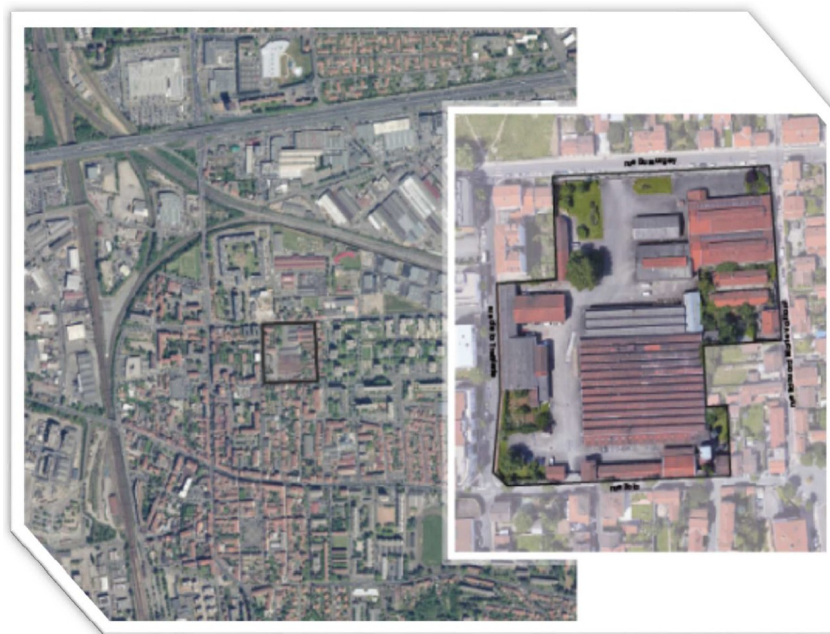


COMMUNE DE SAINT-FONS
Rhône

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 4 février au 4 mars 2022
N°E21000179/69

Préalable à la déclaration d'utilité publique
pour le projet de création d'une réserve foncière
sur l'îlot Cuprofil à Saint-Fons
Maître d'ouvrage : Métropole de Lyon



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

Monique CADET
Commissaire enquêteur

Page laissée blanche intentionnellement pour l'édition Recto/Verso

1. Objet de l'enquête

Cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) porte sur le projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Cuprofil sur le territoire de la commune de Saint-Fons. Elle a été menée conjointement avec l'enquête parcellaire.

Le maître d'ouvrage du projet est la métropole de Lyon.

Le secteur Cuprofil est situé dans le quartier prioritaire politique de la ville (QPV) Arsenal Carnot Parmentier, retenu au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il représente une superficie d'environ 2 hectares, situé dans le centre-ville de Saint-Fons, au cœur du tissu d'habitat.

Il s'agit d'un ancien site industriel dont l'activité de tréfilerie de cuivre a été arrêtée en 2016. Les locaux abritent encore diverses activités économiques.

Sur l'îlot Cuprofil, la métropole de Lyon et la ville de Saint-Fons projettent l'implantation d'un nouveau groupe scolaire et l'aménagement d'un parc urbain végétalisé. Le site pourra également accueillir un équipement de rayonnement métropolitain.

Les négociations avec le propriétaire du site n'ayant pas abouti, la Métropole a décidé de lancer une procédure d'expropriation pour réserve foncière.

Six parcelles sont concernées : AD 36, 40, 41, 70, 123 et 147.

Le montant des acquisitions foncières a été estimé à 2,825 M€, toutes indemnités comprises et confondues.

2. Déroulement de l'enquête

La procédure menée est une procédure simplifiée d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à l'enquête parcellaire. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les trois critères nécessaires à une procédure simplifiée sont réunis :

- le projet est une opération importante d'aménagement, impliquant une maîtrise foncière préalable des terrains,
- le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent être connus à la date de l'ouverture de l'enquête, notamment en raison des risques de pollution de cet ancien terrain industriel,
- l'acquisition des terrains présente un caractère urgent car les opérations subventionnées dans le cadre du projet de renouvellement urbain doivent être rapidement engagées.

L'enquête s'est déroulée du 4 février au 4 mars 2022. La procédure a été mise en œuvre conformément à la réglementation : l'affichage et la publicité ont été correctement réalisés et le dossier d'enquête était complet.

Trois permanences ont été organisées :

- le vendredi 4 février 2022 de 14h30 à 16h30
- le mercredi 16 février 2022 de 10h00 à 12h00, permanence téléphonique.
- le vendredi 4 mars 2022 de 15h30 à 17h30

Les permanences se sont tenues à la mairie de Saint-Fons. La permanence du 16 février, a été organisée sur rendez-vous téléphonique, pour répondre au contexte de crise sanitaire COVID-19.

En sus de la publicité obligatoire, la commune de Saint-Fons a mis en œuvre une bonne communication sur l'enquête, notamment sur son site Internet et sa page Facebook.

De ce fait, la participation du public a été relativement importante.

J'ai reçu **7 personnes** pendant les trois permanences et **5 observations** ont été portées sur le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dont un courrier du propriétaire des parcelles concernées.

3. Observations recueillies au cours de l'enquête

Les observations du public confirment la nécessité de réaliser un parc public et de préserver le patrimoine bâti (halle Tony Garnier, cheminée). Il n'y a pas eu d'opposition aux projets de groupe scolaire et d'équipement de rayonnement métropolitain, sous réserve que la sécurité des piétons et du site soit assurée. Le public est en attente d'une concertation relative à l'aménagement du site proprement dit.

La représentante de la société TLR, propriétaire des parcelles concernées, n'est pas opposée à une session d'une partie du site pour la réalisation d'un parc, mais elle souhaite que ses droits soient respectés, notamment en matière de procédure intégrant une négociation amiable préalable à la procédure de DUP, et sous réserve d'une évaluation correcte de ses biens. Elle souhaite pouvoir conserver une partie du site pour la réalisation de logements, et notamment la parcelle AD40, qui n'apparaissait pas comprise dans le scénario du projet préférentiel présenté par la Métropole dans le dossier d'enquête.

J'ai rédigé et transmis à la Métropole de Lyon une synthèse des observations du public, qui m'a adressé en retour un mémoire en réponse. Enfin j'ai analysé les propositions et contre-propositions produites durant l'enquête ainsi que celles du responsable du projet.

4. Avis motivé

Mon avis personnel est émis sur la base du dossier d'enquête publique et de l'ensemble des remarques émises par écrit et à l'oral au cours de l'enquête.

Considérant :

- l'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude ;
- les informations apportées par le maître de l'ouvrage lors de nos réunions et dans son mémoire en réponse aux observations du public,
- l'ensemble des remarques orales ou écrites formulées dans le cadre de cette l'enquête ;

Et considérant :

- Que, conformément au code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant un juste et préalable indemnité ;
- Le caractère d'intérêt général du projet de parc urbain végétalisé, qui contribuera à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, et dont le besoin a été largement confirmé par les participants à l'enquête publique ;
- Le caractère d'intérêt général du projet de groupe scolaire, dont le besoin m'apparaît justifié au regard des éléments fournis par la Métropole de Lyon,
- Le caractère d'intérêt général de l'équipement de rayonnement métropolitain, qui permettra de valoriser la halle Tony Garnier existante et d'améliorer l'image du quartier ;
- L'intérêt de créer une réserve foncière dès à présent afin de préserver ces espaces pour la réalisation d'équipements publics et la préservation du patrimoine bâti (halle Tony Garnier, cheminée) ;
- L'engagement de la Métropole à mettre en œuvre une concertation avec les habitants sur l'aménagement proprement dit de l'îlot Cuprofil, dès lors que le contenu du programme aura pu être affiné au regard des études de sol ;
- La nécessité de recouvrir à l'expropriation puisqu'il n'existe pas d'autre tènement disponible dans ce secteur et d'une taille suffisante pour un tel projet ;

- La nécessité de recourir à l'expropriation dans la mesure où les négociations amiables engagées n'ont pas abouti, et compte-tenu de l'urgence de la réalisation du projet dans le cadre de la convention NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- L'atteinte importante à la propriété privée puisque la Métropole souhaite exproprier la totalité des parcelles du propriétaire, soit environ 2 hectares (20 928 m²) ;
- La contre-proposition du propriétaire qui souhaite conserver une partie du tènement en vue de réaliser une opération d'habitat, en particulier la parcelle AD40 (868 m²),
- Le projet de la Métropole d'intégrer la parcelle AD 40, pour des usages restant à définir, qui ne me semble pas suffisamment précis ni certain pour justifier son caractère d'intérêt général ;
- Une parcelle AD 40 qui n'apparaît pas indispensable à la réalisation du scénario d'aménagement préférentiel présenté par la Métropole dans le cadre de cette enquête ;
- L'objectif d'habitat inclus au projet de renouvellement urbain négocié avec l'Etat sur le site Cuprofil, compatible avec la contre-proposition du propriétaire ;
- La demande du propriétaire que l'évaluation des biens puisse tenir compte de nouvelles informations qu'il pourrait fournir sur leur nature, et à laquelle il me semble que l'administration pourrait répondre favorablement ;
- Le coût financier de l'acquisition estimé actuellement à 2,285 M€, qui me semble raisonnable pour la collectivité territoriale compte tenu de cet espace d'environ 2 hectares situé en centre ville de Saint-Fons, sachant que dans le cadre d'une procédure simplifiée, seul le coût de l'acquisition est fourni ;
- Le coût plus global d'un projet de parc que la Métropole devrait pouvoir financer, ainsi que le coût de l'établissement scolaire qui fait actuellement l'objet d'échanges entre les partenaires dans le cadre du projet de dédoublement du groupe scolaire Parmentier, et qui me semble également pouvoir être pris en charge ;
- Des avantages sociaux représentés par la création d'équipements publics, comme un parc et une école, que j'estime plus importants que les inconvénients liés à la suppression d'une zone d'activité en centre ville, limitée actuellement à la location de locaux ;

- Sur le plan de l'environnement et de la santé, les incertitudes liées au risque de pollution des sols, mais qui seront traitées par la Métropole avant de préciser le programme du projet ;
- Les améliorations apportées à l'environnement, avec la création d'un parc, qui permettra de préserver la biodiversité et de réduire les îlots de chaleur en ville ;
- Un bilan coût-avantage global en faveur de la réalisation du projet ;
- La compatibilité avec le SCoT et la localisation préférentielle pour équipement du PLU-H de la Métropole, sachant que la mise en comptabilité du PLU-H n'est pas requise lorsque la DUP est prise pour la constitution de réserves foncières, dès lors que l'administration se borne dans un premier temps à la seule acquisition des terrains sans avoir défini le plan des aménagements envisagés ;

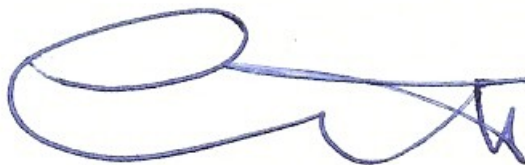
J'estime donc qu'il existe un rapport raisonnable entre les moyens employés et le but visé, sous réserve de limiter l'acquisition aux surfaces strictement nécessaires au projet.

Je donne donc un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique relative au projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Cuprofil présenté par la Métropole de Lyon sur le territoire de la commune de Saint-Fons,

sous réserve que la parcelle AD 40, qui n'est pas nécessaire à la réalisation du projet de la Métropole, soit exclue de la réserve foncière.

Fait à Caluire et Cuire, le 1er avril 2022.

Monique CADET



Commissaire Enquêteur