

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
du projet de réalisation du pôle public du parc de  
la Raude présenté par la commune de Tassin la  
Demi-Lune**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

*Enquête publique ouverte le lundi 5 février et close le  
vendredi 9 mars 2018*

**Avril 2018**

Par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2017, la commune de Tassin la Demi-Lune a décidé d'engager une procédure d'expropriation afin d'acquérir la parcelle cadastrée section AP n°169 située sur son territoire (dite terrain des Maraîchers) pour permettre la réalisation d'aménagements publics dénommés « pôle public du parc de La Raude ».

La maîtrise foncière par la commune de cette parcelle de 13 470 m<sup>2</sup> a pour but de construire un nouveau groupe scolaire de niveau élémentaire et maternelle de 21 classes, d'équipements « petite enfance », d'un centre de loisirs lié aux écoles, d'une salle de quartier, d'équipements extérieurs (parc, aménagements sportifs, stationnement...).

A ce jour, à défaut d'accord amiable avec l'indivision SIMON propriétaire de la parcelle AP n° 169, la commune estime nécessaire d'engager le processus d'expropriation.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, la mission du commissaire enquêteur consiste à examiner si l'opération, aux conditions décrites dans le dossier soumis à l'enquête publique présente un caractère d'intérêt général pour la commune de Tassin la Demi-Lune et pour sa population, justifiant l'engagement de la procédure d'expropriation à l'égard des propriétaires. Ceux-ci doivent cependant, si la procédure prospère, bénéficier d'une juste indemnisation.

Dans ce cadre le commissaire enquêteur doit peser les avantages de l'opération par rapport à ses inconvénients au regard notamment des observations et contributions émises au cours de l'enquête et des réponses apportées par le porteur du projet.

Or l'examen du dossier et le déroulement de l'enquête ont révélé que ce projet s'inscrit dans un contexte historique impactant de façon non négligeable à la fois la mémoire collective des habitants de Tassin, l'indivision propriétaire de la parcelle et l'évolution de son statut au titre de la réglementation d'urbanisme qui lui est applicable.

Le commissaire enquêteur estime donc utile de commencer par le contexte du dossier avant d'aborder sur le fond l'examen de l'utilité publique du projet tel qu'il est présenté.

1. L'historique de la parcelle et son classement au Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Lyon :

- Cette parcelle connue à Tassin la Demi-Lune sous le nom de terrain des Maraîchers, est propriété de la famille SIMON depuis des générations. Comme son nom l'indique il s'agit d'un terrain initialement utilisé pour le maraîchage (il existe un prélèvement d'eau en nappe) dans un secteur qui, au fil du temps, s'est peu à peu urbanisé au point que cette parcelle est maintenant le seul terrain non construit de cette superficie sur ce secteur de la commune.

La commune de Tassin la Demi-Lune a envisagé dès 1982 la réalisation d'un groupe scolaire sur cette parcelle alors reclassée en zone UB constructible au plan d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon. Il semble cependant que les négociations avec les propriétaires pour son acquisition n'aient pas abouti. En 2000 la commune a engagé une procédure de DUP qui n'a finalement pas été poursuivie. Un emplacement réservé a cependant été créé dans le but d'aménager des équipements publics sur l'intégralité de la parcelle.

Plus récemment, sous le mandat de la précédente municipalité, la modification n°8 du PLU communautaire approuvée le 9 janvier 2012 avait réduit à 8 250 m<sup>2</sup> la zone destinée à l'accueil d'équipements publics scolaires qui intégrait auparavant la totalité de la parcelle, laissant 4 663 m<sup>2</sup> ouverts à la construction privée résidentielle. Cette partie de parcelle située au sud du tènement a fait l'objet de refus de permis de construire de la part du maire de Tassin au motif que le sous-sol empiète sur l'espace boisé classé situé à proximité, du linéaire et du gabarit trop important des bâtiments envisagés.

Ces refus de PC ont donné lieu à des recours contentieux de la part de la SLC PITANCE, promoteur d'immeubles d'environ 80 logements, mais entretemps la parcelle a été reclassée intégralement en zone USP au PLU de la Métropole de Lyon par délibération du conseil communautaire du Grand Lyon (modification n°11 approuvée le 29 juin 2015).

Le règlement de la zone USP du PLU de la Métropole de Lyon applicable à l'ensemble de la parcelle depuis la publication de la modification n° 11, prévoit dans son article 2.1 « Règle générale » que seuls « *Sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif* ».

Mrs François et Jacques SIMON, propriétaires de la parcelle ont alors introduit un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon contre cette modification n°11 du PLU métropolitain pour différents motifs, notamment que « le classement en zone USP et l'extension corrélative de l'emplacement réservé grevant la parcelle en cause sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation et de détournement de pouvoir »

Par un jugement du 21 décembre 2017 (cf. annexe n° 6), le Tribunal administratif de Lyon a rejeté leur requête, écartant notamment l'erreur manifeste d'appréciation et l'erreur de droit concernant l'extension de la zone USP à l'intégralité de la parcelle.

*Le tribunal considère que la commune s'appuie sur « les conclusions d'une étude prospective des besoins scolaires lancée en 2013, d'où ressort le constat d'un besoin, à long terme, de 22 classes supplémentaires dans le secteur, au demeurant peu équipé, où est prévu le projet d'établissement en cause ; que la même délibération souligne également le besoin d'équipements structurants dans ce quartier et la plurifonctionnalité du complexe scolaire et périscolaire envisagé ; que dans ces circonstances, et nonobstant le fait que la modification en cause réduit, au profit de la zone USP, la zone UCI définie comme prioritaire par le rapport de présentation, c'est sans erreur manifeste d'appréciation ni erreur de droit que les auteurs du Plan Local d'Urbanisme communautaire ont adopté le point 16 ».*

Il ressort du courrier adressé par Mrs François et Jacques SIMON au commissaire enquêteur le 7 mars 2018, annexé au registre d'enquête, qu'une procédure d'appel a été engagée et reste pendante à ce jour.

**Au regard de ces procédures, le commissaire enquêteur considère que sa mission telle que prévue par l'ordonnance du Président du Tribunal administratif de Lyon est de conduire une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération d'aménagement. Cette enquête s'inscrit dans le cadre strict du droit opposable au moment de l'enquête et ne porte pas sur la mise en compatibilité du PLU métropolitain.**

**En conséquence il ne fera pas porter ses conclusions sur la nécessité ou non de modifier le PLU en vigueur mais sur l'intérêt général que présente l'opération d'aménagement pour la population de Tassin la Demi-Lune au regard de ses avantages et de ses inconvénients.**

**Dès lors l'ensemble des observations portant sur l'illégalité du classement de l'intégralité de la parcelle AP n° 169 en zone USP au PLU métropolitain ne peuvent qu'être écartées de ses conclusions.**

**A ce jour, il apparaît incontestable que le projet d'aménagement qui fait l'objet de la présente demande de déclaration d'utilité publique, est compatible avec le règlement d'urbanisme en vigueur sur ce tènement.**

- Par ailleurs, des observations ont été présentées en cours d'enquête, notamment par le groupe « Mieux Vivre à Tassin », sur la compatibilité de cette opération avec le projet de révision du PLU-H de la Métropole de Lyon en cours d'instruction, au motif que le projet d'aménagement ne respecte pas le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du futur PLU-H sur ce secteur, qui prévoit en particulier un « cœur d'ilot à végétaliser » sur la parcelle AP n°169.

En matière d'urbanisme, les OAP se bornent à fixer des principes d'aménagement sur des secteurs délimités sans pour autant prescrire dans le détail les conditions de réalisation des opérations d'utilisation du sol.

En l'espèce, le projet d'aménagement soumis à l'enquête d'utilité publique prévoit de consacrer environ un tiers de la surface de la parcelle à l'aménagement d'un espace vert sous forme de parc public qui entend préserver également l'Espace Boisé Classé inscrit au document d'urbanisme et ses arbres remarquables (deux cèdres).

Au demeurant, par délibération du 23 novembre 2017, le conseil municipal de Tassin la Demi-Lune, tout en émettant un avis favorable sur le projet relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de programme local de l'Habitat de la Métropole de Lyon, l'a assorti d'un certain nombre de réserves dont la suivante :

*« Actualiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard des projets, notamment en supprimant le cœur d'ilot à végétaliser sur le terrain des Maraîchers (OAP Libération) tout en relocalisant un espace végétalisé sur la parcelle.. »*

**Bien que le projet de révision du PLU-H de la Métropole de Lyon ne soit pas opposable au projet présenté à la date de sa soumission à l'enquête publique, le commissaire enquêteur considère néanmoins au regard des éléments exposés que le projet d'aménagement qui prévoit un parc public sur environ un tiers de la superficie de la parcelle n'apparaît pas manifestement incompatible avec l'OAP projetée qui a vocation en outre à être modifiée sur demande de la commune.**

2. Sur le principe de l'utilité publique du projet présenté à l'enquête publique :

La commune de Tassin la Demi-Lune située dans la première couronne de la banlieue lyonnaise, a connu un fort accroissement de sa population au cours des 15 dernières années : elle est passée de 15 977 habitants en 1999 à 21 743 habitants en 2014 soit plus de 35% d'augmentation.

Cette augmentation est principalement due au solde migratoire très positif des entrées de population par rapport aux sorties, témoignant de la forte attractivité de cette commune : taux annuel moyen d'accroissement de 2,8 entre 2009 et 2014, se décomposant en un solde naturel (naissance/décès) de 0,8 et un solde migratoire positif en entrées de 2 (source INSEE).

Par ailleurs la commune a vu son urbanisation se développer principalement dans le secteur sud-est de son territoire sous la forme d'habitat essentiellement collectif alors que l'implantation traditionnelle des écoles sur le territoire communal est plus localisée à proximité du centre bourg qu'il s'agisse d'ailleurs des écoles publiques comme privées.

Face à ce constat, la commune a engagé une étude de prospective scolaire réalisée en interne en 2014 et actualisée en 2016, afin de présenter des propositions d'aménagement global du territoire communal en vue d'améliorer les conditions d'accueil du public scolaire « maternelle et élémentaire » et de répondre aux besoins futurs sur l'ensemble du territoire communal.

Cette étude (cf. annexe n° 2) qui propose un certain nombre de scénarii d'aménagement scolaires sur l'ensemble de la commune, constitue le fondement du dossier présenté en vue de déclarer d'utilité publique l'acquisition de la parcelle AP n°169 (terrain des Maraîchers) et de réaliser un ensemble d'équipements structurants pour le quartier : pôle « petite enfance », écoles maternelle et élémentaire, équipements communs et parc public.

Le dossier soumis à la présente enquête publique s'inscrit en effet dans le programme global de modernisation des conditions d'accueil du public scolaire de la commune avec l'agrandissement de l'école d'Alaï en limite sud de la commune et la création du groupe scolaire Victor Hugo dans sa partie nord-est.

Dans ce cadre le dossier présenté met en avant :

- l'absence d'écoles maternelle et élémentaire sur les quartiers sud-est (Raude/Libération/Constellation) les plus densément peuplés de la commune (entre 8 000 et 10 000 habitants/km<sup>2</sup>),
- le caractère vétuste et provisoire des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent,
- l'éloignement et les cheminements dangereux des élèves de ces quartiers pour rejoindre les écoles publiques ou privées du centre bourg ou d'Alaï, situées au mieux à plus de 500 m à pied, et nécessitant la traversée d'axes structurants routiers à fort trafic : Av de Gaulle, carrefour de la Libération, Av Gl. Brosset,
- la dispersion des structures d'accueil et de formation pour la « petite enfance » et pour certaine leur obsolescence,
- le défaut d'espace vert public dans ce quartier.

En corollaire la commune a recensé sur le secteur sud-est de son territoire les terrains susceptibles de permettre l'accueil des équipements et aménagements nécessaires pour répondre à ce constat. Parmi ces terrains, la commune considère que la parcelle AP n° 169 est, par sa situation géographique, son caractère non bâti et sa dimension (13 470 m<sup>2</sup>), la mieux placée pour répondre aux objectifs.

A cet égard, le principe même de l'intérêt général pour la population de Tassin la Demi-Lune, notamment des familles résidentes dans ce secteur, de réaliser une opération d'équipement scolaire et d'aménagement d'espace vert public sur ce terrain n'est guère contesté.

La grande majorité de la centaine d'observations et contributions recueillies lors de l'enquête s'en fait l'écho : il s'agit plutôt de débattre du scénario retenu pour ce projet, de sa consistance, (notamment du dimensionnement respectif du groupe scolaire en regard des besoins et de celui du parc public), ainsi que des inconvénients potentiels susceptibles d'être générés pour le voisinage, que d'une remise en cause du principe même de son utilité publique.

Même les propriétaires du tènement n'ont pas, dans le cadre de l'enquête publique, formellement contesté le principe de l'intérêt général d'un meilleur accueil scolaire sur le secteur. Ils semblent se limiter à revendiquer une partie limitée de leur terrain (environ 1/3 de la surface pour y réaliser une opération immobilière conditionnée par le zonage actuel du PLU-H objet d'une action contentieuse de leur part) et à revendiquer une indemnisation équitable en cas d'expropriation.

**Le commissaire enquêteur partage cette analyse de principe quant au caractère d'intérêt général de la démarche globale de la commune visant à :**

- **accueillir dans de meilleures conditions et au plus près de leurs résidences les enfants des quartiers sud-est de la commune (groupes scolaires et « petite enfance »)**
- **organiser un pôle multifonctionnel permettant de mutualiser certains services à la population,**
- **aménager des espaces verts de respiration dans un quartier densément peuplé qui en est dépourvu.**

Cependant, le commissaire enquêteur estime nécessaire d'examiner les points suivants susceptibles de conduire à des ajustements du projet. Ces points ont fait l'objet des principales observations et contributions recueillies auprès du public pendant l'enquête, du courrier du commissaire enquêteur adressé à la commune de Tassin la Demi-Lune le 13 mars 2018 et de la réponse de M. le maire de Tassin la Demi-Lune du 23 mars 2018.

### 3. Sur le dimensionnement du groupe scolaire à 21 classes :

Ce point a fait l'objet du plus grand nombre d'observations du public et était au centre de l'intervention du groupe « Mieux Vivre à Tassin ».

Le choix du dimensionnement du groupe scolaire à 21 classes résulte de :

- sur une base 2016 de 1289 élèves, la projection de la population scolaire de Tassin à moyen terme (1526 élèves en 2025 soit 18% d'augmentation) et à long terme (1875 élèves soit 45,5% d'augmentation), réalisée dans le cadre de l'étude de prospective scolaire de 2014 – 2016. Cette projection de population scolaire est fondée sur un rythme annuel de construction potentiel de 150 logements/an.

Ce point est celui qui a occasionné le plus de débats et d'observations en cours d'enquête et qui a conduit le commissaire enquêteur à interroger la commune en particulier sur le rythme futur de construction de logements.

Dans son plan de mandat et lors d'une réunion publique d'information sur le projet de PLU-H de la Métropole de Lyon en octobre 2017, M. le maire de Tassin n'a pas caché le souhait de la commune de limiter le taux annuel de construction de logements à environ 80 logements.

Lors d'un entretien en fin d'enquête le 9 mars 2018 et dans le courrier en réponse de la commune du 23 mars 2018, M. le maire de Tassin indique que ce taux annuel n'est qu'un objectif affiché dans le futur PLU-H « qui n'est pas de nature à interférer sur l'instruction des autorisations de droits des sols » en fonction des nécessités qui apparaissent.

Ce courrier fait notamment état du déficit actuel de la commune en logements sociaux et du nécessaire rattrapage à effectuer au cours des 3 prochaines années pour répondre aux 30% de la loi Duflo. Ce courrier cite également les 152 logements autorisés en 2017 sur la commune et évoque le nombre de logements collectifs créés ou envisagés sur le secteur Libération/Constellation soit environ 150 logements potentiels entre 2017 et 2018 (sans certitude cependant).

A plus long terme autour de 2030, la commune évoque la décision du SYTRAL de réaliser la ligne E du métro du centre de Lyon à Alaï - dont une station est envisagée au niveau du carrefour de la Libération - qui est susceptible de redynamiser le quartier.

- l'adoption par la commune du scénario n° 3 parmi les 4 scénarii proposés au dossier d'enquête (p. 16 à 18 du dossier soumis à l'enquête).

La capacité actuelle d'accueil de la commune est de 57 classes cependant mal réparties sur le territoire et se situant, pour certaines d'entre elles, dans des locaux peu adaptés.

Selon les données prospectives de l'étude évoquée précédemment, il conviendrait de créer une capacité de 16 classes supplémentaires à long terme.

Le scénario n°3 choisi par la commune est une solution à 5 groupes scolaires qui intègre les éléments de contexte suivants:

- la réalisation désormais en cours du groupe scolaire Victor Hugo à 8 classes sur le secteur nord-est de la commune,
- la suppression du groupe scolaire « maternelle » Demi-Lune et « élémentaire » Berlier-Vincent au centre Bourg comportant actuellement 12 classes (bientôt 13 à la prochaine rentrée), et son transfert sur le site du projet de la Raude (ou Maraîchers) objet de l'enquête,
- le renforcement des groupes Alaï et Prévert-Leclerc.

Après avoir entendu et lu les différentes observations sur les scénarii présentés, le commissaire enquêteur considère que :

- d'une part, le groupe scolaire Victor Hugo en cours de réalisation est acté ce qui élimine la solution n°1 ;
- d'autre part, les groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent sont inadaptés pour le premier (modulaire provisoire pour le premier) et obsolète pour le second.

Le commissaire enquêteur a pu visiter cet ensemble qui ne peut répondre aux besoins futurs sauf à envisager une reconstruction complète sur site probablement plus coûteuse qu'une construction neuve. Par ailleurs ces locaux sont énergivores ce qui pèse sur le budget de la commune au-delà de l'inconfort des occupants (cf. courrier en réponse du maire de Tassin).

Leur suppression élimine la solution n°4 à 6 groupes scolaires ;

- enfin, la solution n°2 qui privilégie un groupe scolaire Victor Hugo à 15 classes alors que le projet à 8 classes est en cours d'exécution ne répond pas en outre à la répartition de la population scolaire sur le territoire communal et au besoin de rapprocher les élèves de leurs écoles.

Dès lors que le choix de ce scénario n°3 est acquis, la question du dimensionnement du projet de groupe scolaire de la Raude à 21 classes se pose de la manière suivante :

- le transfert des 12 classes actuelles -bientôt 13 en septembre 2018- des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent ne peut être remis en cause d'autant qu'une partie des élèves provient du secteur sud-est de la commune;
- le débat porte sur le dimensionnement à 8 classes supplémentaires du projet de la Raude pour répondre aux besoins futurs de ce secteur.

**En conclusion sur ce point, le commissaire enquêteur estime que le scénario n°3 présenté par la commune est le scénario le plus équilibré pour répondre aux besoins du territoire communal ainsi qu'à la nécessité de supprimer les groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent et de transférer les 12/13 classes actuelles dans des locaux modernes.**

**Cependant, en terme de prospective sur les 8 classes à créer pour le futur, les données présentées dans le dossier reposent sur une création annuelle de 150 logements dans la commune sur le long terme. Cette perspective ne semble pas totalement en phase tant avec les orientations politiques initiales de la municipalité qui annonçait 80 logements/an qu'avec les objectifs visés dans le projet de PLU-H de la Métropole.**

**Le commissaire enquêteur considère que malgré les informations fournies par la commune dans son courrier du 23 mars 2018, il subsiste des incertitudes sur la nécessité de créer 8 classes à terme et que sur la base d'un rythme annuel de création de logements revu à la baisse d'environ un tiers (autour de 100 logements/an), ce chiffre pourrait être réduit dans un premier temps à 5 ou 6 classes sans dénaturer le projet, soit un total d'environ 17/18 classes. Des dispositions constructives pourraient être envisagées pour permettre l'extension ultérieure en fonction des besoins.**

**Cet ajustement pourrait également permettre de répondre aux aspirations de la population du quartier en étendant la surface des espaces verts publics qui a fait l'objet de nombreuses demandes et de favoriser l'émergence de projets pédagogiques en lien avec l'activité scolaire tels que jardins partagés et éco-jardinage.**

4. Sur la gestion des flux de circulation susceptibles d'être générés par le projet :

Ce thème a fait l'objet de nombreuses observations de la part des riverains, notamment du

chemin de la Raude et de l'Av. Gl Brosset, inquiets de voir le projet générer une augmentation importante des flux de circulation automobile dans le quartier, notamment aux heures de dépose et de reprise des élèves transportés en automobile par leurs parents.

Il est permis de considérer que 21 classes « maternelle et élémentaire » plus le pôle petite enfance représentent un flux supérieur à 500 enfants en entrées et sorties de classes.

Or, selon le dossier présenté à l'enquête (fig.3 – p.13), le trafic 2015 chemin de La Raude est de 150 véhicules à l'heure de pointe du matin de 8h à 9h. Ce trafic pourrait donc plus que doubler suite à la réalisation du projet.

Pour le stationnement, le projet prévoit un parking ouvert au public chemin de La Raude de 40 places.

La question des flux supplémentaires de circulation automobile paraît donc a priori légitime.

La commune rappelle en réponse dans son courrier du 23 mars 2018 que la finalité du projet est de rapprocher les lieux de résidence des parents des écoles en sécurisant les cheminements et insiste sur les points suivants :

- l'étude de prospective scolaire a permis d'établir un projet de périmètre d'attraction scolaire « montrant que la distance entre le lieu d'habitation des enfants concernés et l'école sera, pour une grande majorité d'entre eux, inférieure à 600 m, simplifiant grandement l'accès à pied à l'école »,
- de nombreux cheminements sécurisés permettent déjà l'accès des « modes doux » au terrain,
- des aménagements seront prévus pour permettre aux enfants de traverser l'avenue Brosset en toute sécurité (plateau sécurisé, présence d'agents..),
- il est prévu d'inciter à l'utilisation du réseau de transports en commun existant déjà consistant et qui sera renforcé avec l'arrivée du métro,
- le regroupement de différents niveaux d'accueil des enfants (petite enfance, maternelle, élémentaire) limitera le nombre de déplacements des parents,
- le quartier fait également l'objet de plusieurs emplacements réservés pour élargissement de voiries (ch de la Raude, av Gl Brosset, ch de l'Etoile) montrant la volonté de la Métropole « d'aménager ces espaces pour améliorer les déplacements et la sécurité des usagers dans le quartier »,
- la Métropole a réalisé une étude de déplacements en vue de favoriser « à la fois le développement des modes doux, des transports en commun et l'amélioration des conditions de circulation des automobilistes ».

**Le commissaire enquêteur prend bonne note des initiatives et engagements de la Métropole en faveur de la limitation de l'usage de l'automobile en secteur densément urbanisé.**

**Il n'en reste pas moins que le projet est susceptible de générer un flux résiduel supplémentaire de trafic automobile, actuellement non quantifié. Il conviendra de gérer ce flux résiduel autant en terme de trafic que de stationnement, principalement Av Gl Brosset et surtout chemin de la Raude où est prévu l'accès au parvis et au parking de 40 places (la configuration de ce parking est-elle suffisante pour éviter les encombrements aux heures de pointe ?).**

**Le commissaire enquêteur considère donc que la réussite de ce projet est aussi conditionnée par une approche plus précise des flux quotidiens notamment automobiles, générés par ce pôle public et par la manière de les gérer. Si cette question ne remet pas en cause l'utilité publique du projet en elle-même, elle en conditionne la réalisation.**

5. Sur la sécurité du parc public, la surveillance et le gardiennage des installations :

Au regard des contributions émises au cours de l'enquête, la création d'un parc public est de manière générale très bien accueillie par les riverains et les habitants du quartier qui soulignent le manque d'espaces verts existant actuellement, certains regrettant qu'il ne soit pas plus important dans le cadre du projet.

Cependant des inquiétudes se sont manifestées sur plusieurs points liés notamment à la fréquentation du parc et des installations de loisirs, ainsi qu'aux nuisances sonores :

- la nature des activités qui seront pratiquées sur le city stade ; de nombreux riverains rejettent l'implantation éventuelle d'un skate parc en raison des nuisances sonores ;
- les conditions d'ouverture et de fermeture du parc public la nuit et de sa surveillance ;
- les conditions de gardiennage des locaux scolaires et des parties communes.

Dans son courrier du 23 mars 2018 au commissaire enquêteur, la commune apporte quelques éléments de réponse :

- l'implantation d'un skate parc n'est pas définitivement actée, le dossier de DUP ne précisant pas à ce stade du projet, la nature exacte des installations sportives qui seront mises en place. La commune précise que « l'aménagement de l'espace extérieur pourra se faire en concertation avec la population afin d'adapter les équipements aux usages et besoins » ;
- le parc public sera clôturé et fermé aux usagers le soir par la police municipale (une antenne de la police municipale doit être implantée 142, rue Joliot Curie) et un système de vidéo surveillance sera installé dans le parc public ;
- le groupe scolaire sera doté d'une alarme et d'un gardiennage adapté aux besoins ; des éducateurs de rue pourront être mobilisés sur le site en cas de nécessité.

**Le commissaire enquêteur prend bonne note, sur ces différents points, des engagements de la commune. Il met cependant l'accent sur l'emplacement prévu du city stade et probablement du skate parc, en limite sud-est du tènement, soit au droit des logements riverains. Cet emplacement ne paraît pas être le plus favorable pour limiter les nuisances sonores générées par les activités de loisirs qui y seront exercées, notamment celles d'un skate parc surtout s'il n'est pas limité à la catégorie « enfants ».**

6. Sur les conditions d'acquisition de la parcelle AP n°169 :

Compte tenu de l'historique des projets successifs évoqués précédemment sur ce tènement, notamment du classement de l'intégralité de la parcelle en zone USP au PLU métropolitain, l'indivision SIMON s'est vue privée d'un gain financier non négligeable.

Pour mémoire, France Domaine dans son avis du 12 avril 2017 portant sur la valeur vénale du bien terrain nu (cf. annexe n° 3), et compte tenu notamment de son actuel classement en zone USP au PLU-H de 1a Métropole de Lyon, l'a estimé à 1 750 000 € soit environ 130 €/m<sup>2</sup>.

Or l'évaluation de l'ensemble du tènement en cas de retour à un classement au PLU-H d'une partie du terrain en zone constructible résidentielle pourrait avoisiner les 5 M€.

A cet égard M. François SIMON a affirmé auprès du commissaire enquêteur lors de sa permanence du 9 mars 2018, que la commune n'a manifesté aucune volonté réelle de négocier pour une acquisition à l'amiable susceptible d'atténuer la dévalorisation financière consécutive à ce reclassement.

La commune interrogée sur ce point a indiqué au commissaire enquêteur dans son courrier du 23 mars 2018, que l'actuelle équipe municipale avait lancé un premier contact dès 2014 et proposé par courrier du 2 mai 2017 aux propriétaires indivisaires une acquisition de leur propriété à un prix de 200 €/m<sup>2</sup>, 54% au-dessus de la valeur estimée par France Domaine. Ces propositions sont restées sans réponse. En toute hypothèse, bien que le commissaire enquêteur n'ait pas eu de confirmation sur ce point de la part du représentant des propriétaires, il est permis de supposer que ceux-ci attendent une issue favorable aux contentieux en cours qui pourrait conduire à une revalorisation de leur bien.

**Bien que la procédure d'utilité publique puisse justifier une acquisition de terrain à un prix minoré, le commissaire enquêteur estime opportun de continuer à rechercher un accord amiable avec les propriétaires pour un achat à des conditions moins sévères. Dans l'hypothèse d'une déclaration d'utilité publique de l'opération, le juge de l'expropriation reste bien entendu compétent pour fixer la juste indemnisation due aux propriétaires.**

#### 7. Sur le financement du projet :

Le dossier présenté au public mentionne page 38 l'estimation sommaire des dépenses liées à l'opération dont le coût total s'élève à environ 16 M€ (dont valeur vénale du terrain nu estimée par le service du Domaine à 1 750 000 €).

A la demande du commissaire enquêteur la commune a apporté des précisions sur le mode de financement prévu notamment :

- la part emprunt/ressources propres,
- la charge financière/habitant.

Dans sa réponse du 23 mars 2018, la commune indique qu'il est envisagé :

- de financer cette opération sur la base d'emprunts à hauteur de 40% et des ressources propres de la commune à hauteur de 60%, ce qui correspond au financement d'opérations actuellement en cours sur la commune. Ce financement s'inscrit dans une programmation pluriannuelle d'investissement permettant d'étaler les financements sur plusieurs exercices budgétaires en fonction du phasage des travaux. Il sera fait appel à des subventions extérieures notamment de la CAF qui soutient les projets relatifs aux structures petite enfance et centres de loisirs. Il est également envisagé en concertation avec la Métropole des modalités de financement d'une partie des équipements publics par les promoteurs au moyen de l'outil Projet Urbain Partenarial (PUP).
- L'endettement actuel de la commune est de 13,3 M € soit 599 €/habitant, pour une moyenne des villes de même strate d'environ 1095€/habitant.

« La mise en œuvre du projet évalué à 16 M€, financé à 40% par l'emprunt (soit 6,4 M€)

engendrera un encours de dette supplémentaire de 289 €/habitant pour le remboursement du capital, soit 353 €/habitant en comprenant les charges financières correspondantes ».

La commune estime le projet compatible avec l'état de ses finances compte tenu du faible taux d'endettement de la ville, « en travaillant sur un phasage pertinent de l'opération ».

**Compte tenu de l'importance stratégique de ce projet sur le long terme, du faible endettement de la ville, des conditions d'emprunts encore favorables à ce jour, des subventions et aides potentielles ainsi que de la programmation étalée dans le temps des opérations, le commissaire enquêteur en fonction des données dont il a eu connaissance, ne voit pas d'obstacle majeur à la poursuite de ce projet dès lors qu'il ne conduit pas à une augmentation significative des contributions locales.**



En résumé, le projet soumis à l'enquête s'inscrit dans la volonté de la commune de moderniser les conditions d'accueil scolaire et « petite enfance » et de mieux répartir géographiquement sur son territoire la localisation des groupes scolaires afin de rapprocher les familles des sites d'accueil et ainsi limiter leurs déplacements.

Le dossier soumis à l'enquête répond aux objectifs d'intérêt général affichés par la commune visant principalement à :

- localiser dans le secteur sud-est de la commune - le plus densément peuplé et dépourvu d'écoles publiques - un groupe scolaire « maternelle et primaire » (21 classes) permettant d'accueillir les élèves de ce secteur au plus près de leurs lieux de résidence ;
- transférer dans des locaux adaptés les 12 classes -13 classes en septembre 2018-actuelles des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent qui seront supprimés ; ces groupes scolaires recrutent sur le secteur sud-est de la commune et sont actuellement logés dans des locaux provisoires ou obsolètes au centre-ville;
- satisfaire aux futurs besoins d'accueil scolaire évalués à 8 classes dans ce secteur à fort potentiel d'urbanisation;
- accueillir les 48 berceaux actuels de la « petite enfance » dans des locaux moins vétustes et plus fonctionnels tout en prévoyant les capacités de formation des assistantes maternelles ;
- organiser un pôle multifonctionnel associant groupe scolaire et accueil « petite enfance » permettant de mutualiser activités périscolaires et services à la population du quartier ;
- aménager des espaces verts de respiration dans un quartier densément peuplé qui en est dépourvu ;
- justifier la procédure d'expropriation visant le terrain des maraîchers, seul terrain nu de dimension suffisante identifié sur ce secteur et classé en zone USP à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le commissaire enquêteur a cependant consigné dans le tableau ci-dessous plus d'une centaine d'interventions (visites, courriers, messages) qui ont fait, le cas échéant, l'objet de réponses de la commune et de l'appréciation du commissaire enquêteur.

Il résulte de l'analyse du dossier, des observations consignées, des éléments recueillis et des

réponses apportées par la commune, que le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'arguments déterminants conduisant à considérer que cette opération ne répond pas à un objectif d'intérêt général. Il estime que ses avantages sont de nature à l'emporter sur les inconvénients ou sur les interrogations qu'elle est susceptible de comporter, dès lors que ceux-ci peuvent être levés ou limités à des conditions acceptables.

Ces inconvénients ou interrogations exposés ci-après font l'objet des commentaires, réserves ou recommandations suivants du commissaire enquêteur :

- le contexte historique sensible et les contentieux qui entourent la situation du terrain des Maraîchers sont de nature à créer des incertitudes notamment sur le classement futur en zone USP de l'intégralité de la parcelle, mais il est constaté que le projet répond aux règles d'urbanisme opposables et apparaît en outre compatible avec celles du projet de PLU-H métropolitain en cours de révision ;
- le dimensionnement du groupe scolaire à 21 classes comprend un delta de 8 classes à créer pour les besoins futurs qui est fondé sur un rythme de construction annuel de 150 logements alors que les engagements récents de la commune et le PLU-H en cours de révision visent un rythme plus modeste ; une interrogation pèse donc sur le besoin réel de création de 8 classes qui pourrait être réajusté en fonction des capacités annuelles de création de logements ;
- la même interrogation porte également sur le besoin de créer 68 berceaux en accueil « petite enfance » soit 20 berceaux de plus que les besoins actuels affichés à 48 berceaux ;
- l'ajustement à la baisse du nombre de classes supplémentaires ou de berceaux nécessaires pourrait permettre, sans remettre en cause l'économie générale du projet, d'agrandir la superficie de l'espace vert pour répondre aux souhaits de la population du quartier;
- même si l'opération a pour finalité de rapprocher les lieux de résidence des parents et des enfants des lieux d'accueil scolaires et « petite enfance », la gestion des flux de circulation et de stationnement automobile résiduels ainsi que l'accent mis sur les aménagements « modes doux » (espaces piétons, vélos, trottinette...) doit être précisée et faire l'objet d'engagements notamment de la Métropole de Lyon en vue de la phase de réalisation du projet ;
- les engagements de la commune sur les conditions d'utilisation et de surveillance du parc public et des installations de loisirs doivent être pris en compte en vue de la phase « exploitation » du projet avec une réserve sur la localisation et la nature du skate parc ;
- la poursuite de la recherche avec les propriétaires d'une solution d'acquisition du terrain à l'amiable est recommandée sur la base d'un prix d'achat moins impactant que celui de l'évaluation de France Domaine sans pour autant déséquilibrer le financement du projet ;
- le financement de l'opération à 40% par l'emprunt ne doit pas conduire à une hausse significative de l'imposition locale.

### **Considérations d'ensemble :**

- Considérant que le projet s'inscrit dans une étude globale et prospective des besoins d'accueil scolaire existants et futurs sur l'ensemble du territoire communal qui justifie la nécessité de mieux répartir géographiquement les écoles et les crèches sur ce territoire,
- Considérant la concentration de la capacité d'accueil scolaire de la commune sur

- les écoles du centre-ville,
- Considérant la saturation de la capacité d'accueil des écoles privées de la commune ainsi que la nécessité de répondre à l'organisation de la semaine consécutive au nouveau rythme scolaire,
  - Considérant l'absence d'écoles maternelle et élémentaire sur les quartiers sud-est (Raude/Libération/Constellation), quartiers les plus densément peuplés de la commune (entre 8 000 et 10 000 habitants/km<sup>2</sup>),
  - Considérant le caractère vétuste et provisoire des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent situés en centre-ville,
  - Considérant l'éloignement et les cheminements dangereux des élèves de ces quartiers pour rejoindre les écoles publiques ou privées du centre bourg ou d'Alaï, situées au mieux à plus de 500 m à pied, et nécessitant la traversée d'axes structurants routiers à fort trafic : Av de Gaulle, carrefour de la Libération, Av Gl. Brosset,
  - Considérant la dispersion des structures d'accueil et de formation pour la « petite enfance » et pour certaines d'entre elle leur obsolescence,
  - Considérant le défaut d'espace vert public dans ce quartier,
  - Considérant dès lors que le choix par la commune du scénario n°3 issu de l'étude de prospective scolaire est une solution de nature à répondre à un meilleur équilibre territorial de l'offre scolaire tout en modernisant ses équipements,
  - Considérant que la parcelle AP n°169 dite terrain des Maraîchers est le seul tènement non bâti d'une superficie suffisante, situé dans les quartiers sud-est de la commune, susceptible de permettre l'aménagement d'un pôle public multifonctionnel centré autour de l'enfance tout en conservant un espace vert ouvert à l'ensemble du public,
  - Considérant que la parcelle AP n°169 est classée au PLU de la Métropole de Lyon en zone USP réservée à l'accueil d'équipements ou d'intérêt collectif et apparaît compatible avec les dispositions du projet de PLU-H métropolitain.

### **Considérations spécifiques aux aménagements projetés :**

- Considérant que le caractère provisoire (accueil des enfants partiellement en modulaire), la vétusté, donc le coût de fonctionnement des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent justifient leur suppression et le transfert de leurs 12 classes (13 à compter de la rentrée 2018) sur le site du projet,
- Considérant par conséquent que le dimensionnement à 21 classes du groupe scolaire du projet de la Raude comprend un delta de 8 classes à créer pour les besoins futurs,
- Considérant que ce besoin de 8 classes à long terme est fondé sur un rythme de construction annuel de 150 logements alors que les engagements récents de la commune et le PLU-H en cours de révision visent un rythme plus modeste et qu'une interrogation pèse donc sur les besoins réels qui pourraient être réajustés en fonction des capacités annuelles de création de logements ;
- Considérant que la même interrogation porte également sur le besoin de créer 68 berceaux en accueil « petite enfance » soit 20 berceaux de plus que les besoins actuels affichés à 48 berceaux ;
- Considérant que l'ajustement à la baisse du nombre de classes supplémentaires ou de berceaux nécessaires pourrait permettre, sans remettre en cause l'économie générale du projet, d'agrandir la superficie de l'espace vert pour répondre aux souhaits de la population du quartier;
- Considérant que, même si l'opération a pour finalité de rapprocher les lieux de

résidence des parents et des enfants des lieux d'accueil scolaires et « petite enfance », la gestion des flux de circulation et de stationnement automobile résiduels ainsi que l'accent mis sur les aménagements « modes doux » (espaces piétons, vélos, trottinette...) doivent être précisés et faire l'objet d'engagements notamment de la Métropole de Lyon en vue de la phase de réalisation du projet ;

- Considérant que les engagements de la commune sur les conditions d'utilisation et de surveillance du parc public et des installations de loisirs doivent être pris en compte en vue de la phase « exploitation » du projet avec une réserve sur la localisation et la nature du skate parc ;
- Considérant que la poursuite de la recherche avec les propriétaires d'une solution d'acquisition du terrain à l'amiable est recommandée sur la base d'un prix d'achat moins impactant que celui de l'évaluation de France Domaine sans pour autant déséquilibrer le financement du projet ;
- Considérant que le financement de l'opération à 40% par l'emprunt ne doit pas conduire à une hausse significative de l'imposition locale.

### **Formulation de l'avis :**

**Le commissaire enquêteur estime, suite aux considérations précitées, que le projet global d'aménagement du pôle public du parc de La Raude répond à des objectifs d'intérêt général pour la population de la commune de Tassin la Demi-Lune et justifie la poursuite de la procédure d'expropriation de la parcelle AP n°169.**

**Le commissaire enquêteur émet par conséquent un avis favorable à l'utilité publique du projet présenté dans le dossier soumis à l'enquête sous les trois réserves et deux recommandations suivantes :**

- **Réserves :**

- ◆ **Le dimensionnement du projet de groupe scolaire est envisagé pour 21 classes réparties entre les 12 classes existantes (bientôt 13) issues du transfert des groupes scolaires Demi-Lune et Berlier-Vincent et 8 classes à créer pour répondre aux besoins à long terme (au-delà de 2030).**

**Dans le cadre de l'étude prospective réalisée par la commune, ce delta de 8 classes est conditionné par un rythme annuel de construction de 150 logements. Or il ressort des déclarations de la commune dans ses orientations de mandat et au regard de la préparation du projet de PLU-H qu'un objectif plus faible autour de 80/100 logements/an serait envisageable.**

**Malgré les perspectives liées au projet de métro et aux obligations de construction de logements sociaux, un ajustement du nombre de classes supplémentaires au rythme réel de construction annuel de logements sur le long terme apparaît pertinent, soit pour 80/100 logements annuels une réduction de 8 classes à environ 4/5 classes pour un total de 17/18 classes.**

**Cet ajustement ne remet pas en cause l'économie générale du projet qui pourrait faire l'objet en cas de dépassement de ce rythme théorique,**

d'une réserve foncière ou constructive permettant une extension.

Le foncier ainsi libéré pourrait être utilisé en vue d'accroître la capacité des espaces verts.

- ◆ L'accent mis sur les aménagements « modes doux » (espaces piétons, vélos, trottinette...) et la gestion des flux de circulation et de stationnement automobile résiduels (en particulier Av. Brosset et Ch. de la Raude) doivent être précisés et faire l'objet d'engagements de la commune et de la Métropole de Lyon en vue de la phase de réalisation du projet.
  - ◆ Les conditions d'utilisation et de surveillance du parc public et des installations de loisirs doivent faire l'objet d'engagements de la commune en concertation avec les riverains afin d'être pris en compte lors de la phase « exploitation » du projet, avec une réserve forte sur la localisation et la nature du skate parc.
- Recommandations :
- ◆ La poursuite de la recherche avec les propriétaires d'une solution d'acquisition du terrain à l'amiable est recommandée sur la base d'un prix d'achat moins impactant que celui de l'évaluation de France Domaine sans pour autant déséquilibrer le financement du projet.
  - ◆ Le financement de l'opération à 40% par l'emprunt ne doit pas conduire à une hausse significative de l'imposition locale.

Fait à Vernaison le 4 avril 2018

Le commissaire enquêteur,

Serge MONNIER