une cession amiable** par nos soins au profit de la Métropole de Lyon du foncier nécessaire à la réalisation de la voie. »

➤ Cette volonté d'une relation partenariale et constructive qui anime Bouygues Immobilier s'est également traduite par l'acceptation sur son terrain des servitude et occupations temporaires, destinées à faciliter les chantiers et raccordements du collège Pré Gaudry et de l'EM Lyon.

En plus d'une convention de servitude établie pour la traversée Nord/Sud du terrain de Bouygues Immobilier par le réseau de chauffage urbain, trois conventions d'occupations ont été établies et sont en cours de validité, dont deux sur le foncier impliqué dans la DUP.

3.2 Nous nous interrogeons sur la largeur de l'emprise, laquelle nous paraît trop importante au regard des usages et besoins du territoire.

Les usages annoncés dans le dossier sont :

- une continuité piétonne et cycles,
- une desserte résidentielle à sens unique destinée au futur quartier pour les véhicules, permettant de « désenclaver le secteur et redécouper l'îlot »,
- des plantations nombreuses.

3.2.1. A notre connaissance, la desserte résidentielle du futur quartier, au-delà des besoins à venir du futur projet urbain dont les conditions de constructibilité ne sont pas connues, concerne uniquement un besoin de servitude d'accès des véhicules de secours pour l'EM Lyon. Les équipements pré Gaudry ont effet fait le choix de limiter la circulation et desserte automobiles à leurs abords. L'EM Lyon par exemple n'a prévu aucun stationnement dans son projet. Notre vision s'inscrit bien dans la continuité.

En tant que propriétaire très majoritaire des parcelles du futur quartier, Bouygues Immobilier considère qu'une **largeur de 24 m de la voie est surdimensionnée au regard des besoins d'accès nécessaires à la « mutation en quartier plus urbain »**

- ✚ Une « voie de desserte dans la largeur de l'îlot pour accompagner l'évolution de ce secteur » pour les voitures n'apparaît en effet pas nécessaire sur toute la longueur de la voirie.

En effet, nous portons une vision, en adéquation avec les enjeux énoncés du nouvel exécutif, d'un quartier « végétalisé et apaisé », d'un quartier sans voitures.

Nous suggérons que cette future voie **soit un mail piétons et cyclistes végétalisé**. Le nombre de voitures sur le quartier pourrait être volontairement limité et celles-ci seraient cantonnées dans le premier îlot à l'entrée du quartier sur J Jaurès, dans un hub de mobilité mutualisé et enterré. Seule l'amorce de la voirie sur J Jaurès pourrait accueillir les voitures, qui rentreraient dans un parking mutualisé en sous-sol (le hub de mobilité) et ressortiraient aussitôt rue Lortet (ou l'inverse). Les autres cœurs d'îlots seraient ainsi libérés des sous-sols et pourraient être plantés en pleine terre.

- ✚ La largeur de 24 m nous paraît surdimensionnée au regard des besoins de circulation des piétons et cyclistes (2 voies de circulations vélos et une belle voie piétonne nous paraissent amplement suffisantes)

3.2.2. La largeur de la voie nous paraît également trop importante au regard de l'ambition de renaturation du site et de dés-imperméabilisation des sols

Une voirie douce moins large, qui ne multiplierait pas les voies et chemins imperméables, nous semblerait contribuer davantage à la démarche globale de renaturation du site, favorisant de larges cœurs d'îlot, propices à des îlots de fraîcheurs plantés en pleine terre, en lien avec l'espace public.

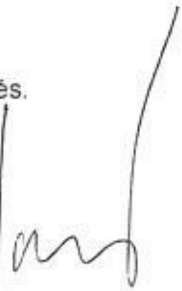
3.3 Nous nous interrogeons sur le montant prévisionnel des dépenses figurant en page 26 du dossier d'enquête préalable.

Si l'on se rapporte aux informations contenues dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, l'importance du montant des acquisitions foncières (15.000.000 €) en vue de la réalisation de travaux de voirie qui s'élèveraient à un montant de 3.500.000 €, conduit légitimement à s'interroger sur le bilan coûts/avantages d'une telle opération notamment en termes de gestion des deniers publics.

- Les moyens publics alloués à cette acquisition ne seraient-ils pas minorés dans le cadre d'une cession à l'amiable ?

Telles sont les observations formulées par Bouygues Immobilier dans le cadre de la présente enquête conjointe portant sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire.

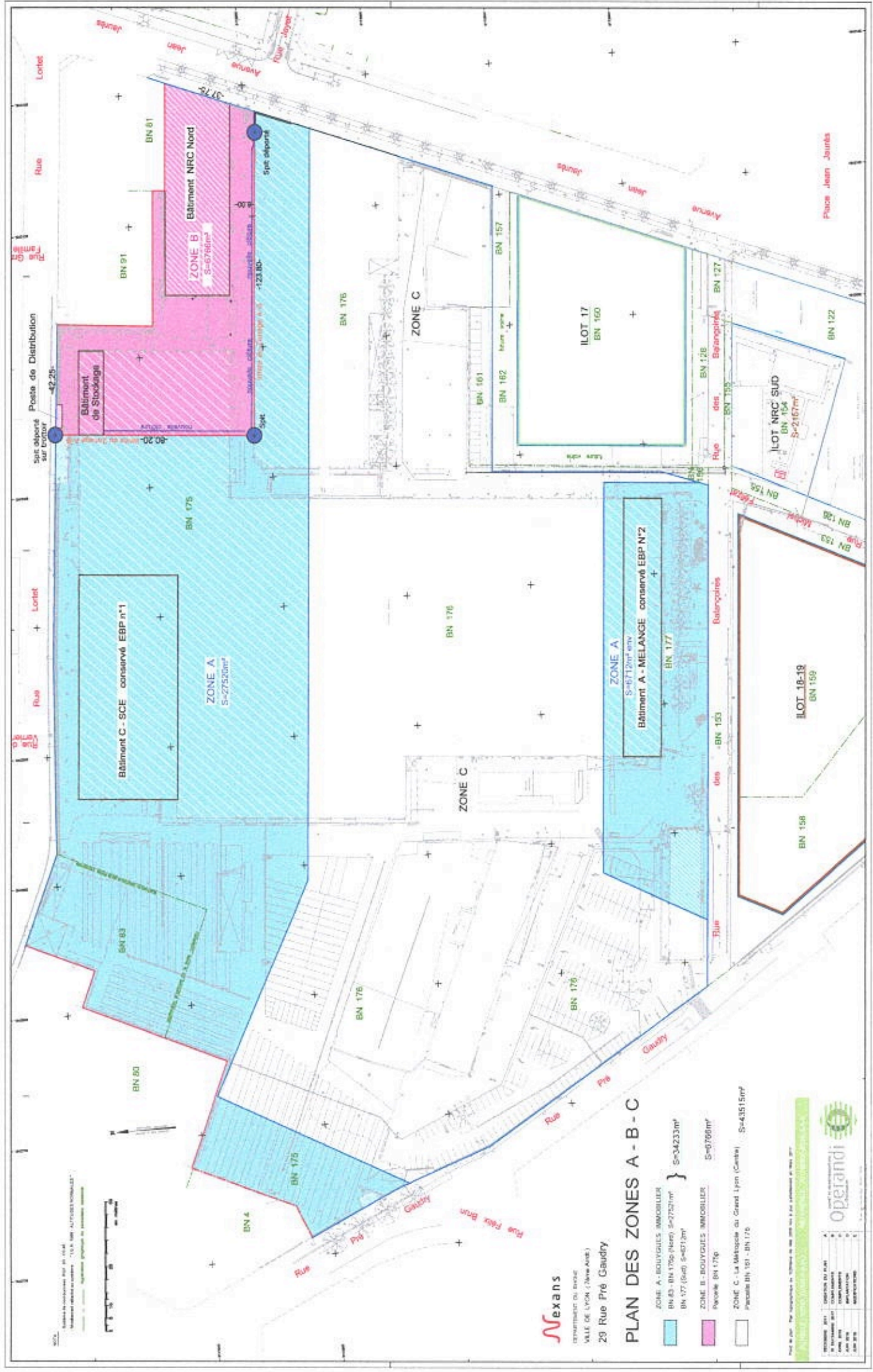
Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos sentiments distingués.



Claudie Jacoutot
Directrice Région Grand Lyon UrbanEra
Bouygues Immobilier

ANNEXES :

1. Plan des zones A B C, établi lors des acquisitions foncières Nexans à BI (zones A et B) et Nexans à la Métropole (zone C)
2. Plan de cession prévisionnel des voiries, intitulé « plan de cession »
3. CR de réunion du 21 juin 2018
4. Courrier du 16 avril 2020
5. CR de réunion du 7 mai 2020
6. Courrier du 1 er novembre 2020



ENTREPRISE DU BROSSE
VILLE DE LYON (7ème ARD)
29 Rue Pré Gaudry

PLAN DES ZONES A - B - C

- ZONE A - BOUYGUES IMMOBILIER
BN 83 - BN 176 (Nord) S=27530m²
BN 177 (Sud) S=6712m² } S=34233m²
- ZONE B - BOUYGUES IMMOBILIER
Parcelle BN 176 S=6786m²
- ZONE C - La Métropole du Grand Lyon (Centre) S=43515m²
Parcelles BN 151 - BN 175

| RECHERCHER | DATE | OPERANDI |
|----------------------|------|----------|
| CONSTRUCTION DU PLAN | | |
| REVISIONS | | |
| DATE | | |
| OPERANDI | | |
| OPERANDI | | |
| OPERANDI | | |



Émetteur :

Anthony FERARD
Tel : 04.78.63.46.26
Email : aferard@grandlyon.com

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Réf :

Date de la réunion : 21/06/18

Objet : Pré Gaudry - aménagements provisoires et débouchés de voiries pour gérer les conditions de sécurité

Participants

| | |
|-------------------|---|
| Nicole Sibeud | Directrice Générale Déléguée / Métropole |
| Isabelle Coullomb | Responsable d'Équipe / Métropole |
| Anthony Féraud | Chef de projet / Métropole |
| Claudie Jacoutot | Directrice grands projets / Bouygues Immobilier |

Pour information

| | |
|----------------|---|
| Anne Ringlet | Directrice de la maîtrise d'ouvrage urbaine |
| Didier Budin | Directeur de la Mission Gerland |
| Elodie Mathieu | Responsable de Territoire Plu |
| Anaïs Mer | Négociateur foncier |

1) Mise en place d'un ER Est-Ouest

Afin d'assurer la défense incendie du futur programme EM, une voirie de 8 mètres de large minimum est nécessaire sur la face Nord du futur programme de l'EM. Cette voie devra être réalisée pour la livraison de l'EM en Septembre 2022. Cette emprise se situe sur le futur foncier de Bouygues Immobilier.

Il est rappelé que le projet Bouygues Immobilier est conditionné à une modification du futur PLU-H.

La Métropole informe Bouygues Immobilier de l'intégration d'un E.R voirie dans le PLU-H sur la future emprise du Boulevard Est/Ouest. Cette proposition permet d'apporter une solution à la servitude de vue tout en permettant la réalisant un axe pompier.

L'E.R serait de 24 mètres de large conformément à la prescription de l'architecte en chef, avec un débouché sur Y.Farge et J.Jaurès.

La transaction foncière serait intégrée à la négociation d'un PUP avec Bouygues Immobilier, si ce choix opérationnel était retenu. Dans le cas où le calendrier d'un PUP ne nous permettrait pas d'acquérir le foncier pour l'ouverture de l'EM, la Métropole se porterait acquéreur de la bande foncière nécessaire à la voie d'accès pompier.

Bouygues Immobilier valide la proposition, ainsi que l'engagement de négociations en temps voulu.

2) Préfiguration des usages et volonté d'utilisation temporaire du foncier par Bouygues Immobilier

Bouygues Immobilier fait part de sa volonté d'engager un travail de programmation sur les usages souhaités sur l'emprise de leur futur projet. Le promoteur indique également sa volonté de travailler sur une approche d'urbanisme transitoire. Les actions à développer (activités artistiques, culturelles, ferme urbaine etc..) pourraient présager les usages futurs de ce programme.

La Métropole indique l'absence d'objection à l'ouverture de discussions autour de ces deux thématiques. Ce travail en amont sera piloté par la Mission Gerland, prendre contact avec Didier Budin.

Anthony FERARD

Chef de Projet

Monsieur Le Président de la Métropole de
Lyon
Direction Générale
20 rue du Lac
CS 33569
69505 LYON CEDEX 03

Lyon, le 16 avril 2020

Vos réf. DUCV/MOU/SPU1/LM-NR-20-16
Objet : Projet Pré Gaudry - Travaux réseau de chaleur Dalkia
Reconversion de la friche industrielle NEXANS Lyon 07

A l'attention de Michel Le Faou, Vice-Président

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le 11 mars 2020 un courrier dans lequel vous nous indiquez avoir pris connaissance de notre courrier en date du 27 février 2020 par lequel nous vous avons à nouveau confirmé notre accord pour le passage d'une canalisation de chauffage urbain pour le raccordement de l'EM Lyon et du futur collège du Pré Gaudry.

Vous nous demandez de procéder le plus rapidement possible à la signature des conventions d'occupation précaire avec Dalkia tout en précisant qu'à défaut de procéder ainsi notre responsabilité serait engagée du fait du retard pris.

Sans vouloir aucunement polémiquer, nous indiquons, à toutes fins utiles, que notre responsabilité notamment en qualité de propriétaire du foncier ne saurait, à quelque titre que ce soit, être engagée s'agissant des conditions d'octroi (ou non) à un tiers d'une servitude de passage de canalisation sur les parcelles nous appartenant.

Vous nous informez, par ailleurs, de l'ouverture d'une concertation pour l'axe Est-Ouest du projet Pré Gaudry en nous précisant à cette occasion qu'il s'agirait de la première étape d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'une voie future.

A nouveau, nous vous confirmons notre plein et entier accord de principe pour une cession amiable par nos soins au profit de la Métropole de Lyon du foncier nécessaire à la réalisation de la voie, sans qu'il soit donc besoin d'engager une procédure d'appropriation forcée.

Cette cession amiable étant d'ailleurs évoquée dès l'origine de nos discussions sur le devenir du site, à l'automne 2017, et envisagée dans le cadre d'une future convention de PUP qui accompagnerait le futur projet urbain, avec une modification du futur PLUH.

Pour avancer, nous vous proposons dans les semaines prochaines (par vidéo conférence si besoin bien entendu) la tenue :

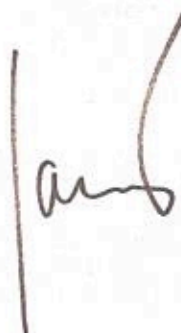
- ✓ d'un comité technique, en présence de Dalkia, organisé par la DUCV, dont l'ordre du jour porterait notamment sur :
 - La traversée du terrain, propriété de Bouygues Immobilier, par le réseau de chaleur (définition du tracé, planning, conditions, servitudes, modalités d'entretien, conditions d'un dévoiement ultérieur à la demande de Bouygues Immobilier le cas échéant...)

- Les conditions de la cession future à la Métropole (emprise à céder, temporalité, prix, modalités...)
- ✓ d'un comité de pilotage (avant ou après le comité technique, à votre convenance), organisé par la DUCV ou vous-même, dans laquelle les deux collectivités, Métropole et Ville de Lyon, seraient représentées aux fins de :
- acter le redémarrage des études relatives à la mutation globale du site, depuis la réunion du 5 juillet 2019,
 - définir le planning associé, fixer la périodicité de ce comité et ses modalités de suivi.

Restant à votre entière disposition,

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre vive considération.

Copie : DUCV
Dalkia



Claudie Jacoutot
Directrice Région Grand Lyon UrbanEra

Bouygues Immobilier
186 avenue Thiers - 69006 Lyon

Émetteur :

Lisa Michaudel

Tel : 04 78 63 45 74 / 06 30 52 65 06

Email : lmichaudel@grandlyon.com

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Date de la réunion : 07/05/20

Objet : Pré Gaudry – réseau de chauffage urbain terrain Bouygues immobilier

Participants

Isabelle Coullomb
Lisa Michaudel
Claudie Jacoutot

Responsable d'Équipe / Métropole
Chef de projet / Métropole
Directrice grands projets / Bouygues Immobilier

Clément Panier
Elodie Bihen

Négociateur foncier / Métropole
Ingénieure d'Affaires Commerciales/Dalkia

1) Réseau de chauffage urbain

En anticipation du raccordement au réseau de chaleur du collège et de l'EM Pré Gaudry, DALKIA ELM prévoit de mettre en place un tronçon du réseau sur le foncier de Bouygues depuis la rue de Lortet jusqu'au futur axe Est-Ouest, cette emprise sera à terme cédée à la Métropole en tant qu'espace public.

Ces espaces publics font l'objet d'une étude de Moe confiée par la Métropole au groupement Ilex/Cap Vert. L'AVP a été transmis en novembre dernier à l'ensemble des partenaires. La première tranche concerne les abords du collège et de l'EM, les travaux de cette première tranche démarreront en janvier 2021. La suite des études au nord (tranche 2) se poursuivra une fois que le projet BI sera défini.

Les travaux de chauffage urbain devaient initialement être effectués début 2020 cependant l'emprise de ce réseau n'avait pas été validé par Bouygues immobilier.

Pour rappel, la livraison du collège est prévue à ce jour en septembre 2021 et la livraison de l'EM fin 2022.

Cette réunion a pour but de définir les conditions de passage de ce réseau pour prévoir sa mise en œuvre.

Bouygues demande une emprise de 2m entre la limite du lot constructible Ouest et la première tranchée de réseau afin de garantir la mise en place de tirants pour les fondations du futur lot.

DALKIA ELM indique que la tranchée de chauffage urbain serait d'une largeur d'environ 1m50 avec 50cm de sécurité pour le passage d'un autre réseau. Soit 2m.

Ilex/Cap vert indique que le cheminement d'un réseau d'eau potable est prévu aussi le long de cette emprise constructible en parallèle du réseau de chauffage. Ce réseau ne sera pas mis en place avant 2023.

Il est convenu que Dalkia transmette à la Métropole et à la Moe (Ilex /Cap vert) le profil et les contraintes du réseau (largeur tranchée/ distance de sécurité par rapport à un autre réseau...).

Ilex/ Cap vert intégreront ce profil au profil en travers d'ensemble avec la contraintes de BI (2m) et les autres réseaux potentiels.

Ce profil sera ensuite diffusé et validé par BI avant d'être annexé à la convention d'occupation temporaire mise en place avec Dalkia pour le début du mois de juin.

Les travaux Dalkia sont prévus fin 2020 (date à fixer dans la convention avec BI) pour une durée de 2 mois.

La Métropole fait remarquer que plus les emprises demandées pour les réseaux seront importantes, moins l'espace pourra être végétalisé, les largeurs données devront donc être les plus justes possibles.

Le dessin des espaces publics sera mis à jour en fonction du profil validé.

BI évoque la possibilité de planter dans la bande de 2m le long du lot constructible. Il est aussi évoqué la possibilité d'implanter un restaurant en RDC de la halle et de laisser la possibilité d'implanter une terrasse dans le projet d'espace public.

2) Acquisition du foncier des espaces publics par la Métropole à Bouygues Immobilier

La Métropole réitère sa demande à BI de travailler sur la cession du foncier d'une bande de 10m de l'axe Est Ouest conformément à ce qui était convenu. Cette bande doit permettre la défense incendie du bâtiment de l'EM Lyon à sa livraison fin 2022.

La Métropole informe que ce foncier (versé au domaine public de voirie) situé sur un emplacement réservé de voirie au PLUH sera acquis à 75€/m².

Bouygues Immobilier indique que la cession du foncier à la Métropole doit s'accompagner d'un travail collaboratif entre la Métropole et Bouygues Immobilier sur l'aménagement du secteur dans sa globalité.

La Métropole informe qu'en parallèle et afin d'assurer la desserte pompier de l'EM à l'horizon fin 2022, une procédure de DUP a été lancée sur l'emplacement réservé dans sa totalité. Un accord amiable est recherché durant le délai de la procédure afin de procéder à une cession limitée à 10 m, le reste de l'emplacement réservé pouvant être acquis dans le cadre d'une autre procédure opérationnelle globale.

BI fait part de sa volonté de poursuivre le travail de programmation sur les usages souhaités sur l'emprise de leur futur projet et demande un comité de pilotage pour relancer la réflexion.

BI propose de missionner un urbaniste pour proposer des exemples de morphologies urbaines.

La Métropole indique qu'il est pour l'instant difficile de fixer un calendrier d'avancement de ce secteur tant que le calendrier électoral n'est pas connu. Ce projet d'envergure nécessite une réflexion à une échelle plus large qui sera engagée dès que possible.

Un travail technique notamment avec la direction de l'économie et de l'habitat pourra toutefois être amorcé sur la programmation.

Madame Béatrice VESSILLER
Vice-Présidente à l'Urbanisme et au cadre de
vie,
Métropole de Lyon
Direction Générale
20 rue du Lac
CS 33569
69505 LYON CEDEX 03

Lyon, le 01 novembre 2020

Objet : Pré Gaudry– Facilitation des chantiers du collège et de l'EMLyon
Mutation du solde de la friche industrielle de Nexans - Lyon Gerland.

Madame la Vice-Présidente,

A l'occasion d'un récent entretien, vous avez interrogé les représentants de Linkcity au sujet de l'avancement de la convention nécessaire à l'élargissement de l'emprise de la base vie du chantier du collège Pré Gaudry, sur le terrain mitoyen propriété de Bouygues Immobilier.
Nous nous permettons de vous apporter directement les précisions suivantes :

Historique :

En juin 2018, après plusieurs mois de négociations entre la Métropole, Nexans, et Bouygues Immobilier concernant le devenir du solde de la friche industrielle de Nexans (8,5 ha), il a été décidé de la répartition suivante des acquisitions foncières :

- 4,3 ha par la Métropole, pour la construction d'un collège, d'un gymnase, de l'Emlyon et d'un espace vert,
- 4,1 ha par Bouygues Immobilier, aux fins de développer un projet urbain mixte accompagnant la première modification du PLUH, dans le cadre d'un PUP.

Sur la base d'études urbaines capacitaires mandatées par les deux parties, la Métropole et Bouygues Immobilier sont arrivées d'un commun accord à fixer une constructibilité à 78 500 m² qui a validé un prix d'acquisition de Bouygues Immobilier à Nexans (39 M€) permettant à cette dernière d'accepter la proposition d'achat de la Métropole (11 M€).

Depuis ces acquisitions mi 2018, la Métropole a engagé le chantier du collège et celui de l'EMLyon s'apprête à démarrer.

Du côté de Bouygues Immobilier, les études et les échanges nécessaires à la définition de la programmation, de la composition urbaine... ont plusieurs fois été annoncés par les élus, voire lancés, mais ont été à plusieurs reprises suspendus. Des échanges informels ou plus avancés ont eu lieu avec les services au cours de ces deux dernières années, sur le projet de préfiguration par exemple. Jusqu'au tout récent entretien avec Sébastien Chambe le 18 novembre dernier, Bouygues Immobilier n'avait pas eu l'occasion de partager sa vision et ses ambitions pour ce site.

Facilitation des chantiers du collège Pré Gaudry et EMLyon :

1/ Emprise Réservée de voirie (voie Est /ouest)

Dès l'origine des discussions à l'automne 2017, la cession amiable de cette emprise était évoquée et envisagée dans le cadre d'une future convention de PUP qui accompagnerait le futur projet urbain, avec une modification du futur PLUH. A nouveau, nous vous confirmons notre plein et entier accord de

3 Boulevard Gallieni - F92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
Tél : +33(0)1 55 38 25 25 - Fax : +33 (0)1 47 12 96 45 - www.bouygues-immobilier.com

Bouygues Immobilier SAS au capital de 138 677 320 Euros - RCS: 862 081 546 Nanterre - NAF: 6810A - Siret : 862 081 546 01000
Siège Social: 3 boulevard Gallieni 92445 Issy-les-Moulineaux cedex
Carte professionnelle de transactions délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France sous le n° CR 8201 2016 000 016 205 - Garantie professionnelle - CA/CB - Certifié ISO 9001 - N°QJAM/ 896/8465c -
TVA Identification Fiscale : FR02 862 081 546

principe pour une cession amiable par nos soins au profit de la Métropole de Lyon du foncier nécessaire à la réalisation de la voie.

2/ Traversée (Nord/sud) sur 90 ml environ du terrain de Bouygues Immobilier par le réseau de chaleur urbain

Dès la demande, à l'automne 2019, de la création de cette servitude, Bouygues Immobilier a fait part de son accord pour faciliter le raccordement du futur collège et de l'EM Lyon au réseau de chaleur urbain, en travaillant pour ce faire avec Dalkia et la Métropole à l'implantation précise du tracé.

Il avait été demandé en parallèle que ce tracé et ses conséquences soient appréhendées dans le cadre du projet global sur l'ancien site industriel, incluant également la mutation du solde du site, propriété de Bouygues Immobilier, destinée à un projet urbain dont nous attendions d'engager aux côtés des services de la Métropole la définition de la programmation et le travail de composition urbaine.

Ce travail, suspendu par l'ancienne équipe en attendant les élections, nous avons avancé pour notre part dans la préparation de la convention avec Dalkia. L'emprise de la servitude est à présent définie (sous le futur prolongement de l'allée Fontenay – axe Nord/sud) et la convention est en cours de mise au point. Nous vous proposons de signer cette convention fin janvier après notre rencontre.

3/ Conventions d'Occupation Temporaire pour faciliter le déroulement du chantier du collège

- A la demande de la Métropole, nous avons établi et signé une première COT pour la réalisation des berlines du collège,

- Nous avons transmis le projet d'une deuxième COT, aussitôt la demande formulée il y a une semaine, pour élargir sur notre terrain l'emprise de la base vie du chantier du collège, du 1^{er} décembre au 31 mai 2020,

- A deux autres reprises nous avons accepté de rédiger des COT pour faciliter des accès ou des sondages, restées finalement sans suite pour raison d'accessibilité (notamment du fait des bungalows du village mobile d'Habitat et Humanisme, association avec laquelle nous avons contracté une convention d'occupation temporaire pour l'hébergement de 80 réfugiés sur notre terrain rue Pré Gaudry).

- Nous nous engageons à étudier, avec toujours la même réactivité, les demandes d'occupation temporaire formulées par la Métropole.

Nous espérons vous avoir apporté les précisions attendues.

Nous nous réjouissons par ailleurs de notre rencontre prochaine, organisée par Monsieur Sébastien Chambe suite à notre récent entretien. Bérangère Bouvier, Directrice Régionale Auvergne-Rhône Alpes de Bouygues Immobilier m'accompagnera.

Nous aurons l'occasion de revenir sur ces questions si besoin, mais surtout, si vous le voulez bien, nous souhaiterions échanger sur une vision et des ambitions communes pour ce site, pour faire de ce territoire inspirant un modèle de transition urbaine.

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de notre vive considération.

Claudie JACOUTOT
Directrice Région Grand Lyon UrbanEra
Bouygues Immobilier
186 avenue Thiers 69006 Lyon



Copie : Sébastien Chambe, Directeur Général Adjoint Urbanisme & Mobilités

ANNEXE 2. MEMOIRE EN REPONSE
DE LA METROPOLE DE
LYON

Votre interlocuteur :

Lisa Michaudel

☎ 04.78.63.45.74

✉ lmichaudel@grandlyon.com

Madame la commissaire enquêtrice

Mairie de Lyon

Direction de l'aménagement urbain

198 avenue Jean Jaures

69007 LYON

Objet Mémoire en réponse Enquête publique conjointe DUP
voie nouvelle secteur Pré Gaudry
Lyon 7ème

Réf. DUCV/MOU/LM-IC

Madame,

Par courrier du 7 mai 2021 vous nous demandez des éléments de réponses et compléments au dossier dans le cadre l'enquête publique conjointe DUP-parcelle voie nouvelle secteur Pré Gaudry - Lyon 7^{ème}.

Je vous prie de trouver ci-dessous les réponses de la Métropole.

1- Concernant l'historique des acquisitions de ce secteur et la temporalité des projets :

Au moment de la cession du terrain Nexans à Bouygues immobilier en 2018, la Métropole a manifesté son intérêt pour l'acquisition d'une partie du foncier pour répondre notamment au besoin d'équipements publics sur le secteur : un collège et un espace public en prolongement de l'allée Fontenay. Le projet de l'EM Lyon a ensuite été envisagé aussi sur ce tènement.

Cette acquisition s'est faite au plus juste pour répondre à des besoins d'équipements desservis par le sud, dans une temporalité serrée. La réflexion sur l'urbanisation de la partie Nord n'était pas aboutie,. Dans ce contexte, il était inopportun é pour la collectivité d'envisager une acquisition totale du site, en l'absence de décision sur les orientations programmatiques, le mode de réalisation et le financement des équipements publics pour accompagner le développement de ce secteur. .

Par ailleurs, les terrains CGED étant occupés et exploités, il y avait une volonté de maintenir ces activités sur place autant que souhaité.

Le calendrier du collège s'est accéléré pour répondre à la tension sur les collèges du secteur : sa livraison et celle des espaces publics attenants a été fixée à la rentrée 2021 alors que la livraison de l'EM est prévue fin 2023. Bien que ces équipements soient desservis par le sud (accès véhicules/ piétons/vélos) du projet, il a paru alors nécessaire pour la qualité de composition de l'ilot sud d'aboutir sur un environnement plus confortable permettant des continuités piétonnes satisfaisantes et de garantir une défense incendie des équipements par cette voie publique.

L'acquisition de l'emprise nécessaire à la réalisation de la voie est devenue urgente et prioritaire, indépendamment des réflexions menées sur la partie nord du site.

Entre temps CGED a fait connaitre son intérêt pour une mutation de son patrimoine et son potentiel départ du site.

Tout le courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président de la Métropole de Lyon
Direction Générale
20, rue du Lac - CS 33569
69505 Lyon cedex 03
www.grandlyon.com

Les conditions étaient donc réunies pour accélérer la sortie opérationnelle de cette voie.

Pour autant la réflexion sur les enjeux d'urbanisation des différents fonciers en mutation au nord de cette voie reste à conduire.

2- Concernant le choix urbanistique de la voie Est Ouest

Le projet de voie nouvelle dans ce secteur est inscrit dans le plan guide de Gerland. Le plan guide est le document-cadre évolutif qui donne les orientations urbaines pour tous les projets urbains de Gerland depuis 2010.

Il définit un maillage d'espaces publics hiérarchisés autour de la création de trois axes majeurs paysagés Nord / Sud (Allée de Gerland, Allée Fontenay et Allée des Berges du Rhône) auquel se superpose un réseau de rue à l'échelle du quartier.

Il cherche également à désenclaver le territoire de Gerland en améliorant les connexions avec les territoires voisins en complétant les voies structurantes Est ouest :

- Au sud du territoire, l'axe existant avenue Debourg/rue Challemel Lacour emprunté par les tramways T1 et T6 (depuis 2019) permet les liens avec le sud de la Confluence (avec le pont Pasteur) à l'ouest et le 8^{ème} arrondissement (Etats-Unis) à l'est.
- Au centre, l'axe rue des Girondins/rue Madeleine Fourcade/rue Croix Barret (en cours de réalisation avec la ZAC des Girondins) permettra à terme les connexions avec la Confluence (avec pont ou passerelle) à l'ouest et le quartier Grand Trou/route de Vienne à l'est.
- Enfin, au nord, **la voie nouvelle du secteur Pré Gaudry** et son prolongement à l'est (emplacements réservés de voirie existants dans le PLUH ou à créer dans la modification N°3 en cours) permettra une liaison vers la Part-Dieu avec à terme un nouveau passage sous voie ferrée pour rejoindre l'avenue Garibaldi. À l'ouest, pour rejoindre confortablement le Rhône, l'hypothèse de l'élargissement de la rue Nadaud est à l'étude.

Cette voie nouvelle permet le découpage du très vaste tènement « Nexans » en créant une traversée publique indispensable au maillage de ce secteur pour assurer des continuités visuelles, végétales, piétonnes, cycle et desserte véhicule locale. Le principe et la position de cet axe est inscrit dans le plan guide quel que soit le projet au nord.

Son dimensionnement à 24m de large est un choix urbain. La largeur n'est en aucun cas guidée par le trafic automobile mais par la volonté de créer un axe structurant, paysagé, confortable et lisible pour les piétons, les cycles et accueillir de vastes espaces plantés permettant de gérer l'intégralité des eaux pluviales de cet espace.

Le premier principe de l'aménagement de la voie p17 du dossier de DUP est : *« une amélioration des continuités piétonnes et cycles entre l'avenue Jean Jaurès et le boulevard Yves Farge grâce au dimensionnement généreux de la voie (24m) qui permet une intégration confortable des modes doux : voie cycles spécifique et larges espaces cheminés plantés. Ces continuités seront bénéfiques pour la perméabilité de l'îlot et plus globalement les échanges entre l'Est et l'Ouest du secteur (diminution des temps de parcours pour les modes doux dans ce secteur) »* et *« Des plantations nombreuses sur les trois strates arbres, arbustes, massifs plantés. L'armature paysagère est favorable à la biodiversité mais aussi à l'identité et au confort d'usage des lieux. »*

3- Concernant l'approche foncière et le coût des acquisitions

Le projet concerne deux parcelles :

- L'emprise située sur la parcelle BN175 correspond à une emprise de terrain nu située en limite sud de parcelle. Seule l'emprise de l'emplacement réservé, facilement détachable, a donc été intégrée à la procédure et évaluée financièrement.

- L'emprise de l'emplacement réservé mobilisée sur la parcelle BN80 concerne un terrain bâti, la construction en question s'étendant au-delà de l'emprise ciblée par la DUP. La possibilité d'opérer une déconstruction partielle sur la stricte emprise de l'emplacement réservé n'est pas possible, tant techniquement que juridiquement. Aussi, la parcelle BN 80 est-elle appréciée dans son entier dans le cadre de la DUP.

Dans l'objectif d'engager cette DUP, la Direction du Foncier de la Métropole de Lyon a sollicité auprès de la Direction Immobilière de l'État, en avril 2020, une Estimation Sommaire et Globale (ESG) des emprises objet de la DUP, telles que détaillées ci-avant. Par avis en date du 14 mai 2020, la Direction Immobilière de l'État rendait une ESG au montant de 15 000 000€.

Cette évaluation des acquisitions foncières est rendue dans le cadre d'une estimation sommaire et globale qui détermine une enveloppe financière nécessaire à l'opération d'ensemble motivant la DUP.

Cette estimation sommaire, non détaillée, est réalisée sans visite des biens et sans analyse d'éléments complémentaires (expertise technique des bâtiments, études pollution des sols, niveau d'occupation et condition de libération). Les services de la Direction Immobilière de l'État s'appuient donc sur la nature, la catégorie des biens et sur le zonage au PLUH et procèdent selon la méthode par comparaison. Ainsi :

- La parcelle BN80 a été évaluée sur une configuration associant locaux mixtes (bureaux et activités) et locaux de stockage. La Direction immobilière de l'État a recherché des éléments de comparaison sur le marché immobilier local pour déterminer un prix au m² par typologie d'espace.
- La parcelle BN 175p a été évaluée en fonction de son zonage au PLUH (UEI1) et de sa configuration (bande en long inconstructible) en s'appuyant sur des références de transactions comparables, et notamment la transaction intervenue sur le même tènement en 2018 entre Nexans et Bouygues Immobilier, actuel propriétaire.

La DIE détermine ensuite l'indemnité de remploi due en matière d'expropriation (11%).

Les évictions commerciales concernent la seule parcelle BN80. Au stade de la DUP, il n'est pas possible d'analyser finement les conditions de libération (état d'occupation, chiffres d'affaires, conditions des baux etc...), dans le cadre de l'estimation sommaire et globale, il est donc provisionné un montant forfaitaire pour aléas correspondant à 15% de la valeur vénale globale intégrant le remploi.

La parcelle BN 80 représente donc la majeure partie des montants d'acquisitions foncières. C'est bien ici la configuration des lieux, la structure bâtie notamment, qui impose une captation totale de la parcelle pour la mise en œuvre du projet de voirie

Cela ne préjuge en rien du choix qui sera fait de l'emprise du tènement qui ne sera pas affectée à la réalisation de la voirie, objet de la présente demande de DUP. La mobilisation future de ces emprises, dont la vocation reste à déterminer, devrait permettre à plus ou moins long terme en fonction de l'avancée des études de la collectivité de pondérer l'impact économique de l'opération pour la collectivité.

Les visites qui interviendront au moment de la mise en œuvre des mesures d'expropriation, et la réalisation d'analyses technique (démolition/pollution) et juridique fines, qu'il n'est pas possible de consolider au stade de la DUP, permettront de mieux cerner les coûts. Un avis domanial détaillé pour chaque entité foncière expropriée sera rendu en amont de chaque acquisition.

En conclusion, et à ce stade, l'emprise de l'aménagement projeté, la configuration foncière et la nature des biens concernés par la DUP justifient les principes d'évaluation mis en œuvre par la Direction Immobilière de l'État et le montant d'acquisition foncière retenu au final.

Béatrice VESSILLER

Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme, du renouvellement urbain et du cadre de vie