

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Du 25 Novembre au 27 Décembre 2019

MÉTROPOLE DE LYON

COMMUNE DE BRON

ZAC TERRAILLON

RAPPORT

(Onze Pages)

Gaston Martin Commissaire Enquêteur

Lyon, le 27 Janvier 2020

Dossier E 19000223 Parc

SOMMAIRE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule	Page 2
1.2 Objet de l'enquête	Page 3
1.3 Cadre juridique	Page 3
1.4 Nature et caractéristiques du projet	Page 3
1.5 Composition du dossier	Page 5

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	Page 6
2.1 Modalités de l'enquête	Page 6
2.3 Information du public	Page 6
2.4 Climat de l'enquête	Page 7
2.5 Clôture de l'enquête	Page 8
2.6 Relation comptable des observations	Page 8

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Page 9

PIÈCES JOINTES

Constats d'affichage N°1 et N°2

Copies des parutions dans la presse (quatre au total)

Registre d'enquête

Dossier d'enquête

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule

L'Opération de Renouvellement Urbain du Site de Bron Terraillon fait partie des opérations retenues par l'Agence de Rénovation Urbaine (ANRU).

Par délibération N° 2010-1709 en date du 20 Septembre 2010, le Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Terraillon, ainsi que l'engagement d'une consultation d'aménageurs pour conduire cette opération. La Métropole de Lyon a ainsi décidé de confier la réalisation de cette opération à la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL), à travers une convention de concession d'aménagement.

La ZAC initiale prévoit l'acquisition de 304 logements sur le secteur Sud, afin de conduire une opération de démolition/reconstruction et le principe de réhabilitation de 130 logements sur le secteur Nord.

Les acquisitions sur ce périmètre sont conduites par la Métropole de Lyon, au moyen d'une Déclaration d'Utilité Publique arrêtée le 5 Décembre 2012.

Suite aux études conduites par la SERL, la Métropole a acté, en accord avec les partenaires de l'opération, différentes modifications à intégrer au projet de ZAC. Les évolutions portent ainsi sur la démolition totale des bâtiments A et B (soit 130 logements supplémentaires démolis dans la partie Nord de la copropriété Terraillon) initialement devant être réhabilités, la réalisation de 33500 m² de surface de plancher de logements et un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de 80 lits.

Le 15 Décembre 2014, le quartier est retenu par le Conseil d'Administration de l'ANRU comme priorité nationale du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). La partie Nord de la ZAC est intégrée à ce nouveau programme.

Dans ce cadre, la SERL, aménageur de la ZAC Terraillon a engagé l'exécution d'un dossier de création modificatif, sans modifier le périmètre de la ZAC, d'une superficie de 6,5 ha ; celle-ci reste délimitée par les rues :

- ## Hélène Boucher à l'Est,
- ## Marcel Bramet au Sud,
- ## Guynemer à l'Ouest,
- ## Guillermin au Nord.

Une seconde procédure d'Enquête Parcellaire (objet de la présente enquête) est ainsi mise en œuvre pour finaliser les acquisitions de la partie Nord des bâtiments A et B.

1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête parcellaire a pour objet d'assurer l'information et la participation du public (en permettant au plus grand nombre de personnes d'apporter des éléments d'informations indispensables pour l'appréciation exacte des expropriations à mener, et notamment en recueillant ses appréciations, suggestions et contre-propositions) ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête devront être prises en considération pour prendre la décision finale.

Simultanément à la présente enquête parcellaire, se déroule une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet global de la ZAC Terraillon.

1.3 Cadre juridique

Les principaux articles du **Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** régissant la présente enquête sont :

- # L.110-1, L.112-1, R.111-1 et R.112-2, R.112-1 et suivants,
- # L.131-1 et suivants et R.131-3 et suivants.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Les objectifs synthétiques du projet ZAC Terraillon sont :

- # la requalification urbaine du quartier (créer un quartier intégré à la ville et à l'agglomération, améliorer les espaces publics et la trame viaire, stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation des logements, diversifier l'habitat sur le secteur),
- # l'amélioration et la diversification de l'offre de logements,
- # le développement socio-économique du quartier,
- # le développement de la mixité sociale,
- # l'amélioration des déplacements au sein de quartier,
- # l'amélioration et la sécurisation des modes doux,
- # l'amélioration de l'offre de stationnement,
- # l'amélioration et la revalorisation du cadre de vie et naturel,
- # la limitation de l'extension urbaine,
- # l'amélioration de l'attractivité du quartier Terraillon,

- # la diminution de la consommation d'énergie et le recours aux énergies renouvelables,
- # l'amélioration de la performance énergétique des logements,
- # l'amélioration du confort des bâtiments et la réduction des nuisances acoustiques,
- # l'amélioration de la qualité des sols,
- # l'amélioration des réseaux d'assainissement,
- # l'amélioration de la recharge de la nappe par infiltration des eaux pluviales.

En tenant compte des évolutions du projet, les ouvrages les plus importants du projets sont :

- # la démolition de 434 logements des bâtiments A, B, et C, de 150 boxes (garages) situés entre la rue Guynemer et l'avenue Pierre Brossolette dont 105 de la copropriété et 45 appartenant à une SCI et d'une maison (à l'emplacement de la voie nouvelle centrale),

- # la dépollution préalable des sols en vue de l'usage futur du site et la désamiantage des bâtiments avant démolition et des enrobés de voiries,

- # la construction de 12 îlots, pour une surface de plancher totale de 38000 m² de SDP soit un EHPAD de 80 lits pour une surface SDP de 4500 m² et environ 508 logements , pour une surface SDP de 33500 m²,

- # le programme prévisionnel de logements se décompose en :

- # 12 % de logement locatif social,

- # 22 % de logement intermédiaire,

- # 29 % de logement en accession sociale,

- # 37 % en accession libre.

- # la création d'un réseau viaire permettant la desserte du quartier et son ouverture sur les quartiers voisins, la création de stationnements publics le long des voiries,

- # la création d'un parc à l'angle de la rue Bramet et de la rue Hélène Boucher,

- # la création de nombreux réseaux dont un réseau d'assainissement séparatif,

- # la création d'aménagements paysagers sur les espaces publics et en cœur d'îlot.

Le montant total des dépenses (aux conditions économiques de Juin 2018) est évalué à 73 288 024 € HT , y compris les acquisitions foncières.

1.5 Composition du dossier

Le dossier, (trois documents reliés, au total 12 pages A3), présente les pièces suivantes :

Plan parcellaire,

État parcellaire des parties communes des copropriétés expropriées,

État parcellaire de la copropriété Terrailon Nord, Parcelle B 3042,

Le Commissaire Enquêteur juge la composition du dossier conforme.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Suite à une demande de Monsieur le Préfet du Rhône enregistrée le 20/03/2019, par décision N° E19000223/69 en date du 22/08/2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Gaston Martin en qualité de Commissaire Enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique parcellaire pour la ZAC Terrailon sur la commune de Bron.

Simultanément Monsieur Gaston Martin a été désigné, dans le cadre du même projet pour procéder à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique .

2.2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées lors d'un rendez-vous en Préfecture du Rhône et par échanges téléphoniques et de courriels.

L'arrêté d'organisation de l'enquête (N° 2019-382) en date du 23/10/2019, prévoit notamment:

une durée d'enquête de 33 jours consécutifs du 25 Novembre au 27 Décembre 2019 inclus,

cinq permanences en Mairie de Bron (direction de la cohésion et du développement urbain, aux dates et heures et suivantes :

le Lundi 25 Novembre , de 9h à 12h,

le Mercredi 4 Décembre, de 9h à 12h,

le Samedi 14 Décembre, de 9h à 12h,

le Jeudi 19 Décembre, de 13h30 à 16h30,

le Vendredi 27 Décembre, de 13h30 à 16h30.

un délai de un mois pour la remise du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

2.3 INFORMATION DU PUBLIC

Les dispositions légales d'information par voie de presse et par affichage ont été respectées.

deux parutions dans deux journaux d'annonces :

le Tout Lyon Affiches en dates des 02/11 et 30/11/2019,

le Progrès en dates des 29/10 et 26/11/2019.

Les copies des annonces correspondantes sont fournies en pièces jointes.

affichage en 11 points, par la commune de Bron, de l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Place de la Mairie,

Les Charmilles, angle chemin des Balmes et allée des Platanes,

Les Essarts, rue des Essarts (devant l'école Jules Ferry),

Parilly centre mail piétonnier du gymnase Antoine Muguet,

Parilly Sud angle de la rue Roger Salengro et de la rue P Rade,

Rebufer avenue du 8 Mai 1945 (magasin Grand Frais),

Parc d'activités Saint Exupéry avenue Charles de Gaulle (Résidence Les Marcellas),

Saint Jean avenue Salvador Allende- angle avenue des combattants

Terrailon angle avenues Pierre Brossolette et rue Marcel Bramet,

Piscine mur MJC,

Genets rue Léon Paviot- rue Jacques Daligand,

Place Curial Pagère mur cimetière (Saint Denis).

affichage en cinq points, par la Métropole, sur le site de la ZAC Terrailon, et Place de la Mairie d'affiches réglementaires, sur fond jaune fluo

Un complément d'information sur l'Enquête a été fait par le biais du journal municipal «Bron Mag », en page 27 du numéro 307, de Décembre 2019.

Par ailleurs l'enquête a été signalé au public sur le site internet de la commune de Bron et sur les panneaux à messages variables.

Le Commissaire Enquêteur, qui a vérifié l'affichage en début d'enquête et, ponctuellement en cours d'enquête juge satisfaisantes les dispositions prises en matière d'information du public.

2.4 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Au cours de l'enquête, le Commissaire Enquêteur n'a eu à relever aucun incident; les échanges entre les visiteurs et le Commissaire Enquêteur ont été courtois; aucune agressivité n'a été relevée. La participation du public peut être qualifiée de très faible.

Le Commissaire Enquêteur tient à remercier tout particulièrement le personnel de la Mairie de Bron pour son accueil chaleureux, son ouverture d'esprit, son écoute et son professionnalisme.

2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été close, dans les conditions de rigueur, le 27/12/2019 à 16h30.

2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier de l'enquête parcellaire. Deux contributions déposées sur le registre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique peuvent être considérées comme étant du ressort de l'enquête parcellaire.

Aucune observation n'a été formulée oralement.

La présente enquête a donc donné lieu, au total, à deux (2) observations.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Observation N° 1 de la famille ALAYA, reproduite ci-après in extenso :

« A ce jour, le 14 Décembre 2019, nous attestons que la procédure de relogement du site 3 Rue Guynemer 69500 BRON, domiciliée par Madame ALAYA Mariem. Nous acceptons la vente de notre appartement à condition d'avoir une acquisition vente. Nous acceptons l'appartement de la rue 19 22 Suzanne Michel 69500 BRON proposé par Madame Valérie Chipovalova. L'ensemble des indivisaires sont d'accord pour cette procédure concernant le relogement de notre mère ALAYA Mariem. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'indivision ALAYA (à l'exception d'un de ses membres) est venue rencontrer le Commissaire Enquêteur le 14/12/2019. La procédure d'acquisition vente est acceptée sans réserves par l'indivision dont la seule crainte est la non-simultanéité des deux opérations qui verrait la mère des six enfants, Madame ALAYA Mariem, sans logement pendant un temps indéterminé. La famille ALAYA ne s'est à aucun moment montrée opposée au projet.

Position du Commissaire Enquêteur :

La procédure d'acquisition vente étant acceptée et engagée, cette question n'entre pas véritablement dans le champ de l'enquête. Le Commissaire Enquêteur a donc simplement expliqué que la famille et son notaire devait simplement veiller à ce que la procédure soit menée avec le soin nécessaire pour éviter cet écueil.

Observation N°2 de Madame JAMI Joëlle, propriétaire d'un logement F4 situé 28 Rue Guillermin. Observation intitulée DOLEANCES, reproduite in extenso ci-après :

« Le contexte

Nous sommes des propriétaires-bailleurs ayant investi il y a 30 ans dans l'achat d'un appartement situé à Bron Terrailon pour notre retraite. Vivant dans une situation difficile actuellement, nous ne pouvons nous passer de ce loyer.

En Avril 2017, nous avons été informés, non par courrier officiel mais ^par téléphone, de notre expropriation. Sa procédure nous cause des dommages (incertitudes dues au manque d'informations, pression..) et nous en causera aussi une fois achevée (perte de loyer).

Difficultés subies

Négociateurs trop nombreux (plus de six à ce jour), juges et partis, peu accommodants et délivrant des **informations approximatives**.

Aucune valeur des informations apportées par les interlocuteurs :

on nous a dit que ce qui n'est pas écrit n'a pas de valeur,

refus de confirmation des informations par écrit même après demande.

Pressions dues au manque d'informations sur les délais de procédure et les références d'estimation de bien :

sur le délai entre la déclaration de DUP et la fin de possibilité de cession à l'amiable,

sur le délai entre le jour de l'offre et l'acceptation par la commission,

sur le calcul du montant des indemnités, sur la valeur du bien, sur la taxe sur la plus-value,

sur l'estimation du bien et sur les accords sur lesquels l'estimation s'appuie.

Pressions pour libérer le logement :

5 délais différents ont été annoncés : la première date est en Décembre 2017 et la dernière en 2021,

sur notre responsabilité vis-à-vis du relogement de notre locataire.

Nos doléances

1 Avoir **le choix de l'interlocuteur** pour l'ensemble de la procédure d'expropriation,

2 Obtenir de la part des interlocuteurs des **réponses, claires et précises** à nos interrogations,

3 **Organiser une réunion publique d'informations et d'échange** avant la clôture du dossier par le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, avant le dépôt de cette contribution, Madame J JAMI, lors d'un entretien oral a clairement dit au Commissaire Enquêteur qu'elle n'avait , sur le fonds, aucune opposition au projet.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur les difficultés subies :

Madame J JAMI fait état de difficultés relationnelles avec les services chargés du projet. Sans mettre en cause la bonne foi de Madame J JAMI , ni la bonne volonté des services concernés, pour faire la part des choses, il faut prendre en compte la durée et la complexité d'un tel projet. Ces deux éléments font que, sur la durée, les inévitables évolutions de personnel peuvent empêcher une continuité d'interlocuteurs et que la complexité juridique et administrative peut rendre les choses incompréhensibles pour le public (confronté de manière inattendue, sans préparation, à des difficultés réelles et majeures par leurs conséquences directes sur la vie des familles). L'anxiété qui se fait ainsi jour dans le public est légitime.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur les Doléances :

Les deux premières doléances sont de bon sens et de nature à rassurer les copropriétaires menacés d'expropriation.

La troisième doléance ne peut recevoir une suite favorable : c'est une demande isolée, qui à elle seule ne peut pas justifier une réunion publique compte tenu du poids d'une telle procédure.

Avis global du Commissaire Enquêteur intégrant le contenu du mémoire en réponse au procès verbal de synthèse :

Madame J JAMI ne s'est pas montrée opposée au projet global malgré les difficultés qu'elle rencontre. Sans donner suite à sa demande de réunion publique, je considère comme légitime ses deux premières doléances, en notant qu'elle ne s'oppose pas formellement à la procédure d'expropriation qui la touche.

Gaston Martin Commissaire Enquêteur

Lyon, le 27 Janvier 2020

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Du 25 Novembre au 27 Décembre 2019

MÉTROPOLE DE LYON

COMMUNE DE BRON

ZAC TERRAILLON

CONCLUSIONS

(Quatre Pages)

Gaston Martin Commissaire Enquêteur

Lyon, le 27 Janvier 2020

Dossier E 19000223 Parc

Après avoir :

parcellaire ZAC Terrailon,

- étudié attentivement le dossier d'enquête
- rencontré les services de la Métropole pour assister à une présentation du dossier et obtenir quelques précisions et éclaircissements sur le dossier d'enquête,
- participé à l'organisation de l'enquête publique,
- vérifié l'affichage public, en début d'enquête et en cours d'enquête,
- accusé réception du dossier définitif d'enquête,
- visité les lieux (avant, pendant l'enquête),
- assuré cinq permanences en mairie de Bron,
- constaté qu'il n'y avait pas lieu de prolonger l'enquête, ni de tenir une réunion publique au cours de celle-ci,
- pris acte d'une participation très modeste du public, essentiellement sous forme écrite,
- étudié attentivement les avis, observations et contributions formulés,
- rencontré Monsieur le Maire de la commune de Bron accompagné de ses services, avant le début de l'enquête,

J'ai constaté :

- que l'enquête publique, diligentée du 25 Novembre au 27 Décembre 2019 inclus, s'est déroulée dans les conditions prévues par la réglementation,
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause sa légalité n'est venu perturber le bon déroulement de celle-ci,

Je rappelle les objectifs synthétiques du projet :

- # la requalification urbaine du quartier (créer un quartier intégré à la ville et à l'agglomération, améliorer les espaces publics et la trame viaire, stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation des logements, diversifier l'habitat sur le secteur),

- # l'amélioration et la diversification de l'offre de logements,

- # le développement socio-économique du quartier,

- # le développement de la mixité sociale,

- # l'amélioration des déplacements au sein de quartier,

- # l'amélioration et la sécurisation des modes doux,

- # l'amélioration de l'offre de stationnement,

- # l'amélioration et la revalorisation du cadre de vie et naturel,
- # la limitation de l'extension urbaine,
- # l'amélioration de l'attractivité du quartier Terrailon,
- # la diminution de la consommation d'énergie et le recours aux énergies renouvelables,
- # l'amélioration de la performance énergétique des logements,
- # l'amélioration du confort des bâtiments et la réduction des nuisances acoustiques,
- # l'amélioration de la qualité des sols,
- # l'amélioration des réseaux d'assainissement,
- # l'amélioration de la recharge de la nappe par infiltration des eaux pluviales.

En tenant compte des évolutions du projet, les ouvrages les plus importants du projets sont :

- # la démolition de 434 logements des bâtiments A, B, et C, de 150 boxes (garages) situés entre la rue Guynemer et l'avenue Pierre Brossolette dont 105 de la copropriété et 45 appartenant à une SCI et d'une maison (à l'emplacement de la voie nouvelle centrale),

- # la dépollution préalable des sols en vue de l'usage futur du site et la désamiantage des bâtiments avant démolition et des enrobés de voiries,

- # la construction de 12 îlots, pour une surface de plancher totale de 38000 m² de SDP soit un EHPAD de 80 lits pour une surface SDP de 4500 m² et environ 508 logements , pour une surface SDP de 33500 m²,

- # le programme prévisionnel de logements se décompose en :

- # 12 % de logement locatif social,

- # 22 % de logement intermédiaire,

- # 29 % de logement en accession sociale,

- # 37 % en accession libre.

- # la création d'un réseau viaire permettant la desserte du quartier et son ouverture sur les quartiers voisins, la création de stationnements publics le long des voiries,

- # la création d'un parc à l'angle de la rue Bramet et de la rue Hélène Boucher,

- # la création de nombreux réseaux dont un réseau d'assainissement séparatif,

- # la création d'aménagements paysagers sur les espaces publics et en cœur d'îlot.

Le montant total des dépenses (aux conditions économiques de Juin 2018) est évalué à 73 288 024 € HT , y compris les acquisitions foncières.

Considérant les points résumés ci-après :

= l'état et les collectivités ont engagé, depuis de très nombreuses années, des actions de grande envergure et ainsi que des dépenses considérables d'argent public afin de faire évoluer radicalement le quartier Terraillon et de lui rendre une attractivité perdue au fil des années,

= l'état et les collectivités ont prévu , dans la continuité d'une première phase de démolition partielle du quartier suite à une Déclaration d'Utilité Publique en date de 2012, de poursuivre leurs efforts et les dépenses d'argent public correspondantes afin de mener à son terme l'opération globale, lui assurant ainsi sa cohérence d'objectifs (qui n'était pas totalement garantie par l'application de la seule application de la Déclaration d'Utilité Publique de 2012),

= le projet urbain final, tel que présenté, satisfait aux objectifs globaux d'amélioration de l'attractivité du quartier; bon nombre d'habitants du quartier y sont favorables alors que la réhabilitation des immeubles que le projet envisage de démolir n'aurait pas permis de donner une image et une vie nouvelles au quartier Terraillon,

= la forte complexité de l'opération, faisant intervenir des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs privés et publics, des locataires, associée aux difficultés accumulées depuis des dizaines d'années fait de la ZAC Terraillon un projet qui nécessite un traitement particulièrement attentif et soigné à tous égards (de l'urbanisme à proprement parler à la totale considération des familles à reloger),

= le nombre de familles restant à reloger étant maintenant faible ce qui représente un impact négatif modeste mais qui ne peut pas être passé sous silence,

= un mécontentement très partiel, mais légitime, existe encore parmi la population touchée (surtout quant à la façon dont la procédure s'exerce concrètement),

= le Commissaire Enquêteur a, dans un rapport et des conclusions séparés, émis un avis favorable au projet de Déclaration d'Utilité Publique,

= l'analyse des observations faite dans le rapport du Commissaire Enquêteur montre qu'il n'y a aucune hostilité au projet présenté et que les avis formulés sont favorables,

**j'émet : UN AVIS FAVORABLE , sans réserves ni recommandations,
sur l'emprise du projet de réalisation de la ZAC Terraillon**

Gaston Martin Commissaire Enquêteur

le 27 Janvier 2020

