

**ENQUETE PARCELLAIRE**  
relative  
au projet de réalisation du pôle public du parc de  
la Raude présenté par la commune de Tassin la  
Demi Lune

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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

**Avril 2018**

# SOMMAIRE DU RAPPORT

## I. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### A. ORGANISATION

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Concertation avec l'autorité organisatrice
3. Cadre juridique de l'enquête
4. Recherche et information des propriétaires
5. Information du public
  - a. Information par annonces légales
  - b. Information par affichage réglementaire
  - c. Autres

### B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Opérations préalables
  - a. Concertation avec l'autorité organisatrice
  - b. Présentation du projet par le maître d'ouvrage
2. Permanences
3. Clôture de l'enquête

## II. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

### A. COMPOSITION DU DOSSIER

### B. OBJET DE L'ENQUETE, OBJECTIFS DE L'OPERATION ET AMENAGEMENTS PREVUS

1. Objet de l'enquête
2. Objectifs
3. Aménagements prévus
4. Emprise à acquérir

## III. PARTICIPATION DU PUBLIC ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### A. PARTICIPATION DU PUBLIC

### B. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

# **I ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **A. ORGANISATION**

### **1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision 20 décembre 2017 référencée sous le N°E17000295/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur Serge MONNIER, en qualité de commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation du pôle public du parc de La Raude à Tassin la Demi-Lune, ainsi que l'enquête parcellaire s'y rapportant.

### **2. Concertation avec l'autorité organisatrice**

Afin de disposer rapidement du dossier d'enquête le commissaire enquêteur a rencontré le représentant de l'autorité organisatrice le 3 janvier 2018 à la

Préfecture du Rhône  
Bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique  
106 rue Pierre Corneille  
69419 LYON cedex 03

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées en concertation avec les services de la préfecture du Rhône en fonction de l'ouverture au public du service urbanisme de la mairie de Tassin la Demi-Lune, notamment la possibilité d'organiser une permanence un samedi matin.

### **3. Cadre juridique de l'enquête**

L'arrêté du Préfet du Rhône N°E-2018-1 du 4 janvier 2018 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, et simultanément d'une enquête parcellaire, relatives au projet de réalisation du pôle public du parc de La Raude à Tassin la Demi-Lune.

La présente enquête parcellaire est réalisée en application du :

- code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses art L131-1 et L 132-1 et R131-1 à R132-4,
- code de l'environnement notamment son art R 123-5,

Le projet s'inscrit dans le cadre du plan local d'urbanisme de la Métropole de Lyon en vigueur.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public en mairie de Tassin la Demi-Lune du 5 février 2018 au 9 mars 2018 inclus.

### **4. Recherche et information des propriétaires**

L'impossibilité d'aboutir à une acquisition amiable de la parcelle numérotée AP 169 au cadastre de Tassin la Demi-Lune en raison de l'absence de réponse aux propositions faites par la commune aux propriétaires indivisaires SIMON, a conduit celle-ci à engager une procédure d'expropriation de cette parcelle pour la réalisation du projet de pôle public du parc de La Raude.

Pour vérifier la bonne identité des propriétaires indivisaires la commune a :

- produit le jugement du Tribunal de Grande Instance de Lyon du 28 octobre 2013 (cf. annexe 4) permettant, lors d'une procédure juridictionnelle sur un autre bien immobilier de la famille, d'identifier :
  - Mme Marguerite Françoise BALMONT épouse Pierre SIMON, venant aux droits de son époux décédé en sa qualité de conjoint survivant, demeurant 136, av Charles de Gaulle à Tassin la Demi-Lune,
  - Mme Catherine Janine SIMON, venant aux droits de Mr Pierre SIMON en sa qualité d'héritière, demeurant à Romanèche-Thorins,
  - Mme Jeanne Françoise BALMONT, veuve de Mr Jean SIMON ; Mme Jeanne Françoise semble être décédée le 23 février 2016 à Tassin;
  - Mr Jacques Antoine SIMON, demeurant 149, av Charles de Gaulle à Tassin la Demi-Lune,
  - Mr François Félix SIMON, demeurant 92, ch du Petit Bois à Ecully.
- fait une demande de renseignement auprès du Service de la Publicité Foncière de la Direction Générale des Finances Publiques – 165 rue Garibaldi - Lyon 5<sup>ème</sup> ; il ressort des éléments transmis le 27 juillet 2017 par ce service que Mme Marguerite SIMON, 4 rue des Maraîchers à Tassin la Demi-Lune, venue aux droits de Pierre SIMON, et M. François SIMON, 92, chemin du Petit Bois à Ecully, venu aux droits de M. Jean SIMON, représentent l'indivision auprès de ce service (cf annexe 4),
- sollicité Maître Denis SICARD, notaire à Craponne, par courrier du 6 septembre 2017 pour confirmation de la situation de l'indivision. Ce courrier est resté sans réponse (cf. Annexe 4).

Néanmoins il résulte de ces recherches et des informations recueillies lors de contacts de la commune avec des représentants de l'indivision que la situation semblait être la suivante à la veille de l'enquête parcellaire :

- Mme Marguerite Françoise BALMONT, veuve de Pierre SIMON, réside chez sa fille Mme Catherine SIMON épouse CHAGNY, demeurant Lotissement Matis à 71570 Romanèches-Thorins,
- Les héritiers de Mrs Pierre et Jean SIMON sont :
  - ✓ Mme Catherine SIMON épouse CHAGNY, demeurant Lotissement Matis à 71570 Romanèches-Thorins,
  - ✓ Mr Jacques Antoine SIMON (fils de Jean SIMON), demeurant 149, av Charles de Gaulle 69160 Tassin la Demi-Lune,
  - ✓ Mr François Félix SIMON (fils de Jean SIMON), demeurant 92, ch du Petit Bois 69130 Ecully.

Ce sont ces informations qui ont été portées au dossier d'enquête parcellaire et qui ont servi de base aux notifications individuelles réglementaires effectuées par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception dans le cadre de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur a pu constater que ces notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie ont été réceptionnées (cf. annexe 4):

- ✓ Le 16 janvier 2018 pour Mme Catherine SIMON (épouse CHAGNY) et Mrs Jacques et François SIMON,
- ✓ Le 26 janvier 2018 pour Mme Marguerite BALMONT (veuve SIMON).

## 5. Information du public

### a) Information par annonces légales :

- Une première insertion de l'avis au public informant de la tenue de l'enquête a été publiée en annonces légales dans le journal LE PROGRES – édition locale – le 15 janvier 2018 et dans le TOUT LYON AFFICHES du 13 janvier 2018.
- Une deuxième insertion a été effectuée en annonces légales dans les mêmes publications le samedi 10 février 2018.

### b) Information par affichage :

L'affichage réglementaire de l'avis au public annonçant l'enquête a été réalisé sur le panneau réglementaire du 10 janvier 2018 jusqu'au 9 mars 2018 inclus (cf. certificat d'affichage transmis à la préfecture du Rhône et au constat effectué par le commissaire enquêteur).

### c) Autres :

La mairie a publié début janvier 2018 les éléments relatifs à l'enquête et pendant sa durée, sur le panneau lumineux destiné à l'affichage des informations la concernant géré par la commune.

Ces informations relatives à l'ouverture de l'enquête ont été également présentées dans la rubrique « Actualités » sur le site internet de la commune début janvier 2018 et pendant la durée de l'enquête.

Enfin, un article de l'édition locale du journal LE PROGRES du lundi 5 février 2018, a présenté page 21 sous le titre « *Terrain des Maraîchers : une enquête publique pour le projet municipal* », l'objet de cette enquête, les objectifs du projet et sa consistance à ce stade d'avancement ainsi que les suites de l'enquête publique.

## B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1. Opérations préalables à l'enquête

#### a) Concertation avec l'autorité organisatrice

Fin décembre 2017 et début janvier 2018, le commissaire enquêteur a échangé téléphoniquement avec la personne chargée du suivi de l'opération au bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique de la préfecture sur la nature de l'opération et l'organisation de l'enquête. La transmission du dossier numérisé à l'adresse de messagerie électronique du commissaire enquêteur a permis à ce dernier de prendre connaissance rapidement du contenu du dossier et des objectifs de l'opération. Il a pu également échanger sur son contexte notamment son historique lors d'une rencontre à la préfecture le 3 janvier 2018.

En fonction de son évaluation de la nature de l'opération et de son contexte le commissaire enquêteur a ainsi pu déterminer en concertation avec la préfecture le nombre de permanences à effectuer en mairie et leur positionnement calendaire, dont un samedi matin.

b) Présentation du dossier par le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a rencontré la responsable du service « Urbanisme » de la commune de Tassin la Demi-Lune, représentant le maître d'ouvrage, lors d'une réunion le 17 janvier matin en mairie (cf. relevé de conclusions en annexe 1).

Cette rencontre avait pour objet de faire le point sur :

- Les conditions matérielles d'organisation des enquêtes : publicité, information des propriétaires, lieu d'accueil du public lors des permanences...Il est noté que les observations du public peuvent également être adressées en mairie au commissaire enquêteur par messagerie électronique.
- Contenu des dossiers : complément apporté au dossier préalable à la DUP par un paragraphe « insertion du projet dans son environnement » répondant aux dispositions de l'article R112-6 du code de l'expropriation (un exemplaire de la nouvelle version du dossier est remis au commissaire enquêteur), ajout de la délibération du conseil municipal de Tassin la Demi-Lune du 27 septembre 2017 engageant la procédure d'expropriation de la parcelle section AP 169 au dossier d'enquête parcellaire.
- Le contexte communal et historique du projet d'aménagement de cette parcelle ainsi que sur la consistance du projet et son évolution.

Le commissaire enquêteur se voit remettre à sa demande copies de :

- la présentation de l'étude prospective sur les besoins scolaires de la commune (annexe 2),
- l'avis du service du domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône Alpes du 12 avril 2017 sur la valeur vénale du terrain à exproprier (annexe 3),
- des justificatifs de recherche et d'identification des propriétaires de la parcelle susmentionnée (annexe 4),
- la délibération du conseil municipal du 24 juin 2015 décidant que la totalité de la parcelle AP 169 dite « terrain des maraîchers » est nécessaire à la réalisation des équipements publics envisagés (annexe 5).

## 2. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le calendrier suivant :

<b>DATE</b>	<b>HORAIRES</b>	<b>LIEU</b>
Lundi 5 février 2018	9h00 à 12h00	Mairie de Tassin la D-Lune
Mercredi 14 février 2018	9h00 à 12h00	Mairie de Tassin la D-Lune
Samedi 24 février 2018	9h00 à 11h45	Mairie de Tassin la D-Lune
Vendredi 9 mars 2018	9h00 à 12h00	Mairie de Tassin la D-Lune

La tenue des permanences s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral. Le public a pu être reçu dans des conditions correctes par le commissaire enquêteur et sans incident notable.

### **3. Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête, il a été procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête parcellaire par le maire de Tassin la Demi-Lune.

## **II PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE**

### **A. COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête parcellaire présenté à l'enquête publique du 5 février 2018 au 9 mars 2018, est conforme aux dispositions réglementaires du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comporte les éléments suivants :

- 1) : Notice explicative,
- 2) : Plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments,
- 3) : Etat parcellaire avec liste des propriétaires,
- 4) : Délibération du conseil municipal de Tassin la Demi-Lune.

### **B. OBJET DE L'ENQUETE, OBJECTIFS DE L'OPERATION ET AMENAGEMENTS PREVUS**

#### **1. Objet de l'enquête**

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 169 située sur le territoire communal.

La maîtrise foncière par la commune de cette parcelle de 13 470 m<sup>2</sup> a pour but de permettre la réalisation d'aménagements publics dénommés « pôle public du parc de La Raude » comprenant la construction d'un nouveau groupe scolaire de niveau élémentaire et maternelle de 21 classes, d'équipements « petite enfance », d'un centre de loisirs, d'une salle de quartier, d'équipements extérieurs (parc, aménagements sportifs, stationnement...).

A ce jour, à défaut d'accord amiable avec les propriétaires de la parcelle AP 169 la commune estime nécessaire d'engager le processus d'expropriation.

L'enquête parcellaire ouverte du 5 février au 9 mars 2018, simultanément avec l'enquête publique préalable à l'utilité publique de l'opération, a pour objet de déterminer avec précision la parcelle située dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lyon émet, au regard du dossier et des observations recueillies pendant l'enquête, un avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

#### **2. Objectifs de l'opération**

Le projet d'aménagement public de la commune de Tassin la Demi-Lune porte sur l'une des dernières parcelles non bâties de ce secteur du territoire communal.

Cette parcelle AP 169 a déjà fait l'objet en 1999 d'une étude de faisabilité en vue de la réalisation d'un groupe scolaire et d'un équipement petite enfance, mais la procédure de DUP engagée par la commune n'avait alors pas été menée à terme.

Quelques années plus tard la commune réaffirme par délibération du 24 juin 2015 sa volonté d'utiliser cette parcelle en vue d'implanter des équipements publics scolaires et petite enfance en s'appuyant sur une étude commandée par la commune en interne conduite en 2014 et actualisée en 2016.

Cette étude a mis en évidence les besoins en accueil scolaire élémentaire (maternelle et primaire) sur deux points :

- besoins actuels en termes de cohérence de la répartition sur le territoire communal des capacités d'accueil des écoles maternelles et élémentaires, en soulignant la densité et la composition familiale particulière de la population du secteur sud-est de Tassin où ne se trouve aucune école élémentaire et maternelle,
- besoins futurs avec une projection à moyen terme (2025) et plus long terme des capacités d'accueil de la commune compte tenu, d'une part de l'augmentation démographique prévisible de la population sur l'ensemble de son territoire, d'autre part, des perspectives de densification et de développement en habitat notamment collectif sur ce quartier.

Entre temps, la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Lyon approuvée le 29 juin 2015 par délibération du conseil communautaire, classe en totalité la parcelle AP 169 en zone USP (vocation équipements publics) la grevant d'un emplacement réservé pour équipement public et d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie (Av. Général Brosset).

Cette modification a fait l'objet d'une requête en annulation de la part de Mrs François et Jacques SIMON, agissant en tant que propriétaires de la parcelle AP 169. Cette requête a été rejetée par le Tribunal administratif de Lyon le 21 décembre 2017 laissant ainsi subsister le classement opposable en zonage USP destiné à l'accueil d'équipements publics (cf. annexe 6).

### **3. Aménagements prévus**

Les 13 470 m<sup>2</sup> de la parcelle AP 169 font l'objet de deux emplacements réservés :

- le premier sur 530 m<sup>2</sup> pour l'élargissement de l'avenue Général Brosset en vue, notamment, d'aménager un linéaire mode doux (vélo, roller..),
- le deuxième sur 12 940 m<sup>2</sup> en vue de réaliser des équipements scolaires, petite enfance, sportif et parc public.

Les bâtiments sont envisagés de plain-pied sauf l'école élémentaire qui pourrait comporter un étage (soit R+1) au-dessus de la maternelle, le tout étant situé en partie nord de la parcelle le long de l'avenue GI Brosset.

La répartition entre bâti et non bâti serait la suivante :

- environ 4 100 m<sup>2</sup> pour la construction des écoles maternelles et élémentaires, les locaux communs, le pôle petite enfance, la salle de quartier ;
- environ 8 800 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs comprenant les parkings public et du personnel, les cours de récréation, l'espace vert public et le city stade.

Il est prévu que l'espace vert public et le city stade, qui sont situés en partie sud du terrain, préservent les cèdres classés « arbres remarquables » présents à cet endroit.



Le détail de la répartition des espaces est présenté de la manière suivante :

- espace bâti :
  - école maternelle : 7 classes – 1624 m2 au sol,
  - école élémentaire : 14 classes – 1 374 m2 principalement en étage,
  - écoles locaux communs : 1 201 m2 au sol ,
  - locaux petite enfance : 1 088 m2 au sol,
  - salle de quartier : 179 m2 au sol,soit au total 5 466 m2 dont environ 1 300 en étage.
- Espaces extérieurs :
  - école maternelle : cour de récréation et annexes : 1 060 m2,
  - école élémentaire : cour de récréation et annexes : 2 100 m2,
  - Espaces petite enfance, parc public et sportif : 5 650 m2 ?soit au total 8 800 m2.

#### **4. Emprise à acquérir**

La réalisation de l'ensemble de l'opération telle que prévue au dossier, nécessite l'acquisition par voie d'expropriation de l'ensemble de la parcelle n° AP 169 soit 13 470 m2 de surface totale.

La parcelle est propriété indivisaire des conjoints SIMON tels que listés au dossier d'enquête.

### **III PARTICIPATION DU PUBLIC ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **A. PARTICIPATION DU PUBLIC**

L'enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune participation du public à l'exception de la visite de Mr François Félix SIMON lors de la permanence du commissaire enquêteur du 9 mars 2018.

En qualité de propriétaire indivisaire de la parcelle n° AP 169, les observations de Mr François SIMON ont porté principalement sur la procédure d'expropriation, qualifiée de spoliation, compte tenu du classement de l'intégralité de la parcelle en zone USP destinée à l'accueil d'équipements publics suite à la modification du PLU de la Métropole de Lyon en 2015. Ce classement conduit en effet à une dévalorisation de la valeur vénale de ce bien par rapport au classement antérieur qui permettait d'envisager une opération immobilière spéculative sur environ un tiers de la surface de la parcelle.

Les observations de Mr François SIMON qui ont aussi fait l'objet d'un courrier recommandé au commissaire enquêteur et d'une remise en main propre, ont été prises en compte par ce dernier dans son rapport sur l'utilité publique du projet.

**Néanmoins, Mr François SIMON, qui a déclaré représenter l'indivision lors de sa visite du 9 mars 2018, a confirmé l'exactitude, d'une part, des limites de la parcelle objet de la procédure d'expropriation et, d'autre part, de l'identité et des adresses des membres de l'indivision figurant au dossier.**

Par ailleurs, 5 observations ont été portées à tort sur le registre d'enquête parcellaire alors qu'elles concernent l'utilité publique du projet. Le commissaire enquêteur les a recensées et intégrées dans le

tableau des observations figurant dans son rapport sur l'utilité publique du projet.

## **B. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur a pu constater que la commune a engagé toutes les démarches utiles pour identifier les propriétaires de la parcelle n° AP 169 objet de la procédure d'expropriation dans son intégralité.

Le commissaire enquêteur a pu également relever que les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie ont été réceptionnées par les quatre propriétaires indivisaires (cf. annexe 4):

- ✓ Le 16 janvier 2018 pour Mme Catherine SIMON (épouse CHAGNY) et Mrs Jacques et François SIMON,
- ✓ Le 26 janvier 2018 pour Mme Marguerite BALMONT (veuve SIMON).

Lors de sa permanence du 9 mars 2018, le commissaire enquêteur a entendu Mr François SIMON, l'un des membres de l'indivision - déclarant la représenter – qui lui a confirmé l'exactitude des limites de la parcelle AP 169 et de la liste des propriétaires indivisaires portées au dossier d'enquête.

Fait à Vernaison le 4 avril 2018

Le commissaire enquêteur

Serge MONNIER