

2013/5157 - Avis du Conseil municipal relatif au projet de modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme
(Direction de l'Aménagement Urbain) (BMO du 07/01/2013, p. 0025)

Rapporteur : M. BUNA Gilles

M. BUNA Gilles, rapporteur : Je dois préciser que ce rapport a été voté à l'unanimité dans tous les arrondissements à l'exception du 3^e, où il y a eu 4 oppositions et 1 abstention, contrairement à ce que j'ai lu dans le Progrès et là, on n'est jamais trahi que par les siens. A décoder !

M. LE MAIRE : Moi, je ne vois pas !

M. BUNA Gilles, Adjoint : Cela veut dire que chacun a bien compris de quoi il s'agissait.

Aujourd'hui, on est rentré dans ce qu'on appelle l'aire de planification glissante où l'aire de l'urbanisme de projets. Cela veut dire qu'on s'efforce d'adapter les textes et le règlement au projet et non plus l'inverse. C'est pourquoi vous avez déjà voté, me semble-t-il, 5 modifications PLU qui concernaient le territoire de la Ville de Lyon, que vous allez en voter une sixième et en gros on y trouve des choses qui ne sont pas marginales dans ces modifications.

On sait qu'il y a des choses qui sont impossibles. Ce qui est impossible, ce qui n'est possible que dans la révision générale, c'est tout ce qui a trait à l'économie générale du PLU. Si on dit qu'on doit développer l'économie à la Part Dieu et que je ne fais que proposer des espaces verts et uniquement des espaces verts, il y aura un hiatus, et le tribunal se prononcera, évidemment, en défaveur des espaces verts.

Si vous avez inscrit des espaces boisés classés, ou des espaces verts à mettre en valeur, vous ne pouvez pas les faire disparaître, il faut attendre la prochaine révision.

Par contre, si vous aviez mis des emplacements réservés pour telle ou telle destination et qui ne sont plus utiles, vous pouvez les faire disparaître ou vous pouvez changer l'affectation dans une modification.

Le législateur a donné d'autres moyens. Vous avez aussi des révisions simplifiées. Il y en a deux actuellement en cours, l'une pour la réalisation de la ZAC des Girondins et l'autre pour permettre un projet urbain sur le terrain Berliet dans le 8^e arrondissement.

Il y a encore d'autres types utilisables, mais globalement, retenez l'essentiel. Urbanisme de projet : adaptation parce que c'est très long d'attendre la révision générale du PLU. C'est tellement long qu'on avait demandé à M. le Maire de Lyon d'intervenir auprès des collectivités pour qu'il incite le Ministre à repousser la date de clôture de la révision générale, ce qui a été fait, je vous en remercie. C'est en 2016, sûrement, que nous allons clôturer le dossier pour la révision générale et c'est de plus en plus compliqué puisqu'on a le PLU, le PLUH, les protections patrimoniales. Tout cela doit s'articuler, évidemment, dans un seul et même document et ce n'est pas toujours facile.

Je précise que la demande de report n'a pas été faite seulement par Lyon, mais par plein de villes qui voyaient avec angoisse arriver la date butoir.

Je précise que l'enquête publique aura lieu très vite, du 23 janvier au 22 février 2013, avec une approbation pour juin 2013.

En ce qui me concerne, je crois qu'on peut globalement dire qu'il y a trois tiroirs dans la modification.

Premier tiroir : ajustement par rapport à l'évolution de projets. Je pense à la ZAC de l'Industrie. Vous avez vu que la trame viaire ne correspond plus exactement à un certain nombre d'équipements. Il y a des modifications, soit par erreur de graphisme, soit parce qu'il y a une petite rectification à faire. C'est vrai pour le Confluent, rien de révolutionnaire également. C'est vrai pour la Duchère. Donc premier tiroir. Je vais rajouter tout ce qui concerne les modifications : alignements commerciaux, alignements toutes activités, tous les arrondissements en ont. Il est vrai que ce n'est pas une science infuse, avantages, inconvénients, mais à chaque fois on s'aperçoit qu'on avait prévu des flux commerciaux qui se développeraient à tel endroit et c'est à côté qu'ils le sont. On enlève les uns, on ajoute les autres.

Le deuxième tiroir, ce sont les trois cliniques : Champvert, Trarieux et la clinique qui soigne l'anorexie dans le 8^e, route de Vienne. On essaie d'accompagner les propriétaires dans leur reconversion en essayant de protéger ce qui est patrimonial, garder, car sinon il y aurait moins de constructibilité des bâtiments anciens, et c'est le cas de la clinique de Trarieux si elle déménage et Champvert cher aux élus du 5^e arrondissement, un cheminement vert suite à l'attribution gratuite du terrain par la clinique en échange d'une faible augmentation de la constructibilité mais cantonnée depuis que vous avez visité le terrain au fond du vallon et pas à la vue de chacun.

La troisième chose c'est évidemment la Part-Dieu, je vais d'ailleurs peut-être ajouter un quatrième tiroir concernant les projets que vous auriez souhaité voir figurer et qui n'y sont pas encore, mais cela viendra.

Sur la Part-Dieu, j'ai lu beaucoup de choses et j'ai également vu les esprits s'enflammer. Je crois que l'on doit revenir à l'essentiel car la modification, à une exception près, est là pour préparer l'avenir.

Prenons un exemple. Qu'y a-t-il dans la modification ? On a beaucoup parlé de sols actifs qui permettraient que les rez-de-chaussée soient « vivants » à la Part-Dieu, car il existe un certain nombre d'endroits où l'on se trouve entre des piliers, il n'y a pas de rez-de-chaussée, il faut « s'enfoncer » pour les rejoindre. Bref, on essaiera de faire redescendre les rez-de-chaussée au niveau du piéton, dans les constructions futures, ce qui permettra d'avoir un quartier sécurisé, éclairé, dynamique, ce qui n'est pas l'image que l'on a à certains endroits.

Il existe l'espace Milan : là j'ai vu tout et son contraire. Je vais vous rassurer. D'une part, tout le monde sait que le problème principal et le plus immédiat à la Part-Dieu, c'est celui des déplacements et notamment rétablir de la fluidité, de la tranquillité, de la sécurité pour les dizaines de milliers de piétons qui passent autour de la gare ou dans la gare. Il faut refaire la gare, c'est évident. Il faut l'étendre, c'est évident. Il faut multiplier les entrées de la gare. C'est donc tout ce secteur là qui, à terme, soit dans 10 ou 20 ans, et quand je dis à terme c'est lorsque nous aurons trouvé le financement. C'est donc un très gros effort financier à fournir et ce n'est pas un financement relevant uniquement des collectivités mais également de l'Etat. Ce secteur là va donc bouger.

Que fait-on dans la modification n° 10 ? On instaure un droit de préemption renforcé. Ce qui veut dire que l'on se donne le droit non pas d'acheter des immeubles, ils sont rarement en vente en bloc, mais des appartements. C'est cela le droit de préemption renforcé. Et pourquoi ? Parce que, mettez-vous à la place de n'importe quel acheteur ou spéculateur, que fait-il ? Il sait que ces appartements là, un jour dans 20, 25 ou 30 ans feront l'objet, éventuellement d'une DUP ou d'une expropriation. Il anticipe, il achète, il laisse se dégrader le bien mais par contre le jour de l'expropriation, il discute fermement. Cela nous voulons l'éviter. C'est la raison pour laquelle nous achèterons les appartements afin qu'ils évitent la dégradation et la spéculation. C'est tout le mal que l'on souhaite aux copropriétés présentes.

A ma connaissance il y a le « cluster » mais cela ne concerne pas que des copropriétaires. Là aussi j'espère que cela se fera dans des délais rapides et je crois que les personnes qui sont dans ce coin là sont assez enthousiastes, car démolir et construire plus haut ne présente pas une mauvaise opération pour les propriétaires.

Sur la zone « Milan » je ne vois pas ce qui pourrait angoisser les copropriétaires ou les locataires. Il n'y a rien, pour le moment, qui soit prévu. Je comprends l'angoisse quand il y a une erreur de communication. Quand on présente un projet au MIPIM, on doit donner l'envie aux promoteurs de venir s'installer et leur faire découvrir la Part-Dieu qu'ils ne connaissent pas forcément et leur montrer toutes les potentialités. Bien évidemment, si une personne en regardant la maquette s'apercevait que son immeuble a disparu, cela pourrait lui faire un choc. Donc mauvaise opération de communication, il vaut mieux avoir des documents qui phasent, même si c'est imprécis, pour dire tout simplement : « à 20 ou 30 ans, rien n'est prévu aujourd'hui ». Il s'agissait de la place Renaudel, mais je vous rassure elle ne va pas disparaître, pas plus d'ailleurs qu'aucun des immeubles qui sont autour. Nous sommes même plutôt, aujourd'hui, en train d'examiner les possibilités de restauration quand le bâti est un peu dégradé.

Il y a un immeuble « pont » que vous connaissez, celui-là est totalement énergivore et n'est pas étanche et je pense que le propriétaire sera d'accord si on rentre dans un projet global de nous le remettre pas forcément gratuitement, et c'est la seule chose. Rassurez-vous le jour où il y aura des travaux, nous vous préviendrons. Quelqu'un a posé la question de savoir qui payait pour la déviation des réseaux : dans toute opération d'urbanisme, il y aura sans doute une ZAC, une SPL ou autre outil pour mettre le projet en œuvre. C'est forcément les collectivités et les privés y participant qui prennent en charge ce genre de déviation. Tous les réseaux ne sont pas à déplacer. J'espère avoir rassuré la personne qui participait à la réunion du 3^e arrondissement.

Personnellement, je n'ai pas d'inquiétudes particulières. Vous avez quelques immeubles sur lesquels est indiquée une hauteur correspondant à des tours. Cela ne veut pas dire que lorsque l'on souhaite les tours, le marché permet de construire des tours, mais on sait qu'un jour, s'il doit y avoir des investisseurs pour des tours, ce serait plutôt là qu'ils devraient aller. Il en existe une qui ne pose pas de problème, c'est la tour EDF. Le propriétaire souhaiterait rénover cette tour et payer cette rénovation par la construction d'une tour jumelle. Cela ne concerne que des propriétaires publics qui font leur affaire de cette tour.

Il existe tout de même un immeuble rue Desaix qui a été vendu à un consortium auquel nous pouvons faire confiance puisque ce sont des structures sociales. Il est prévu la réhabilitation et éventuellement la vente d'un certain nombre d'appartements, jusque là tout va bien, il y a en projet la construction d'un immeuble en face de la barre Desaix. Elle figure dans la modification, elle se fera ou non. Il faut regarder comment on garde l'ensoleillement minimal, je crois que cela a été fait, les immeubles ne sont pas tournés vers le Sud mais vers le Nord, cela semble possible.

Voilà tout ce que je peux dire. Rassurez-vous. Quelqu'un s'est interrogé sur le fait que l'on rehaussait la hauteur potentielle et possible de telle ou telle parcelle. A partir du moment où le PLU dit « à la

Part-Dieu il faut muscler sur le plan économique, il faut densifier, à la Part-Dieu, etc... » disons que cette disposition semble parfaitement rentrer dans la modification et non dans la révision générale.

Voilà pour faire très vite, et je répondrai aux questions qui ne manqueront pas de surgir.

Mme BOUZERDA Fouziya : Monsieur le Maire, chers Collègues, ce projet vous l'avez dit, concerne plusieurs modifications, qui sont toutes loin d'être mineures, vous l'avez rappelé : la relocalisation de plusieurs cliniques, des mesures de densification bienvenues notamment dans le quartier de l'Industrie et quelques adaptations ici ou là.

Mais pour l'essentiel, cette modification doit contribuer à rendre possible le projet « réinventer la Part-Dieu » en cours de concertation depuis septembre dernier. Ainsi, des modifications de hauteurs permettront l'érection de nouvelles tours : hôtelières sur l'îlot Sud de la place Béraudier, ou de bureaux pour doubler la tour ERDF, ce qui vient compléter Oxygène et Incity.

Vous avez rappelé qu'on y trouvait également la déclinaison du concept « Sol facile, sol actif » avec des prescriptions « toutes activités » pour les rez-de-chaussée existants ou à créer.

Disons le, globalement, les intentions qui président à l'évolution nécessaire du quartier de la Part-Dieu sont bonnes : mais il reste à ce jour de nombreuses incertitudes pour lesquelles nous restons légitimement inquiets, au-delà d'un discours emprunt de bonnes intentions.

Ainsi, plusieurs modifications permettront l'évolution du centre commercial, son épaissement rue Bouchut et rue Servient, dans le but d'interagir avec l'espace public en créant des espaces attractifs au niveau du piéton et une meilleure liaison entre la gare et la rue Garibaldi. Mais avez-vous des assurances, notamment que ce projet en cours d'élaboration pour le centre commercial respectera bien ces directives qui sont annoncées aujourd'hui comme étant ancrées dans le marbre ? Quant à l'animation commerciale et ludique proposée pour la toiture du centre commercial, permettez-nous de douter de sa faisabilité, alors même que l'on dénonce, et vous-même également, et corrige les erreurs de l'urbanisme sur dalle !

Arrêtons-nous enfin et surtout, sur le fameux Hub de transports publics tant vanté pour la Part-Dieu, et pour lequel il y aurait beaucoup à dire.

Il est bien évidemment indispensable d'augmenter la capacité et la fluidité de notre gare : le déplacement du trafic marchandises sur le contournement ferroviaire apportera un peu d'oxygène à la circulation des trains, mais celle des piétons restera problématique sans grands travaux.

Le doublement par une gare souterraine parallèle aux voies actuelles ne semble pas une bonne solution. Si une infrastructure souterraine de transport devait exister en correspondance avec la gare actuelle, il faudrait privilégier un tracé perpendiculaire qui permettrait de relier en TER ou Tram-train le réseau de l'Ouest via Saint-Paul à l'autre Hub de transports et de développement économique qu'est la plate-forme de Saint-Exupéry. Cela remplacerait avantageusement « Rhône Express » et permettrait le développement de l'aéroport et de la gare de Saint-Exupéry. Pour prendre un exemple, à Stuttgart, puisque je sais Monsieur le Maire à quel point vous appréciez la comparaison avec les capitales européennes, deux lignes de RER desservent l'aéroport international, et il en coûte au maximum 3,50 €.

Enfin et toujours sur ce fameux Hub, l'éloignement des pôles de transport place de Francfort d'une part avec la gare routière, Rhône-Express, T3, et d'autre part Vivier Merle -métro, T1 et nombreux bus- cet éloignement est excessif et dissuasif : 450 mètres à parcourir, environ 8 minutes de temps perdu, dans des conditions parfois acrobatiques au travers de la foule des usagers. A titre de comparaison, pour une distance d'à peine 300 mètres, il a été construit une passerelle entre la gare TGV et le hall de l'aérogare de Saint-Exupéry.

Parmi les autres éléments du projet Part-Dieu, vous avez fait inscrire dans le cadre de cette modification, votre volonté forte de voir maintenir, voire augmenter, l'habitat.

Les Lyonnais ont pu apprendre également, comme vous l'avez souligné lors de la présentation du MIPIM, que l'îlot Nord de la place Béraudier, pourtant déjà très dense, était voué à la démolition pour une plus grosse densification. Les copropriétaires ont découvert avec stupeur que les maquettes présentées rasaient leurs immeubles. Alors, mauvaise opération de communication comme vous venez de nous le dire aujourd'hui ? Ou méthode habituelle de concertation de notre Commune : c'est-à-dire on décide et ensuite, on concerte !

S'agissant des petits commerces alentour (et non plus seulement du simple centre commercial), vous prévoyez de dynamiser fortement les commerces du quartier Part-Dieu ainsi que ceux qui sont limitrophes, notamment le quartier Moncey, Chaponnay, Voltaire, tous les secteurs autour. Mais aucun moyen n'est réellement mis en œuvre sur un secteur pourtant proche du centre commercial, de la Bourse du Travail et du Palais de Justice. Un quartier au cœur du 3^e et directement limitrophe de la Part-Dieu.

Dans ce secteur, les commerces peinent à survivre et restent limités à de la petite restauration ou snackerie. Aucun souffle n'est apporté à ce quartier dominé également par beaucoup d'habitat insalubre et indigne. Une partie des immeubles est d'ailleurs toujours dominée par un programme social annoncé depuis longtemps mais qui peine à voir le jour puisque l'immeuble est muré depuis de nombreuses années. Il y a un peu

moins d'un mois, je vous interrogeais sur ce secteur au regard du dossier FISAC et sur les politiques menées. Aujourd'hui, il me semble indispensable de mobiliser plus fortement. Vous voulez faire du quartier de la Part-Dieu un emblème, un emblème en matière de centre des affaires, directement limitrophe de ce petit quartier. On passerait alors de Manhattan, version lyonnaise, à un secteur toujours emprunt d'habitat indigne et insalubre et avec un commerce absolument périlicieux. Il me semble que la cohérence du projet voudrait qu'on donne un peu plus de lumière sur ce quartier et un peu plus de moyens.

S'agissant des tours nouvelles, vous ne revenez pas sur votre dogmatisme anti-stationnement des véhicules qui, inévitablement, accompagneront les activités futures.

Pourriez-vous également nous indiquer, puisque nous avons cru comprendre une possible construction au Sud de la barre Desaix, si vous entendez modifier l'îlot de l'hôtel Ibis où Gecina aurait un projet de tour ?

En résumé, nous saluons cette étape de mise en œuvre du projet Part-Dieu qui nous semble indispensable, mais nous resterons réservés quant à la mise en œuvre telle que vous la projetez. Comme souvent, les objectifs affichés sont louables mais les moyens mis en œuvre ne permettent pas de concilier les objectifs de multiplication de la disponibilité hôtelière que vous prônez, d'augmentation et de densification de l'offre de bureaux avec le développement indispensable d'un habitat propre à garantir la vie d'un quartier. En effet, l'ensemble des efforts se concentre sur les deux seuls premiers objectifs avec principalement l'augmentation des hauteurs de construction et la dispense de prévoir du stationnement, loin de la mixité d'habitat et de bureaux affichée.

Je vous remercie.

M. HUGUET Patrick : Mes chers Collègues, je souhaiterais faire plusieurs remarques concernant cette proposition de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), modification qui impacte de façon importante, cela a été dit, le 3^e arrondissement. Ce rapport a d'ailleurs largement animé nos débats en Conseil d'arrondissement car il s'agit d'une modification excessivement importante pour le 3^e et le secteur de la Part-Dieu, avec notamment l'introduction de possibilités de construction de tours (100 à 170 m de hauteur) à l'angle de l'avenue Pompidou et du boulevard Marius Vivier-Merle, mais également rue des Cuirassiers (90 et 135 m de haut) et sans parler des possibilités données autour de la barre Desaix qui condamnent d'ailleurs peut-être à terme, l'immeuble existant.

Je crois qu'avec ces dispositions, nous avons largement dépassé le cadre réglementaire de la modification du PLU et que vous auriez dû nous proposer une révision de ce même PLU, plus conforme aux enjeux urbanistiques évoqués. Je ne suis pas persuadé que nous soyons dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'option développement de tours en est un exemple. D'ailleurs, pour Confluence, c'est une révision que vous avez faite et non une modification. Cela aurait même pu faire partie intégrante de la révision générale du PLU qui a été lancée en avril 2012. Et je ne vous parle pas de l'exigence d'absence de risques de nuisances figurant à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme en vigueur lors du lancement de cette modification. Or, pour les riverains de la rue Paul Bert et de la place Renaudel, il y a matière à discussion. Il y avait sans doute là matière à une meilleure sécurisation juridique de ce projet.

Nous regrettons, par ailleurs, que la Mairie du 3^e arrondissement ait refusé notre demande d'étude et d'inscription de la protection de certaines maisons de Montchat, demande exprimée par notre collègue Pierre Bérat en janvier 2012.

Nous connaissons les enjeux urbains et économiques de la densification du quartier de Montchat et notamment du cours du Docteur Long. Nous ne sous-estimons pas non plus la nécessité de laisser les propriétaires de ces maisons décider de la gestion de leurs biens. Il est néanmoins légitime que nous retransmettions cette demande des habitants et cette étude aurait dû être lancée afin que nous en trouvions le résultat dans ce projet de modification. Il n'y avait rien d'extraordinaire dans cette demande. L'article L 2511-15 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que, je cite : « *le Conseil d'arrondissement peut également proposer au Conseil municipal la modification de la partie du plan concernant l'arrondissement* ». Vous voyez, nous aurions pu le faire. C'est donc bien que vous ne l'avez pas voulu !

Enfin, Monsieur le Maire et pour finir, quelques remarques sur la méthode. Vous avez largement communiqué sur le projet Part-Dieu et vous avez présenté des maquettes, cela a été dit d'ailleurs, où certains immeubles d'habitation avaient été supprimés créant une certaine agitation légitime chez certains habitants copropriétaires ou locataires de ces immeubles. Je pense qu'il faut être prudent en la matière et ne pas créer des inquiétudes, le contexte économique et politique du monde dans lequel nous vivons y pourvoit suffisamment. Vous l'avez d'ailleurs rappelé à l'occasion de vos vœux. C'est aussi une façon de respecter les habitants.

Nous avons une multitude d'instances dédiées à la concertation : un Adjoint, des Commissions, des Conseils de quartier... et un discours politique très développé sur ce sujet. Il me semble pourtant que jusqu'à maintenant, la concertation sur vos projets d'aménagement pour le quartier de la Part-Dieu est insuffisante (absence de cahier de concertation en mairie du 3^e lors du lancement de la concertation !).

Ce projet qui est un grand projet mérite l'adhésion du plus grand nombre et notamment de ceux qui résident sur ce secteur. Cela impose que chacun soit écouté et qu'il soit répondu à toutes les questions, que soient levés tous les doutes et toutes les inquiétudes.

Nous nous abstenons donc sur ce rapport parce qu'il ne concerne pas que le 3^e arrondissement. Nous nous abstenons sur le fond car cette modification n'a pas été suffisamment concertée avec les habitants. Et sur la forme car il présentera, à notre avis, une instabilité juridique certaine.

Je vous remercie, Monsieur le Maire.

M. PHILIP Thierry, Maire du 3^e arrondissement : Monsieur le Maire, chers Collègues, tout d'abord j'interviens au nom du Groupe Socialiste qui votera cette modification. Je vais essayer, dans la mesure du possible, de rester sur le sujet de la modification n° 10.

Tout d'abord, j'ai très bien compris l'allusion de M. Buna au début, je la trouve tout à fait judicieuse et je voudrais rappeler, comme il l'a fait, qu'il s'agit d'une révision partielle, qui s'inscrit dans le PLU actuel et non pas dans la modification globale qu'on fera en 2016 et c'est donc bien une modification qui s'inscrit dans le cadre du PLU actuel.

Pour le 3^e, on est dans le sous chapitre clinique évoqué par M. Buna pour Trarieux, on n'est pas dans le sous chapitre Montchat et en ce qui concerne Montchat, on peut répondre tout de suite. On peut raconter des choses et au bout d'un moment, ça finit par donner l'impression que c'est vrai mais on peut aussi à un moment donné redonner des faits. Depuis 2008, il y a eu quatre maisons à Montchat qui ont été vendues par leurs propriétaires et détruites. Quatre. Donc quand on nous parle de l'écroulement complet du village de Montchat, on est quand même loin des réalités !

La réalité c'est (et M. Collomb en a parlé à de multiples reprises publiquement) que nous voulons effectivement réfléchir avec les habitants de Montchat pour savoir comment on peut préserver ce caractère village. Mais préserver, c'est aussi préserver les commerces, vous l'avez assez dit dans cette séance aujourd'hui, c'est faire en sorte qu'il y ait de nouveaux habitants et nous ne protégerons pas toutes les maisons de Montchat. Il y a déjà des zones protégées (le parc Chaussagne, le parc Chambovet que nous avons acheté)... Donc il n'y a absolument aucune raison de crier « Monchat, Montchat, Monchat... ». Les quatre maisons qui ont été vendues par leurs propriétaires ont effectivement fait l'objet de constructions mais il n'y a rien qui est en train de se modifier de façon majeure à Montchat.

Deuxièmement, pour la Part-Dieu, la modification que nous allons voter aujourd'hui adresse en fait deux questions : la question de la place de Milan en premier.

Sur cette place, je rappelle qu'il y a des problèmes de sécurité majeure, c'est l'endroit où nous allons le plus souvent pour des raisons de sécurité. Il y a trois immeubles de logements sociaux, au total 135 logements, et il y a trois copropriétés privées. Les trois immeubles de logements sociaux ont été qualifiés par les experts de passoire thermique, il y a eu des discussions avec les habitants, les habitants seront -c'est la loi- relogés dans les immeubles qui seraient éventuellement reconstruits, et puis il y a les copropriétaires. Il n'y a pas de panique chez les propriétaires, ils ont bien compris le discours de M. Buna, on a vendu depuis 2012 trois appartements sur la place de Milan, ce qui est exactement la statistique des dix dernières années. Donc il n'y a strictement aucun affolement.

En ce qui concerne la barre Desaix, je voudrais terminer en insistant sur ce point. D'abord, dans le 3^e arrondissement il y a 10.000 habitants de plus depuis 10 ans, le 3^e arrondissement est attractif et la zone de la Part-Dieu, évidemment, est extrêmement attractive du fait du HUB métropolitain, des transports, des modes doux, des commerces, des halles, de la culture, des berges, et de tout ce qu'on y trouve. Donc, on ne peut pas avoir un endroit attractif et ne pas créer de nouveaux logements, sinon je ne sais pas comment on fera pour accueillir tous ceux qui veulent habiter à la Part-Dieu. Alors comment a-t-on traité la question qui a été évoquée de la rue Desaix ?

D'abord, la Mission Part-Dieu a su que Gesina, propriétaire, voulait vendre, c'est bien le Grand Lyon, la Mission Part-Dieu, qui a fait en sorte que ce soient des bailleurs sociaux, Alliage Habitat, Grand Lyon Habitat, l'OPAC du Rhône qui achètent.

Deuxièmement, une fois qu'on a fait cette première sécurisation la Mission a rencontré 90 % des habitants : ils veulent rester. Il y a des engagements formels qui ont été pris par les bailleurs pour qu'ils puissent rester, on leur a dit que le pire qui pouvait arriver c'était qu'ils changent d'escalier dans la barre.

La troisième chose, c'est qu'on leur a dit que s'ils voulaient faire, au moment où il y aura la rénovation, de l'accession à la propriété ce serait possible pour les locataires d'accéder à la propriété. Donc il n'y a pas, d'un côté, des gens qui décident par le haut des choses et puis, de l'autre côté, des habitants qui seraient pris par surprise. Au contraire cela a été vu individuellement, avec chacun des habitants.

Voilà ce que je pouvais dire dans le temps qui m'était imparti. Je crois qu'on va continuer à essayer de lutter contre les rumeurs, on va essayer de continuer à aller au contact des habitants et quand je suis

en contact avec des habitants, ils me disent que c'est un beau projet, que cela les intéresse, qu'ils ont envie de continuer à vivre à la Part-Dieu. Et quand ils sont inquiets parce qu'on leur a dit des choses qui ne correspondent pas à la réalité, et bien j'essaye de leur expliquer ce qu'est la réalité et ce que nous voulons réellement faire et puis qu'il y aura une concertation réglementaire à un moment donné, où chacun pourra donner son avis.

M. BUNA Gilles : Quelques remarques, d'abord sur Montchat. Vous m'avez inquiété, je suis allé voir le PLU tel qu'on l'a voté en 2005, et tel qu'il avait été voté en 2001. Pour tout le secteur pavillonnaire les hauteurs sont limitées à 7 m. Je ne connais pas de propriétaires de villas qui, dans ce secteur, aient fait la démarche de vendre à un promoteur puisque cela ne leur rapporte rien, ni à l'un ni à l'autre. Je parle de tout le secteur pavillonnaire.

Sur le cours du Docteur Long ensuite, le classement a été fait en 2001 et en 2005, effectivement c'est un classement URM où on peut monter à R + 4. Si vous regardez bien, ce n'est pas dans toute la partie, c'est dans un bout du cours Docteur Long, celui où effectivement j'ai vu passer six permis de construire avec une légalité totale puisqu'ils peuvent monter à R + 4, et ceci parce qu'en 2001 ce qui a été privilégié je le comprends, ce n'est pas nous qui l'avons écrit, mais c'était la continuité et également l'existant. L'existant ce n'est pas les petites villas dans cette portion-là, il y a quelques petites villas et puis il y a des immeubles qui ressemblent furieusement à ceux qui sont construits aujourd'hui.

Si vous pensez qu'il nous aurait échappé la valeur patrimoniale de tel ou tel espace je veux bien en convenir, et j'ai demandé à l'agence d'urbanisme de travailler pour dire en gros : qu'est-ce que c'est que cette identité, qu'est-ce qu'il ne faut surtout pas laisser partir d'une part ? Deuxièmement, quels sont les immeubles ou les espaces, voire les espaces verts, les espaces qu'on construit, qu'il faut protéger ? Cela s'appelle un périmètre d'intérêt patrimonial, je les avais fait introduire dans d'autres secteurs et c'était une innovation en France. Cela permet d'avoir un raisonnement déjà nourri quand on a un permis de démolir et un permis de construire.

Je pense que pour la révision générale on sera en mesure d'apporter des éléments qui permettent d'introduire ce périmètre, et que cela permettra si jamais il y avait quelques angoisses, de les calmer. J'ajoute que comme nous avons une procédure de révision aujourd'hui entamée, révision générale du PLU, on peut toujours opposer le sursis à statuer un projet de démolition d'une villa ou d'un immeuble, et deuxièmement on peut refuser le permis parce que, justement, nous sommes en enquête publique. Au surplus sur le n° 90, me semble-t-il, de la rue je ne sais plus si c'est Clotilde ou Geneviève, nous avons repoussé en commission d'architecte conseil la démolition d'une villa parce que l'insertion urbaine était mauvaise. Donc on a tous les moyens de geler la situation jusqu'à l'adoption de la révision générale du PLU.

En ce qui concerne les habitants, M. Philip l'a rappelé, on a aussi dans le projet Part-Dieu un renforcement, il y aura 2.000 ou 2.500 logements supplémentaires. On ne manque pas de place, le problème c'est plutôt d'avoir des démarches critiques pour qu'il y ait qualité de vie et des équipements et répondre en termes de logements sociaux.

Voilà ce que je voulais dire. On peut en parler longtemps, il n'est pas logique de nous reprocher de ne pas mettre une étude patrimoniale dans la modification et de nous dire « *il ne fallait pas mettre la Part-Dieu, il fallait attendre la révision générale* ». Les projets, pour être réalisés, s'allongent à chaque mandat d'une année en moyenne en France. On ne peut pas attendre la révision générale pour lancer des projets parce que la conjoncture change, parce que les gens vont ailleurs, etc. Il faut être actif, et c'était réactif de dire « *nous avons besoin de quelques modifications pour potentiellement rendre possible un certain nombre d'opérations, reste à les phaser* ». Je ne pense pas que ce soit demain qu'en rentrant chez lui l'un des élus de cet arrondissement constate que son immeuble a disparu.

M. LE MAIRE : Quelques mots d'abord sur la façon dont j'introduisais ce Conseil municipal. Je dis que sur tout projet, sur tout dossier, vous aurez toujours des gens pour vous dire « pas ceci, pas là, pas maintenant » et moi je défends les grands projets. Cela ne fait pas une alternative, c'est un essai de pouvoir influencer sur tel ou tel. Si on n'est pas d'accord avec ce que l'on propose sur la Part-Dieu, très bien. Je propose un autre projet, je n'entends pas beaucoup d'autres projets, de la même manière que je ne vois pas trop de critiques, sauf à la marge.

Qu'est-ce que nous avons fait sur la Part-Dieu ? Sur ce secteur on a vu évidemment -il faudrait être aveugle pour ne pas le voir- que ce quartier avait une certaine attractivité, que c'est un quartier sur la périphérie dont je rappelle qu'au début du dernier mandat il était encore en déshérence. Souvenons-nous de ce qu'était la Buire par exemple. La Buire était une friche industrielle où il y avait une vieille carrosserie, on y avait même à un moment donné emmené la fourrière de Lyon puisqu'on avait besoin d'un peu de place et qu'il n'y avait rien là-dedans.

Regardez aujourd'hui ce qu'est devenu le quartier de la Buire. Cela veut dire qu'il y a une attractivité dans ce quartier, attractivité telle d'ailleurs qu'aujourd'hui il n'y a plus 1 mètre carré de bureau qui soit disponible sur le secteur de la Part-Dieu.

Donc le problème est qu'aujourd'hui on n'a plus d'offre à pouvoir donner, à pouvoir vendre. A partir de là, on savait que ce quartier allait bouger, et quand on sait qu'un quartier veut bouger il y a deux façons de faire :

- soit on laisse faire au coup par coup en fonction du marché, des disponibilités foncières, etc, c'est finalement la loi du marché qui fait cela,

- soit on essaie d'organiser le développement et d'avoir un plan d'ensemble. Vous savez bien qu'un certain nombre de propriétaires de terrains nous disaient : « Moi je veux faire une tour ici. » « Moi, je veux faire une tour là. » « Moi, j'ai tel projet. » Nous avons dit : « Nous allons faire en sorte que l'on ait une réflexion et un plan de cohérence sur l'ensemble du quartier ».

Et ce plan, après avoir choisi une équipe d'architectes, qui à mon avis, sont parmi les meilleurs de France, nous avons choisi de le faire sur un périmètre vaste, depuis les Brotteaux, jusqu'au cœur de la Part-Dieu, en allant jusqu'à la place Guichard, ce qui dessine ce fameux poussin que, de temps en temps l'on peut voir, sur les plans d'urbanisme que l'on montre.

Après, est-ce que nous nous sommes cachés, comme on le dit ici, pour pouvoir faire ce plan ? Non ! Gérard Claisse a mené de la concertation tous les jours, une fois évidemment que les grandes lignes du projet ont été données. Et il fallait évidemment donner les grandes lignes de ce projet. Gérard Claisse a rencontré les comités de quartier, a rencontré les habitants, j'ai moi-même organisé une grande réunion en septembre de l'année dernière, où il y avait environ 400 habitants du secteur. Ils ont tous pu voir ce que l'on voulait faire !

Alors après, évidemment, tout ceci est séquencé dans le temps, il y a des choses qui vont se faire, je l'espère, je le souhaite, j'agis pour, dans les prochaines années, dans la conjoncture actuelle, ce n'est pas aussi facile que cela n'apparaît. Il est plus facile de bloquer les projets, que de les faire sortir ! C'est une évidence ! Donc, effectivement, on se bat pour que les projets aboutissent.

Or, quels sont les projets ? Le premier projet, évidemment, c'est celui de la gare où l'on se bat là avec tout le monde. La gare a été construite pour 30.000 voyageurs : on en est aujourd'hui à 170.000 et on sera demain à 200.000. Aujourd'hui, on en est dans un point tel qu'un de ces jours -je le dis au Préfet de Région, qui d'ailleurs se bat à nos côtés-, il va y avoir des accidents dans cette gare, parce qu'il y en a qui vont passer sous les trains ! Donc, effectivement il faut la faire évoluer ! Il faut la faire évoluer sur des plans de court, de moyen et de long termes.

Le long terme, c'est quoi ? C'est de mettre ensemble, à la fois les TER et les TGV. Et aujourd'hui, ce n'est pas simplement la Part-Dieu qui est saturée, c'est tout ce qu'on appelle le nœud ferroviaire lyonnais. Et donc la réflexion qui s'est engagée avec RFF, avec la SNCF, avec la Région, avec le Conseil Général, c'est de faire évoluer, de manière à ce que l'on puisse bâtir un projet d'ensemble, avec des perspectives qui seront sans doute réalisées dans 15 ans, dans 20 ans, mais évidemment vous ne pouvez pas dire : « J'attends pour voir dans 15 ans, dans 20 ans ! » Non ! Il faut concevoir le schéma tout de suite, de manière à ce que vous ne vous aperceviez pas dans 5 ou 6 ans, que ce que vous avez réalisé en attendant, bloque l'avenir. Donc, on essaie de regarder à quoi cela va ressembler à 20, 30 ou 40 ans, et puis une fois que l'on a cela, de voir comment effectivement, on progresse sur la réalisation du projet.

Ce projet de gare qui commence, va voir une première réalisation, parce que justement on aura établi ce projet d'ensemble, sur ce que l'on appelle l'îlot « hôtel », c'est-à-dire que lorsque l'on est en face de la gare, côté Lyon, et que l'on regarde sur la droite de la gare, tout l'îlot où il y a l'Athéna, etc... Et nous sommes en train de monter un projet avec Vinci, avec les propriétaires des hôtels actuels, avec EDF, pour construire un immeuble, qui sera, effectivement, un immeuble important puisque c'est un îlot qui va faire 70.000 à 90.000 mètres carrés. C'est ce qui nous permettra de réaliser ce dont M. Daclin rêve depuis toujours, ces deux gros porteurs qui nous permettront d'accueillir les grands congrès.

Aujourd'hui, on refuse un certain nombre de congrès à Lyon, parce que les gens veulent être logés, au moins pour le noyau central des organisateurs du congrès, dans le même hôtel ou dans les mêmes lieux. Et donc aujourd'hui, on ne peut pas leur donner des hôtels qui soient en capacité de fournir un tel accueil.

Alors, on avance sur ce projet, on le présentera d'ailleurs environ dans deux mois, parce qu'il faut que les gens progressent. On a choisi comme architecte, Dominique Perrault : ce n'est pas le plus mauvais ! C'est la garantie que sur la Part-Dieu, il y aura une belle signature qui va venir ici. Et le projet que je commence à regarder évoluer, à mon avis, étonnera plutôt de manière positive les Lyonnais, lorsqu'ils auront l'occasion de le découvrir, mais évidemment il faut d'abord que l'on puisse regarder un peu la faisabilité économique, technique, de ce projet.

Deuxième point : le centre commercial de la Part-Dieu. Le centre commercial, quand on est sur la place Béraudier, aujourd'hui l'entrée du centre, c'est effectivement sur la Tour Oxygène, qu'on a d'ailleurs commencé à ouvrir avec la Tour Oxygène. L'angle, sur la rue Servient, c'est un angle mort ! Et donc, on a dit : « Cela n'est pas possible ! » Dans un projet d'avenir, ou quand on va avoir sur la place Béraudier, enlever l'immeuble qui aujourd'hui bouche la vue quand on sort de la Part-Dieu, redonner une grande place, on ne peut

pas tomber sur une façade aveugle ! Et donc, on est en train de travailler avec le centre commercial, pour essayer de faire qu'il y ait une entrée qui se trouve située de ce côté : ce n'est pas une image gravée dans le marbre, mais grosso-modo, c'est l'intention ! Faire en sorte que ce soit plutôt comme ça !

Faire en sorte qu'avec le centre commercial, l'on puisse aujourd'hui, faire en sorte que la rue Servient, qui a les trottoirs piétons, que vous connaissez, qui font 50 cm de large, et bien on puisse retravailler pour faire une véritable traversée piétonne entre la direction du Rhône et puis, effectivement, la gare de la Part-Dieu. Je ne pense pas que les Lyonnais blâmeront cette audace formidable que d'essayer à partir de la Part-Dieu, de savoir comment on passe quand on veut aller en direction du Rhône.

De la même manière sur Bouchut, aujourd'hui Bouchut s'arrête à 70 mètres de l'autre côté de France 3 Télévisions. Essayer de faire revenir cette rue jusqu'à la gare, ce n'est pas délirant, ce n'est pas mégalomane, comme projet ! Cela paraît simplement du bon sens ! Et bien, on essaie de le réaliser et c'est ce que l'on va faire avec le centre commercial et avec UNIBAIL et d'ailleurs nous avons signé ensemble une convention qui va nous permettre de finaliser tout cela.

Sur la terrasse de la Part-Dieu, là aussi au lieu d'avoir un grand parking, pour essayer de remettre les cinémas qui ne sont pas très bien placés aujourd'hui, développer ce que nous avons déjà commencé à développer en mettant des bars, des restaurants, au dessus de cette terrasse, c'est effectivement constituer non pas un urbanisme de dalles, mais une espèce d'immense place qui va avoir la superficie de la place Bellecour. Etre effectivement sur une terrasse engazonnée, un espace vert nouveau, au cœur de la Ville, ce n'est pas totalement inintéressant comme projet ! C'est ce que nous essayons de réaliser.

Concernant la Barre Desaix, à moins que vous ne vouliez changer, on est encore dans un endroit où il y a une propriété, c'est Gecina qui était propriétaire. Gecina vient me voir et me dit : « *Monsieur le Maire, on va vendre notre barre.* » Je réponds : « *Attendez, dans votre barre, il y a beaucoup d'habitants. Cela nous intéresse un petit peu.* » Il allait la vendre à la découpe. On leur a dit : « *On ne souhaite pas que vous vendiez à la découpe et on va essayer de vous trouver une solution.* » On ne peut pas simplement dire aux gens « je vous interdît de vendre votre immeuble et débrouillez-vous, faites comme vous voulez. » Cela n'est pas possible. Ça se négocie toujours, parce qu'en France, il y a une liberté où on fait à peu près ce que l'on veut de ce qui vous appartient. Donc on essaie de voir avec eux.

On leur a dit : « voilà, on a deux acquéreurs potentiels, Alliade et l'OPAC ». Pourquoi Gecina voulait vendre ? Parce qu'aujourd'hui cette barre est relativement vétuste et donc, il fallait apporter une opération de réhabilitation extrêmement lourde. L'OPAC et Alliade nous ont dit : « Ecoutez on veut bien, mais à une condition, il y a un grand tènement, vous avez un projet sur la Part-Dieu, vous voulez reconstruire des logements, c'est que vous nous donniez un peu de constructibilité. » Donc, c'est ce que nous allons faire avec eux dans un projet en cours de préparation.

Troisième modification qui est aujourd'hui portée, pour laquelle nous modifions le PLU. L'îlot Silex. Ce projet ne date pas d'aujourd'hui. Rénovation de la tour EDF, cela fait 4 ou 5 ans qu'on essaie de le mettre au point. Mais il fallait qu'ils déménagent, qu'ils aillent ailleurs, c'était effectivement l'opération La Buire, et donc il fallait que les choses soient finies, que les transferts soient faits.

On rénove l'ancienne tour, celle qui est juste du côté de la Part-Dieu. Seulement, on avait un problème. A l'époque, la problématique était toute la rénovation des ascenseurs et des montées. Et aujourd'hui, il n'y a pas de possibilité pour une rénovation économique. Donc, en réfléchissant, avec EDF, les propriétaires fonciers, avec les architectes, nous voulions voir s'il n'y avait pas possibilité de mutualiser les ascenseurs, avec une nouvelle tour qui serait accolée à la tour EDF. Voilà le projet pour lequel nous sollicitons la modification du PLU.

Sur la place de Milan, je vous l'ai dit tout à l'heure, c'est un projet qui va se développer sur 40 ans. Ce n'est pas notre projet pour tout de suite, j'allais dire « peut-être et hélas ». Et celles et ceux qui disent : « Comment ? On s'inquiète », me diront peut-être demain : « Accélérez, parce qu'on souhaiterait effectivement que les choses bougent un peu ». Ce n'est pas notre priorité d'aujourd'hui.

Pour les priorités d'aujourd'hui, nous avons d'abord la façade de la Gare et donc la Gare à faire dans la première phase, l'îlot Cluster hôtel, ce que nous faisons sur la Part-Dieu, ce que nous faisons sur la tour EDF, ce que nous faisons sur Desaix, je dois dire qu'on a quelques priorités devant nous. Pour le reste, cela attendra sans doute quelques années.

Mais est-ce réellement criminel d'avoir des projets d'ensemble et de ne pas laisser faire les choses au petit bonheur la chance en disant on prendra bien ce qui viendra. On essaie de penser globalement et c'est pour cela que la ville a un peu d'allure. Moi, je suis assez fier de ce qu'on a fait ensemble dans cette ville. Les Lyonnais quand ils viennent se promener à Lyon disent : « En matière d'architecture, à Lyon, ils ont fait des trucs bien, ça a de la gueule ce qu'ils font ! ». On va essayer de continuer comme cela, de faire en sorte que ce que l'on construit ait un peu de la gueule.

Quand à Montchat, j'ai donné une consigne expresse, je l'ai répété dans toutes les réunions publiques ; effectivement la ville c'est un ensemble, il faut qu'il y ait des quartiers qui aient de la force, c'est ce que l'on fait à la Part-Dieu, et des quartiers qui portent l'apaisement ; c'est ce que nous voulons faire, d'un côté la force de la Part-Dieu, de l'autre côté, le village de Montchat. Quand j'ai acheté le terrain Chambovet, qui, je vous le rappelle, dans le temps, était constructible, les habitants s'inquiétaient toujours pour savoir si les Hospices Civils allaient construire. Depuis que je suis Président des HCL, j'avais interdit de monter tous les projets immobiliers qui devaient prendre place. Donc on a fait racheter par la Ville, comme ça on était sûr qu'il resterait en parc. Ce n'est pas parce que l'on a dépensé une somme relativement coquette pour acheter Chambovet qu'ensuite à côté on va monter des immeubles et on va bétonner tout le quartier, c'est insensé. Evidemment, c'est la rumeur qu'on distille, après elle tourne toujours, mais ça n'a véritablement aucun sens.

Enfin, sur les quartiers d'à côté, vous voyez bien qu'il y a un effet d'entraînement sur les quartiers situés juste à côté de la Part-Dieu.

Quand vous lancez le quartier de la Confluence, Sainte Blandine se rénove également. Les immeubles évoluent, vous voyez comment ça bouge du côté de Sainte Blandine maintenant et donc il y a un certain nombre de constructions nouvelles. Il y a un certain nombre de réhabilitations. Les propriétaires qui n'entretenaient plus leurs immeubles se disent « ça vaut le coup d'être dans ce quartier ! On y va. » Et bien il y aura le même effet sur tout ce qui se trouve autour de la place Guichard. C'est déjà en train de bouger. Je le disais tout à l'heure et ça va bouger encore plus.

Voilà Mesdames et Messieurs, c'est vraiment un très beau projet que celui de la Part-Dieu.

Souvenez-vous de cette journée historique où l'on a entendu critiquer parce que lorsqu'on réalisera on vous dira peut-être que ce n'est pas vous qui avez agi.

Je mets aux voix les conclusions de mon rapport. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées à la majorité.

(Le Groupe Ensemble Pour Lyon – UMP, Nouveau Centre et Apparentés s'est abstenu.)

(Adopté)