

# NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN CENTRE-VILLE BELLEVUE

**Compte-rendu de la réunion publique  
du 26 novembre 2018**



La réunion s'est tenue le 26 novembre de 19h30 à 21h30 à l'espace Mosaïque de Saint-Priest. Plus de 250 habitants et le syndic du groupe Bellevue ont assisté à la réunion en présence de :

- M. Gilles Gascon, Maire de Saint-Priest ;
- M. Michel Le Faou, Vice-Président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme, du Renouvellement urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie ;
- Des élus du conseil municipal ;
- Les représentants des directions et des services mobilisés de la Métropole et de la Ville ;
- Les représentants des bureaux d'étude mobilisés sur le projet.

# 1 - Introduction de M. le Maire et de M. le Vice-président Métropole de Lyon

**Monsieur le Maire, Gilles Gascon, introduit la réunion publique en rappelant les 5 enjeux principaux du projet :**

- Conforter la qualité du cadre de vie des habitants ;
- Conforter la dynamique de valorisation du centre-ville de Saint Priest ;
- Réduire les fractures urbaines, l'enclavement de l'ensemble Bellevue et améliorer le maillage entre le centre-ville et les secteurs limitrophes ;
- Poursuivre la requalification et la diversification de l'offre d'habitat ;
- Renforcer et améliorer la fonction commerciale au centre ville.

Après plusieurs mois de travail et d'étude, le projet présenté est la synthèse des 2 ateliers de concertation tenus en juillet et septembre 2017 et des études techniques menées en parallèle. Pour la Ville, la Métropole et la Région, il s'agit de faire de Bellevue un quartier pleinement intégré au centre-ville de Saint-Priest en plein développement. M. le Maire précise enfin que chaque ménage concerné par le relogement (lié à la démolition ou la restructuration lourde de leur logement) bénéficiera d'un accompagnement individuel et personnalisé.

Monsieur le Vice-Président, Michel Le Faou, précise ensuite que ce projet est un travail en commun de longue haleine entre la Métropole, la Ville, la Région et l'Etat. Il s'agit d'un projet majeur car Saint-Priest est une polarité urbaine importante de la Métropole, notamment de sa couronne Est, avec de fortes potentialités de développement futur. Le centre-ville doit donc être à la mesure de cet enjeu. M. Le Faou évoque la valorisation de la gare SNCF pour appuyer ce renforcement de la polarité urbaine de Saint-Priest.



## 2 - Présentation du projet urbain

Le directeur du projet de Renouvellement Urbain centre-ville, M. Stéphane Collacciani, présente le contexte, le diagnostic et les scénarios de renouvellement urbain qui ont émergé de l'atelier participatif du 12 septembre.

L'architecte-urbaniste qui accompagne l'équipe projet, Mme Laurence Vericel (agence Urbino), présente le projet de renouvellement urbain avec les interventions prévues sur le quartier Bellevue.

### 3 - Échanges avec les participants

**Monsieur Gascon et Monsieur Le Faou ont répondu à plus de 15 questions et interventions des participants. Afin de faciliter la lecture du compte-rendu, nous les avons regroupées par thèmes. Des précisions techniques complémentaires aux réponses données à l'oral lors de la réunion sont apportées dans ce compte-rendu afin de donner une information plus précise.**



#### **Quelle est la différence entre démolition, restructuration et réhabilitation ?**

La démolition concerne le bâtiment O (37 à 40 rue George Sand) et les allées 6 et 7 du bâtiment C rue Paul Mistral. La démolition nécessite l'acquisition des logements et locaux commerciaux par la Métropole ainsi qu'un accompagnement personnalisé pour le relogement de ses occupants. La démolition d'immeubles permet de reconfigurer l'espace urbain en profondeur.

La restructuration concerne le bâtiment A, le bâtiment J et les 3 allées du bâtiment C non démolies à savoir 3, 4, 5 rue Paul Mistral.

La restructuration de ces immeubles, parmi les plus dégradés, consiste à réaliser des travaux très importants avec notamment la modification de la typologie des logements. Ces travaux étant à réaliser dans le cadre d'opérations publiques, comme pour la démolition, cela nécessite l'acquisition par la Métropole des logements.

Le processus d'acquisition et de relogement mis en place est le même que celui des démolitions.

La réhabilitation d'un bâtiment consiste à réaliser des travaux d'amélioration de confort et d'embellissement principalement en parties communes : isolation et rénovation des façades, travaux de sécurité incendie, rénovation des montées d'allées. La réhabilitation ne nécessite pas d'acquisition ni de relogement. Les occupants peuvent continuer d'habiter leur logement, y compris pendant les travaux. La réhabilitation des immeubles est menée sous maîtrise d'ouvrage des copropriétés, c'est-à-dire par les syndicats des copropriétaires du groupe Bellevue représentés par leurs syndicats et accompagnés techniquement et financièrement par les collectivités dans le cadre du plan de sauvegarde.

Dans ce cadre et avec l'inscription depuis octobre 2018 du groupe Bellevue dans le Plan national Initiative copropriétés, l'ajout d'ascenseur pourra être étudié.



### **Comment va se dérouler le relogement ?**

Le relogement fera l'objet d'un accompagnement personnalisé. Un diagnostic social sera effectué (nombre de personnes vivant dans le logement, revenus, besoins en logement...). En fonction de ce diagnostic et des souhaits des occupants, différentes propositions seront effectuées. Quel que soit le statut d'occupation dans le logement, (copropriétaire, locataires parc social ou locataire parc privé), un diagnostic sera réalisé et l'accompagnement au relogement sera personnalisé en fonction des choix des personnes. Une réunion publique présentant le dispositif d'accompagnement sera organisée au premier trimestre 2019.

### **Pour les copropriétaires concernés par les opérations de démolition ou de restructuration, comment va se dérouler le rachat des logements ?**

Les acquisitions des biens (logements et commerces) seront réalisées par la Métropole de Lyon. Ces acquisitions se réaliseront à l'amiable dès 2019. Un représentant de la Métropole se rapprochera des propriétaires en vue d'identifier ceux qui seraient vendeurs dès à présent. À partir de 2021, la Déclaration d'Utilité publique (DUP) permettra le rachat de tous les biens. La fixation des prix de rachat n'est pas basée uniquement sur les références de prix des domaines mais tiendra compte également de l'état du logement.



### **Pourquoi le droit de préemption n'a-t-il pas été appliqué jusqu'à présent ?**

L'état d'avancement et de validation du projet urbain n'a pas permis jusqu'à présent d'utiliser à bon escient le droit de préemption. Il fallait avoir déterminé avec certitude quels biens devaient être acquis pour le projet. C'est chose faite. Pour autant, les acquisitions à mener en 2019 et 2020 le seront de préférence avant usage du droit de préemption, sur un mode amiable, négocié, entre la collectivité et les propriétaires vendeurs.

### **Quel est le calendrier des travaux ?**

Le projet démarre par les acquisitions des biens et le relogement. Cette procédure va durer entre 4 et 5 ans. Cependant, certaines opérations de réaménagement d'espaces publics ou d'équipements publics pourront démarrer en 2020. Les opérations de réhabilitation à mener dans le cadre du plan de sauvegarde vont s'échelonner de 2019 à 2025 au minimum. Le calendrier des interventions résidence par résidence, îlot par îlot, sera présenté dans le courant de l'année 2019.

### **Combien va coûter la réhabilitation aux copropriétaires ? Les ressources des propriétaires sont-elles prises en compte pour les réhabilitations ?**

Le programme de travaux et donc le coût des réhabilitations dépendront des besoins et des choix des copropriétaires et prendra en compte les principes d'intervention des partenaires publics (performance énergétique, accessibilité, sécurité, intégration urbaine et paysagère...). Les copropriétaires seront appelés à s'exprimer lors de réunions de concertation ou de conseil syndical et à voter lors des assemblées générales.

Une maîtrise d'œuvre sera désignée pour aider à définir les besoins au travers d'un diagnostic par immeuble et le programme détaillé des travaux. Des financements publics vont être mis en place par l'ANAH, la Métropole de Lyon et la Ville pour aider les propriétaires et minimiser leur reste à charge.

Les financements publics seront versés au syndicat de copropriétaires. Une majoration des aides est prévue pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes sur justificatifs de ressources.





### **Le Square des couleurs est parfois très bruyant, les bâtiments autour font caisse de résonance, quelles sont les actions prévues pour réduire le bruit ?**

Dans le cadre du projet, le square des couleurs est modifié notamment sa superficie qui sera réduite puisqu'une partie du square est utilisée pour créer la voirie.

L'ouverture de l'îlot au centre duquel se situe le square, via la démolition des bâtiments O et C 6, C7, va limiter l'effet de caisse de résonance que l'on rencontre aujourd'hui lorsque le square est fortement utilisé. Le réaménagement du square fera l'objet d'une concertation avec les habitants.

### **Il est dommage qu'aucune démolition ou restructuration ne soit programmée rue Mozart, y-a-t-il d'autres actions prévues ?**

Même si le projet concentre les interventions de démolition sur le secteur central de Bellevue, le secteur Mozart va également connaître des évolutions majeures pour améliorer la qualité du cadre de vie des résidents.

En plus du plan de sauvegarde permettant la réhabilitation de tous les bâtiments de ce secteur, la rue Mozart sera réaménagée et deviendra une rue publique à part entière. En parallèle, des opérations de résidentialisation seront menées pour le réaménagement des pieds d'immeubles, des espaces de verdure et pour permettre une meilleure répartition des stationnements par unité résidentielle. Ces opérations feront l'objet d'une concertation avec les habitants.

### **Quels sont les impacts du projet sur la propriété des terrains du groupe Bellevue ?**

La réalisation du projet nécessite des rachats de terrains privés du groupe Bellevue par les partenaires publics. La Métropole de Lyon procédera donc au rachat de surface de terrain appartenant aujourd'hui au syndicat des copropriétaires du groupe Bellevue. Ces acquisitions foncières se feront dans le cadre de la déclaration d'utilité publique à partir de 2021-2022.

### **J'habite au bâtiment R et je m'inquiète de voir des nouvelles constructions s'implanter en vis-à-vis de mon appartement ?**

La construction de nouveaux bâtiments va engendrer de nouveaux vis-à-vis pour certains habitants. Cependant, le projet ménage la qualité de vie des résidents et les nouveaux immeubles en vis-à-vis du bâtiment R se situeront à une distance de 30 à 60 mètres environ

### **Quelle est la nature de la voie au nord du bâtiment R ?**

Cette nouvelle voie est une voie publique piétonne et modes doux permettant de relier la rue Gallavardin à la nouvelle rue créée dans le cadre du projet



### **Comment a été traitée la question du stationnement dans Bellevue car c'est une véritable difficulté au quotidien (PV, manque de place...) ?**

La question du stationnement a fait l'objet d'une attention particulière car c'est un élément important pour le quotidien des résidents de Bellevue et pour le fonctionnement d'un centre-ville. Il s'agira principalement de bien différencier les stationnements résidentiels privés des habitants de Bellevue et les stationnements publics pour les usagers et clients du centre ville. Les stationnements résidentiels privés seront prévus au sein des îlots résidentiels. Les résidentialisation de chacun de ces îlots

permettra, de façon concertée, d'envisager le mode de clôture et de sécurisation des stationnements afin d'empêcher les usagers extérieurs de s'y garer. Des places publiques supplémentaires seront également créées le long de la nouvelle rue entre le boulevard Edouard Herriot et la rue Maréchal Leclerc. Au final, chacun trouvera sa place selon son usage et son statut (résident ou usager) pour plus de confort au quotidien

Pour les constructions neuves, (à Bellevue comme aux îlots verts), les stationnements privés seront réalisés en sous sol avec comme principe que les garages ne soient pas boxés ni fermés, pour limiter leur utilisation comme caves et ainsi diminuer les stationnements en surface.



# Vous avez d'autres questions ?

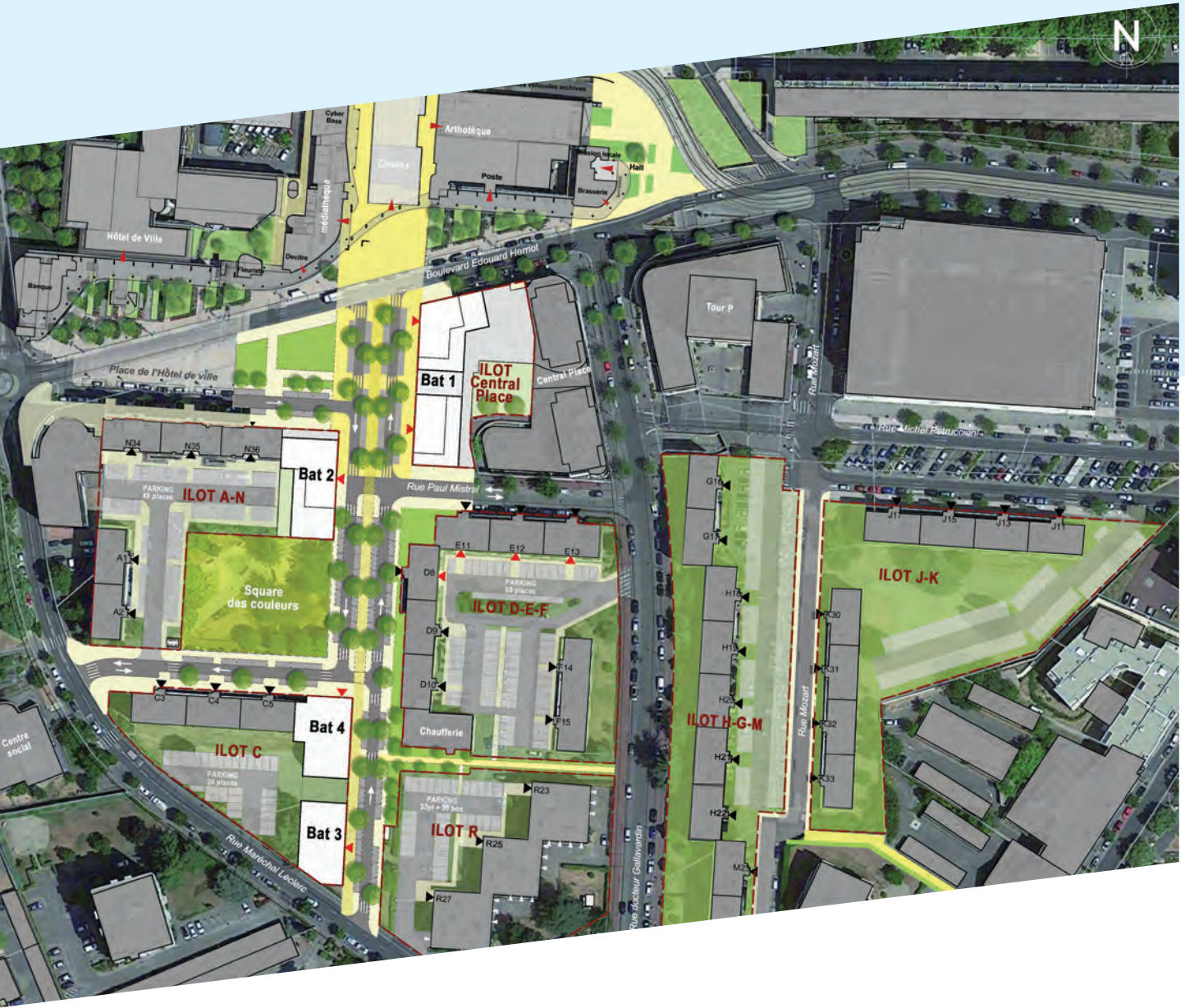
## Contactez :

### Pour tout public :

Maison des Projets, 40 place Charles Ottina

### Pour les personnes concernées par la démolition ou la restructuration :

Équipe projet centre-ville : 04.72.23.48.46



Nouveau Programme National  
de Renouvellement Urbain

VILLE DE  
**SAINT-PRIEST**

**GRANDLYON**  
la métropole