

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Enquête publique
relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de
renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland
Mise en compatibilité du PLU-H

*DU LUNDI 18 MARS 2024 A 9 HEURES AU
VENDREDI 19 AVRIL A 17 HEURES*



RAPPORT
CONCLUSIONS
Annexes

Enquête publique relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de
renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Mise en compatibilité du PLU-H
Rapport - Mai 2024

Michel Correnoz
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE 1 - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	2
1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2- AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE ET PORTEUR DE PROJET.....	4
1.3- LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	4
PARTIE 2 - PRÉSENTATION DU PROJET	6
2.1- LE DEMANDEUR	7
2.2- LA SITUATION ACTUELLE.....	7
2.3- LA SITUATION FUTURE SOUHAITÉE.....	8
2.4- LE PROJET.....	8
2.5- LA MODIFICATION DU PLU-H.....	10
2.6- LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET.....	11
2.7- LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET.....	11
2.8- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	12
2.9- LA CONCERTATION PRÉALABLE.....	13
2.10- L'AVIS DE LA MRAE	13
2.11- LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT.....	14
2.12- L'AVIS DE L'ÉTAT	14
2.13- L'AVIS DE LA VILLE DE LYON	14
2.14- L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	15
PARTIE 3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE	16
3.1- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	17
3.2- MODALITÉS DE L'ENQUÊTE	18
3.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	20
PARTIE 4 - ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	25
4.1- PRÉAMBULE À L'ANALYSE	26
4.2- LA QUALITÉ DU DOSSIER.....	29
4.3- LA COMMUNICATION	34
4.4- LA DEMONSTRATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	36
4.5- LA PRÉSENCE FAUCONS CRÉCERELLES.....	38
4.6- LES MOBILITÉS	39
4.7- LES AMÉNITÉS.....	40
4.8- LES LOGEMENTS SOCIAUX	41
4.9- LA QUESTION DES HAUTEURS.....	42
4.10- LES ALTERNATIVES PROPOSÉES.....	48
4.11- LE POINT PARTICULIER DE « LA COMMUNE ».....	51

Liste des annexes

1	Tableau des contributions
---	---------------------------

2	Procès-verbal de synthèse
3	Observations en réponse du demandeur

PARTIE 1 -PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE

Nature du projet

La présente enquête concerne la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon en vue de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur une « friche industrielle ». Ce programme comprend une partie construction portée par la société Bouyghes Immobilier et une partie équipements publics, portée par la Métropole de Lyon et la ville de Lyon. Il fait l'objet d'un PUP entre ces trois acteurs.

Sa réalisation est subordonnée à une adaptation du PLU-H de la Métropole de Lyon.

Localisation du projet

Le projet porte sur l'emprise d'un ancien site industriel implanté au cœur de l'agglomération lyonnaise au sud de la gare Jean Macé, dans le quartier dit « Gerland Nord ».



Figure 1 Localisation du projet (Fond Openstreetmap)

1.2- AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE ET PORTEUR DE PROJET

L'autorité organisatrice est la Métropole de Lyon.

Le demandeur est la Métropole de Lyon.

Le siège de l'enquête est situé à la Métropole de Lyon.

La portée de l'enquête

L'enquête porte sur la ville de Lyon et plus spécifiquement sur l'arrondissement de Lyon 7^e.

1.3- LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.3.1 - Le code de l'urbanisme

La présente enquête découle de l'application de l'**article L300-6** du code de l'urbanisme qui dispose :

*« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si...*

*...Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet **d'une évaluation environnementale**, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Pour l'enquête publique I

L'article R153-54 précise :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint

Pour l'évaluation environnementale

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 qui en découle installe la déclaration de projet, simple et rapide, comme le moyen de faire évoluer des documents d'urbanisme en vue de la réalisation d'opération d'intérêt général sans devoir recourir à des procédures de révision ou de modification souvent longues et complexes.

Le caractère d'intérêt général du projet constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU-H par une déclaration de projet.

Une enquête publique doit obligatoirement être organisée, qui porte à la fois sur la notion d'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité envisagée du PLU-H (article L.153-54 du code de l'urbanisme). Elle est réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du code de l'Environnement.

1.3.2 - Le code de l'environnement

La procédure d'enquête publique applicable à la présente enquête doit répondre aux articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants

1.3.3 - Les procédures circonstanciennes complémentaires :

Les caractéristiques du projet ainsi que sa localisation ne justifient pas sa soumission aux procédures circonstanciennes suivantes :

- Archéologie préventive
- Étude préalable agricole
- Consultation de la CDPNAF
- Autorisation de défrichement
- Loi sur l'eau
- Dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats d'espèces protégées

En revanche, le programme immobilier inclus dans le projet, porté par la société Bouyghes Immobilier, est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles L121-1 et L122-2 et plus précisément de la catégorie 39 b) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.. C'est la raison pour laquelle, Bouyghes Immobilier a introduit une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, demande enregistrée par la MRAE sous le numéro 2024-ARA-KKP-05102-

Si la présente procédure de mise en compatibilité aboutit, la réalisation effective du projet sera alors subordonnée à l'obtention des différents permis de construire avec ou sans évaluation environnementale selon la décision de la MRAE.

PARTIE 2 - PRÉSENTATION DU PROJET

2.1- LE DEMANDEUR

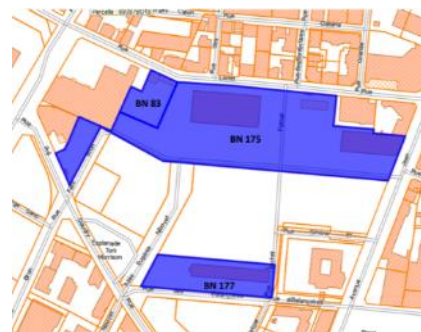
S'agissant d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, la demande est portée par la Métropole de Lyon.

Toutefois, la mise en œuvre opérationnelle du projet sera assurée par la société Bouygues Immobilier propriétaire et aménageur des terrains concernés pour la partie construction et par la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon pour la réalisation des équipements publics..

2.2- LA SITUATION ACTUELLE

Le site objet de la demande correspond à celui d'un très ancien site industriel désigné par le nom de son exploitant, la société NEXANS. Une partie de ce site a déjà fait l'objet d'une opération d'aménagement, dit « Pré Gaudry » avec en particulier l'édification, à l'ouest du collège Gisele Halimi et, au sud de la toute récente École de management de Lyon ainsi que la réalisation de l'esplanade Toni Morisson, jouxtant ces deux établissements d'enseignement.

Le reste du « tènement NEXANS »¹ constitué des trois parcelles BN 83 (0.29 ha), BN 175(0.21 ha) et BN 177 (3,14 ha), d'une superficie d'environ 4,1 ha est aujourd'hui occupé par d'anciens bâtiments industriels dont certains classés en tant qu'élément patrimonial et de terrains vierges de constructions, mais pour la plupart recouverts de dalles en béton. Ces trois parcelles sont disjointes et c'est à tort de la demande fait état d'un « tènement », vocable qui implique une notion de connexité.



Au regard du PLU-H de la Métropole, ces parcelles sont classées

Pour la plus grande partie (3,9 ha) en **zone UEi1**

« Zone d'activités artisanales et productives - Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains. L'implantation de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que de commerce de détail est fortement limitée ». (Source : règlement du PLU-H -révision N°2- Approbation 2019)

Pour une petite partie (0.47 ha) en **zone USP** :

***Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics** – Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale, ainsi que les pôles d'équipements communaux. L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale, tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.* (Source : règlement du PLU-H -révision N°2- Approbation 2019)

¹ En fait, ces trois parcelles constituent la partie du tènement NEXANS restant à réhabiliter. Disjointes, elles ne forment pas véritablement un tènement, mot qui implique une connexité qu'elles n'ont pas.

La destination actuelle de ces parcelles telle que planifiée par le PLU-H opposable est donc une vocation économique tournée vers les activités, artisanales ou de service dans la continuité de la partie de la friche NEXANS déjà réhabilitée (EML, collège..). Il convient de noter qu'elles sont incluses dans un « périmètre d'attente » (N°1), qui crée une sorte de servitude destinée à « figer les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise » (Source : CEREMA).

Dans sa rédaction actuelle, le PLU-H ne permet donc pas la réalisation d'opérations destinées à l'habitat.

2.3- LA SITUATION FUTURE SOUHAITÉE

En partenariat avec Bouygues Immobilier, aménageur et propriétaire des terrains, les collectivités souhaitent achever la réhabilitation du site, et par là mettre un terme à la rénovation urbaine de l'ensemble du quartier « Gerland Nord », mais en changeant leur vocation actuelle puisqu'il s'agira d'y créer d'un parc urbain accompagné de la réalisation d'un vaste programme de constructions résidentielles privilégiant le logement abordable.

Pour ce faire, il est nécessaire d'adapter les dispositions du PLU-H opposable en classant les terrains concernés en zone UPr, zone « projet » que le règlement général du PLU-H (qui resterait inchangé) définit ainsi : *Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte. Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadré par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.* »

Cette adaptation qui suppose une modification du PADD est destinée à rendre le PLU - H compatible avec un nouveau projet d'urbanisation en modifiant la vocation initiale dévolue aux terrains par l'actuel PLU-H.

2.4- LE PROJET

Son volet construction

Établi dans le cadre d'une simple déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H et non d'une demande d'autorisation pour le projet lui-même, le dossier établi par la Métropole reste sommaire dans la description des constructions prévues.

En revanche, la demande établie par l'aménageur dans le cadre de la procédure au cas par cas (qui ne figure pas dans le dossier, mais qui est accessible sur le site de la MRAE) centrée sur le projet lui-même, et non sur le PLU-H, apporte davantage de précisions.

Il expose que le projet consiste à aménager le tènement concerné ,4,1 ha environ ,en prévoyant un programme immobilier mixte de 49 500 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :

- 3 3810 m de logements (560 logements)
- 4 900 m² de bureaux/commerces
- 4 900 m² d'activités artisanales et productives
- Une résidence de « coliving » de 8390 m²

- Une crèche (500 m²)
- Un parc public (1,4 ha environ)

L'aménageur décrit ainsi son projet ²

« Ce projet de renouvellement urbain comprend la réalisation d'un parc urbain d'environ 1,4 ha qui est au cœur de la programmation. Il s'agit aussi de créer d'autres espaces publics (environ 1 ha) en lien avec ceux déjà existants : prolongement de l'allée de Fontenay, voie verte permettant la défense incendie le long de l'EM Lyon et du collège Gisèle Halimi, élargissement de la rue Lortet en limite du projet.

La programmation sera à dominante résidentielle avec la création d'environ 620 logements (environ 70 % de la programmation totale) et comportera au moins 50 % de logements abordables (logements locatifs sociaux, BRS et résidence étudiante sociale).

Il est également prévu de réaliser de nouvelles activités économiques (environ 20 % de la programmation totale) à travers la création d'une offre pour de l'activité artisanale et productive ainsi qu'une offre pour des bureaux, commerces et services de proximité.

Il reste aujourd'hui sur les emprises 4 bâtiments : 2 seront démolis et les deux halles seront préservées, car identifiées comme étant d'intérêt patrimonial. Elles seront réhabilitées et surélevées pour accueillir des activités économiques et un bâtiment à usage hybride. Ce dernier accueillera notamment des bureaux partagés et une offre de "coliving" (environ 220 chambres). Un établissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE ou crèche) d'environ 500 m² pour environ 36 berceaux est prévu dans l'ilot 3.1.

Une convention de projet partenarial (PUP) a été signée le 31 octobre 2023 entre Bouyghes Immobilier et la métropole de Lyon. Elle permettra de financer les équipements publics générés par le futur quartier : classes, berceaux, et espaces publics. ».

La conception des bâtiments s'y voudra exemplaire dans l'objectif d'une ville bas-carbone

Son volet équipements publics :

La Métropole, quant à elle, dans son dossier (soumis à la présente enquête), présente le projet à peu près dans les mêmes termes en insistant sur les espaces et équipements publics :

« Adapter le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) aux évolutions du projet d'aménagement des anciennes halles Nexans qui prévoit, sur ce territoire en mutation et en renouvellement urbain d'environ 4,5 ha, la requalification d'un ancien site industriel en territoire urbain mixte..... »

Et l'illustre par le plan suivant :



auquel s'ajoutent, dans le chapitre relatif à l'évolution du PLU-H le nouveau schéma de principe de l'OAP après adaptation..

² Formulaire Cerfa pour demande de cas par cas (mars 2024)

Mais, c'est dans la présentation du PUP (non présent dans le dossier) que j'en ai trouvé la description la plus précise :

- *en infrastructures pour la Métropole de Lyon, la réalisation de plusieurs espaces publics et voiries de l'opération :*
 - *une voie verte permettant la défense incendie du bâtiment de l'EM Lyon ainsi que la circulation des modes actifs, piétons et vélos ;*
 - *une voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1 ;*
 - *le prolongement de l'allée de Fontenay ;*
 - *la reprise et de l'élargissement de la rue Lortet ;*
- *en infrastructures pour la Ville de Lyon :*
 - *un parc public d'environ 1,4 ha ;*
 - *des aménagements d'espaces verts sur espace public ;*
 - *l'éclairage urbain des espaces publics ;*
- *en superstructures pour la Ville de Lyon :*
 - *4,5 classes à réaliser dans un équipement scolaire ;*
 - *22 berceaux d'un établissement d'accueil de jeunes enfants de 36 berceaux aménagés en rez-de-chaussée d'un immeuble du projet immobilier.*

2.5- LA MODIFICATION DU PLU-H

Outre le changement de zonage évoqué au paragraphe 2.3-du présent document, l'adaptation du PLU-H au programme projeté comprend ³ :

- une inscription de six polygones d'implantation ;
- une inscription de hauteurs graphiques à 7, 19, 25, 28, 31 et supérieures à 37 mètres ;
- une modification de la cartographie du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- une modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7.7 « Îlot 29, rue Pré Gaudry » ;
- une réduction du périmètre d'attente de projet n° 1 ;
- une suppression du secteur de mixité sociale (SMS) n°1 ;
- une inscription d'un emplacement réservé aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques n° 62, au bénéfice de la commune, pour un parc public de 1,5 ha ;
- un réajustement de l'emplacement réservé de voirie n° 122, inscrit au bénéfice de la métropole de Lyon, pour la création d'une voie nouvelle de l'avenue Jean Jaurès au boulevard Yves Farge ;
- une inscription d'une polarité commerciale plafonnée à 300 m² ;
- une inscription d'une polarité hôtelière ;
- une inscription d'un linéaire toutes activités, le long de l'avenue Jean Jaurès.

Ces changements entraînent une modification du PADD du PLU-H et donc l'obligation de produire une évaluation environnementale en vertu de l'article R 104-11 du code de l'urbanisme.

³ Source : Avis de la MRAE du 24 février 2024

2.6- LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET

Pour le demandeur, la modification envisagée vise essentiellement à :⁴

- Apporter une réponse pertinente et adaptée aux besoins en matière de programmation de logements à travers la réalisation de programmes diversifiés tant en locatif social qu'en accession à la propriété, adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages. À travers cette programmation, il s'agit également de répondre aux enjeux de mixité sociale,
- Mettre en valeur l'identité et l'histoire industrielle du site par la préservation et reconversion des bâtiments d'intérêt patrimonial (la halle nord située rue Lortet et la halle sud située rue des Balançoires),
- Contribuer à la désimperméabilisation de cet ancien site industriel en augmentant la superficie de pleine terre,
- Contribuer à lutter contre les effets néfastes générés par cet îlot de chaleur en apportant des espaces de détente et de fraîcheur d'envergure dans un secteur dense, au travers de la création d'un parc urbain, d'espaces publics paysagers, mais aussi de cœurs d'îlots privés plantés et arborés,
- Contribuer à la ville du quart d'heure et renforcer le lien social en offrant une diversité de commerces et de services de proximité en pieds d'immeubles,
- Contribuer au maintien de l'activité productive en ville,
- Contribuer à la ville bas carbone à travers l'exemplarité des constructions.

2.7- LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET

La MRAE, après étude de l'évaluation environnementale, considère que les principaux enjeux environnementaux de la modification sont :⁵

- la pollution des sols au regard des activités passées exercées sur le site ;
- la qualité de l'air et les nuisances sonores liées à la proximité du site avec des axes routiers très fréquentés et durant la phase de construction ;
- les gaz à effet de serre en milieu urbain liés aux déplacements motorisés ;
- la ressource en eau liée au caractère peu profond de la nappe souterraine « Alluvions du Rhône agglomération lyonnaise » ;
- le cadre de vie en milieu urbain lié à la nature en ville, les effets d'îlots de chaleur et le paysage du quotidien.

Il convient, à mon sens, d'y ajouter la question du paysage et de l'intégration urbaine étroitement liée à la densité et à la hauteur des bâtiments, question qui rejoint celle du « bien-vivre » qu'évoque aussi la MRAE.

⁴ Source : Dossier d'enquête publique page 83

⁵ Avis délibéré N°2013-ARA-AUPP-1356 du 27 février 2024 (présent dans le dossier soumis à l'enquête)

2.8- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier qui compte environ 180 pages A4 comporte les pièces suivantes :

- Dossier d'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H relative au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans sur la commune de Lyon 7^e ainsi articulé :
 - Note sur l'intérêt général
 - Préambule
 - Résumé non technique Présentation du projet
 - Motifs de l'évolution du PLU-H et justifications
 - Compatibilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec les documents supracommunaux
 - Analyse de l'incidence sur l'environnement de la mise en œuvre des évolutions réglementaires du PLU-H et mesure envisagée pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables
 - Évolution du PLU-H
- Avis Mission Régionale Autorité environnementale (MRAe) du 27 février 2024
- Réponse de la Métropole de Lyon à l'avis de la MRAe du 12 mars 2024
- Avis de l'État du 19 février 2024
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 19 février 2024)
- Avis de la Chambre d'Agriculture du 19 janvier 2024
- Avis de la Ville de Lyon du 8 mars 2024
- Arrêté d'enquête publique n° 2024-02-20-R-0141 du 20 février 2024 sur le projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans - Commune de Lyon 7^e
- Avis d'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon relatif au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans - Commune de Lyon 7^e
- Délibération n° 2023-1764 du conseil de la Métropole du 26 juin 2023 - Projet urbain de renouvellement du site industriel Nexans à Gerland - Arrêt du bilan de la concertation
- Délibération n° 2023-2118 de la commission permanente du 27 février 2023 - Projet urbain de renouvellement du site industriel Nexans à Gerland - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable
- Avis administratif de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H - Projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Lyon 7^e
- Dossier de concertation relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H - Projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans)

▲ Commentaire et appréciation du commissaire enquêteur

Comportant toutes les pièces requises, le dossier est formellement complet.

Toutefois, comme le révélera l'enquête publique et comme j'en traiterai plus bas, il souffre de nombreux défauts qui ont pu nuire à la bonne compréhension du projet et à la qualité de l'argumentaire qui en était attendu.

2.9- LA CONCERTATION PRÉALABLE

Décidée, en application des dispositions de l'article L121-17-1 du code de l'environnement par une délibération de la commission permanente N° Cp-2023-218 du 27 février 2023, la concertation préalable relative à la présente mise en compatibilité du PLU-H du 16 mars 2023 au 17 avril 2023. Elle a offert au public de nombreux moyens d'information et d'expression avec en particulier une réunion d'information qui s'est tenue le 30 mars 2023.

Le bilan en a été arrêté lors d'une délibération du conseil communautaire du 26 juin 2023.

Le rapport de présentation étudié lors de cette séance fournit les éléments suivants :

Sur la participation du public :

- Nombre de contribution : 90 dont 3 pétitions comportant respectivement 101, 503, 642 signatures
- Nombre de participants à la réunion d'information : 150 environ.

Sur les thèmes abordés :

La grande majorité des contributeurs se sont déclarés préoccupés par l'impact visuel des immeubles jugés trop hauts.

D'autres sujets, plus rares, ont aussi émergé : aménagement du futur parc, alignement d'arbres, Rue Lortet, manque de stationnement ...

Sur les enseignements et conséquences de la concertation :

Le rapport analyse les questions soulevées et y répond point par point en justifiant sommairement les choix opérés par la Métropole de Lyon.

2.10- L'AVIS DE LA MRAE

L'avis délibéré de la MRAE N°2023-ARA-AUPP-1356 du 27 février 2024 comporte 12 pages d'analyse de l'évaluation environnementale produite à l'appui de la demande de la mise en compatibilité du PLU-H présentée par la Métropole de Lyon.

Au terme de ce travail, l'Autorité environnementale recommande :

- de présenter, comme requis par les dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme :
 - un résumé non technique plus illustré ainsi que les modalités de suivi de toutes les mesures réglementaires retenues ;
 - la justification des choix retenus et la bonne articulation du projet de la mise en compatibilité du PLU-H avec le PDU, le PCAET et le PGRI ;
- en matière de :
 - nuisances sonores et suivi de qualité de l'air, de compléter l'état initial si nécessaire par des relevés de bruits et polluants atmosphériques sur site et de procéder à l'analyse des incidences des mesures de la mise en compatibilité du PLU-H sur la population amenée à fréquenter le site
 - préservation de la nappe souterraine, de prévoir des mesures réglementaires visant à la protéger de la pollution ;

- gestion du cadre de vie, de compléter :
 - l'analyse des incidences de la mise en compatibilité pour s'assurer que la densité de bâtiments/logements sera compatible avec un environnement calme, sain et de bien vécu par les futurs habitants et le voisinage ;
 - le règlement écrit du PLU-H par des dispositions permettant de lutter contre la prolifération des insectes vecteurs, dont le moustique tigre.

La Métropole de Lyon y a répondu par une lettre du 12 mars qui figure au dossier.

2.11- LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

La réunion d'examen conjoint a eu lieu, à l'initiative de la Métropole de Lyon, le lundi 19 février 2024.

Y étaient représentés :

- L'État par la voix de la DDT
- La Métropole de Lyon
- La Ville de Lyon
- La Chambre des métiers et l'artisanat
- Le SEPAL

L'ensemble des participants s'est déclaré favorable au projet après qu'ont été fournies des réponses aux questions posées par l'État sur la suppression du secteur SMS, et de la Chambre des métiers sur l'adéquation entre l'offre et la demande pour les activités économiques.

2.12- L'AVIS DE L'ÉTAT

Madame la Préfète du Rhône dans une lettre du 19 février 2024 émet un avis favorable à la demande en soulignant toutefois la nécessité d'intégrer la création de logements étudiants, élément qui n'apparaît pas dans le dossier.

2.13- L'AVIS DE LA VILLE DE LYON

Dans une lettre du 8 mars 2024, la ville de Lyon, sous la signature de son adjoint à la ville abordable, bas-carbone et désirable, émet un avis favorable au projet.

2.14- L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Monsieur de Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la région, dans une lettre du 19 février 2024, émet un avis favorable en mentionnant que l'accueil d'activités économiques artisanales sur près de 4 000 m², dont il se félicite, réclame des réflexions sur les espaces à affecter à la logistique et au stationnement.

Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Rhône, par lettre du 2 février 2024, fait savoir qu'il n'a pas d'observation à formuler sur un projet qui sera sans impact sur le territoire agricole.

PARTIE 3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1.1 - Désignation

Le Président du tribunal administratif de Lyon m'a désigné par ordonnance n  E23000151/69 du 16 novembre 2023.

3.1.2 - Arrêté d'ouverture

Le **20 février 2024**, Madame la vice-présidente de la Métropole de Lyon signé l'arrêté n  2024-02-20-R-0141 l'ouverture d'une enquête publique.

Cet arrêté fixe les modalités de l'enquête comme suit :

Durée	31 jours consécutifs
Dates	Du lundi 18 mars 2024 à 09h00 au vendredi 19 avril à 16h.
Permanences	<p>En présentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mardi 26 mars de 11h � 14 h � l'Hôtel de la Métropole de Lyon ; ▪ Samedi 6 avril 2024 de 9h30 � 11h30 � la mairie de Lyon 7� ; ▪ Vendredi 12 avril de 9h � 12h � la direction de l'aménagement urbain de la ville de Lyon ; ▪ Jeudi 18 avril de 14h � 17 h � la mairie de Lyon 7� ; <p>En distanciel par téléphone avec prise de rendez-vous préalable les :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lundi 25 mars 2024 de 18h � 20h ▪ Mercredi 10 avril 2024 de 18h � 20h ▪ Jeudi 18 avril de 18h � 20h ▪ Lundi 14 novembre de 18h � 20h
Périmètre de l'enquête	Arrondissement de Lyon 7�.

Remarque : pour chaque permanence physique, le public avait la possibilité de prendre rendez-vous avec moi sur certaines plages horaires mentionnées dans l'arrêté d'ouverture.

3.2- MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

3.2.1 - Modalités d'information du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté de la Métropole de Lyon, la tenue de l'enquête et les modalités de son déroulement ont été portées à la connaissance du public par les moyens suivants :

Par la presse

Conformément aux dispositions réglementaires, l'avis d'enquête a été publié dans la presse locale aux dates suivantes

Journal	Dates de parution
Le Progrès	1 ^{er} mars et 22 mars 2024
Tout Lyon	2 mars et 23 mars 2024

Par affichage légal

La Métropole de Lyon a imprimé les affiches reproduisant le texte de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et les a placardées sur les clôtures ceignant le site, en quatre endroits le long de voies de circulation piétonne et automobile : Avenue Jean-Jaurès, rue des Balançoires, rue du Pré-Gaudry, et rue Lortet

Par d'autres moyens

Aucun moyen de communication supplémentaire, tels que panneaux lumineux, applications « push », réseaux sociaux,... ne semble avoir été utilisé par la Métropole de Lyon ou la Ville de Lyon.

Seule la mairie du Lyon7 a pris une initiative en ce sens par le biais d'une page sur son site Internet dans la rubrique « Concertation et consultations en cours dans le 7^e ».



3.2.2 - Modalités de consultation du dossier par le public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était consultable :

- Sous forme « papier » :
 - à la mairie de Lyon 7^e ;
 - à la Métropole de Lyon ;
 - à la direction de l'aménagement urbain de la ville de Lyon.
- Sous forme électronique sur site internet de la Métropole de Lyon), accessible ;
 - soit directement au moyen d'un lien figurant en toutes lettres dans l'arrêté d'organisation, ainsi que sous la forme d'un « QR code » sur les affiches ;
 - soit au moyen d'un lien présent dans le registre électronique de l'enquête.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accès à l'information, la Métropole de Lyon a mis à disposition du public un ordinateur en libre accès dans ses bureaux.

3.2.3 - Moyens d'expression du public

Le public a pu pendant toute la durée de l'enquête s'exprimer par quatre moyens différents :

- Un **registre papier** disponible dans les trois lieux de permanence mentionnés plus haut durant leurs heures d'ouverture ;
- Une **adresse postale** pour écrire directement au commissaire enquêteur (la Métropole de Lyon ;
- Une **adresse courriel** : (pluh-nexans-Lyon7-grandlyon@mail.registre-numerique.fr) qu'il pouvait utiliser pour déposer une contribution complétée d'éventuelles pièces jointes électroniques ;
- Un **registre électronique** : (<https://www.registre-numerique.fr/pluh-nexans-Lyon7-grandlyon>), qui permettait, au travers d'un formulaire, de déposer une contribution enrichie d'éventuelles pièces jointes électroniques.

Bien que la réglementation ne l'imposât pas, le choix a été fait de rendre accessible au public, sur le registre électronique, l'ensemble des contributions déposées, quelle que soit la façon dont elles ont été transmises. Ainsi les contributions déposées sur le registre papier, courriers, courriels ont été transférées et réunies sur ce registre aux fins de pouvoir être lues par tout visiteur du site.

Le site de l'enquête offrait donc quatre fonctions :

- Consultation du dossier de projet ;
- Dépôt d'une contribution ;
- Consultation de toutes les contributions déposées ;
- Prise de rendez-vous avec le commissaire enquêteur pour une permanence physique ou un entretien téléphonique.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Les dispositions prévues en matière d'expression du public sont satisfaisantes. J'ai pu vérifier que le site internet permettant le dépôt des contributions était bien référencé dans les moteurs de recherche les plus utilisés.

Le nombre de permanences tant en présentiel que par téléphone, avec possibilité de prendre rendez-vous, m'a semblé adapté au niveau d'intérêt du public tel que l'exercice de la concertation permettait d'estimer.

En revanche, je ne peux que regretter que l'autorité organisatrice n'ait pas jugé utile de renforcer les moyens de communication sur l'existence de l'enquête alors qu'elle disposait des moyens pour le faire. Dans le même ordre d'idée, le processus d'accès aux pièces du dossier aurait pu gagner en fluidité pour le public, si leur hébergement avait pu être assuré directement par le site de l'enquête, plutôt que par renvoi au site de la Métropole.

3.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.3.1 - Les permanences

Les permanences se sont tenues aux jours et heures prescrites par l'arrêté.

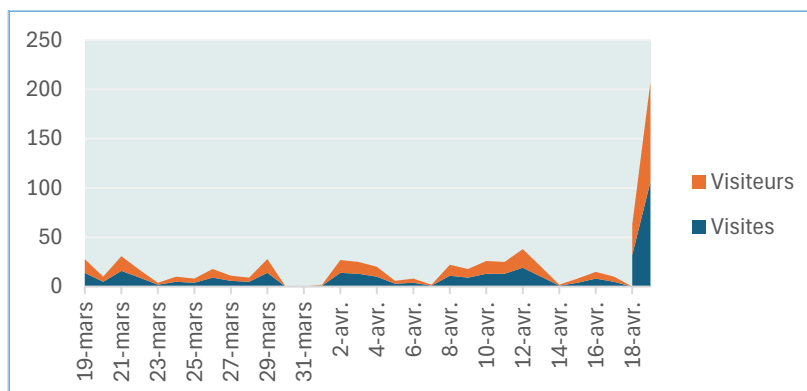
Date	Visites du public
Mardi 26 mars de 11h � 14h	Néant
Samedi 6 avril 2024 de 9h30 � 11h30	Néant
Vendredi 12 avril de 9h � 12h	Une visite (2 personnes)
Jeudi 18 avril de 14h � 17h	Deux visites (4 personnes)

A ce bilan, il convient d'ajouter un entretien téléphonique passé après prise de rendez-vous.

3.3.2 - La consultation du dossier et fréquentation du site

Le site de l'enquête a fait l'objet de 371 visites pour 215 visiteurs uniques.

Leur répartition journalière est représentée par le graphe ci-dessous (Source des données :: Publi gal)



En ce qui concerne le téléchargement des pièces du dossier, les données fournies par la Métropole de Lyon font état des chiffres suivants (en nombre de téléchargements) :

Dossier de demande	65
Avis de la MRAE	16
Réponse à l'avis de la MRAE	14

Avis de l'État	8
Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat	6
Avis de la chambre d'agriculteur	4
Avis de la ville de Lyon	10
Arrêté d'ouverture de l'enquête	8
Avis d'enquête publique	11

Le site internet de consultation du dossier d'enquête et le registre électronique associé ont été ouverts, puis fermés aux dates et heures prévues par l'arrêté. L'adresse courriel a été opérationnelle durant toute l'enquête. Aucune indisponibilité n'a été signalée.

3.3.3 - Les contributions du public

Après suppression des doublons, le nombre de contributions recueillies s'élève à 36, chiffre ramené à 33 après élimination des doublons.

Sur ces 33 contributions, 28 émanent de particuliers pour la plupart riverains du projet. Deux ont été déposées au nom d'une association (Contributions @ 9 et R36 -CIL Gerland- Guillotière-Jean Macé) et une autre expose la position d'une entreprise, elle aussi riveraine (Contribution @ 5 « la Commune »).

Un doute peut toutefois subsister sur l'origine de la contribution @ 7 qui apporte une analyse fouillée du projet sans mention précise de l'intérêt à agir de son rédacteur.

Il convient aussi de mentionner que la contribution E24, fait état de l'existence d'un collectif de plusieurs centaines de personnes, mais semble formulée à titre individuel. Elle comporte une pièce jointe qui est la lettre adressée par Me Rémy, avocat au barreau de Lyon, à la Métropole de Lyon le 14 avril 2023 dans le cadre de la concertation préalable ; il indique y représenter 4 personnes domiciliées rue des Balançoires, dont le déposant de la contribution E24. Cette lettre ne comporte pas de référence à un quelconque collectif. Il est donc difficile d'estimer son poids véritable en termes de personnes représentées.

Il en va de même de la contribution E31 formulée à titre individuel, mais qui évoque la constitution d'un (autre ?) collectif dont on peut s'étonner qu'il n'ait pas lui-même participé à l'enquête

La répartition des contributions selon les moyens d'expression utilisés figure dans le tableau suivant :

Registres papier	3
Registre numérique	11
Courrier	2
Courriel	20
Total	36

3.3.4 - Contacts du commissaire enquêteur

Avec la Métropole de Lyon

Avant le début de l'enquête, j'ai rencontré et me suis entretenu avec la Métropole de Lyon à deux reprises :

- une fois en la regardant comme l'autorité organisatrice,

Les échanges ont essentiellement porté sur :

- la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête et l'avis d'enquête ;
- le nombre, les dates et les lieux des permanences ;
- les modalités de publicité et d'information du public ;
- une autre fois en la regardant comme porteuse du projet.

-une autre fois en la regardant comme la porteuse du projet.

Les échanges ont alors essentiellement porté sur la consistance du projet.

Durant l'enquête, j'ai visité les lieux avec les représentants de la Métropole de Lyon, le 12 avril 2024.

Avec la MRAE

Le 11 avril 2024, j'ai rencontré le service ressource de la MRAE à Lyon pour échanger sur l'avis exprimé par cette Autorité.

Avec la DDT du Rhône

Le 3 avril 2024, j'ai échangé avec la personne chargée du suivi du dossier au sein de la DDT du Rhône.

Avec la Ville de Lyon

J'ai successivement rencontré :

M. Miachon-Debard, 3^e Adjoint du 7^e arrondissement -Urbanisme et aménagement, le 9 avril 2024,

M. Michaud, Adjoint au Maire de Lyon, Délégation Ville Abordable Bas-Carbone et Désirable, le 17 avril 2024.

3.3.5 - Incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans faits notables. Les personnes que j'ai rencontrées se sont montrées affables et calmes. Aucune contribution déposée sur le registre numérique n'a dû faire l'objet d'une modération de ma part.

J'ai constaté à deux reprises la disparition de l'affiche placardée sur la limite ouest du site (près du collègue Gisèle Halimi). Aussitôt prévenus, les services de la Métropole de Lyon ont procédé avec diligence à son remplacement.

3.3.6 - Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le vendredi 19 avril 2024 à 16 h, conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation.

Parallèlement, l'accès au registre électronique et à l'adresse courriel dédiée a été fermé par le prestataire le vendredi 19 avril 2024 à 16h.

J'ai procédé à la vérification et à la clôture des trois registres « papier », le mardi 23 avril dans les locaux de la Métropole de Lyon.

3.3.7 - Notification du procès-verbal de synthèse et observations en réponse du maître d'ouvrage

J'ai remis et commenté mon procès-verbal de synthèse aux représentants de la Métropole de Lyon le lundi 29 avril à 10 h30. Ce document rend compte sommairement de l'enquête et interroge le porteur du projet sur les observations faites par le public et sur les éléments pouvant me faire défaut pour conduire mon analyse.

Les observations en réponse du demandeur me sont parvenues par courriel du 13 mai 2024 dont j'ai accusé réception par courriel le jour même.

Le procès-verbal de synthèse et les réponses du porteur de projet figurent en annexe 2 et 3 du présent rapport.

3.3.8 - Transmission du rapport et des conclusions.

Le présent rapport et les conclusions motivées qui l'accompagnent ainsi que ses annexes, ont été transmises à la Métropole de Lyon par courriel. Une copie de ces documents a également été remise au tribunal administratif de Lyon.

▲ Commentaire et appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2024 dans les conditions nominales.

Le seul incident constaté, l'absence temporaire d'une des quatre affiches présente sur le site n'a pu jouer qu'un rôle dérisoire dans l'information du public.

La mise à disposition sur internet du dossier et l'ouverture, facultative, d'un registre électronique ont grandement facilité la prise de connaissance et l'expression du public.

La mise en ligne, avec possibilité de téléchargement des pièces consultées, a assurément contribué à rendre le dossier de demande accessible à un large public. Il aurait toutefois préférable que la consultation du dossier se fit directement sur le site de l'enquête plutôt par le renvoi sur le site internet de la Métropole de Lyon.

Le dépôt des contributions s'est trouvé grandement facilité par la mise en place du registre numérique et d'une adresse électronique dont le public a fait un large usage. Cet outil, facile d'utilisation et permettant le dépôt de pièces jointes a pu, de surcroît, jouer un rôle important sur la qualité des contributions.

Les personnes ayant besoin de renseignements et d'aide pour comprendre le dossier et celles plus attirées par les moyens d'expression traditionnels, tels que le registre « papier », ont pu,

quant à elles, trouver dans le nombre de permanences et dans la durée de l'enquête des moyens destinés à répondre à leurs besoins et à faciliter le dépôt de leurs contributions:

Cependant, en dépit des moyens mis en œuvre, le nombre de contributions recueillies apparaîtra quelque peu en décalage avec la mobilisation qu'avait provoqué la concertation un an auparavant. Je développerai cette question dans le cadre de l'analyse des contributions.

PARTIE 4 -ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1- PRÉAMBULE À L'ANALYSE

4.1.1 - Méthodologie utilisée

Toutes les contributions ont été intégrées dans une base de données unique dont l'ossature a été fournie par le registre numérique, outil d'expression très largement utilisé par le public.

Les quelques contributions déposées par les autres moyens (courriers, registre papier) ont donc simplement été intégrées aux contributions électroniques.

La base exhaustive ainsi constituée a pu faire l'objet d'un traitement analytique consistant essentiellement à caractériser la tendance (favorable, défavorable), et surtout à identifier les arguments apportés par les contributeurs.

Parallèlement, j'ai pu, en communiquant ce bilan dans mon procès-verbal de synthèse, interroger le maître d'ouvrage sur les contributions déposées ainsi que sur un certain nombre de points qui méritaient, à mes yeux, la fourniture d'éclaircissements ou de données complémentaires.

C'est donc à la lumière

- des éléments du dossier (incluant les différents avis exprimés avant l'enquête),
- des contributions du public ;
- des éléments complémentaires apportés par le maître d'ouvrage ;
- des résultats de mes recherches documentaires ;
- des entretiens que j'ai pu avoir avec les élus, les administrations, les associations et particuliers qui m'ont rendu visite durant l'enquête ;
- de la visite du site que j'ai effectuée durant l'enquête.

que j'ai procédé, thème par thème, aux analyses et synthèses qui vont suivre.

4.1.2 - SYNTHÈSE QUANTITATIVE :

Après intégration des contributions reçues sous forme papier, le registre électronique comporte au total 36 contributions, nombre réduit à 33 après élimination des trois doublons recensés.

Un cas particulier doit être fait pour les contributions E1 et E6 qui émanent du même contributeur, la première n'étant qu'une simple demande de renseignement (à laquelle, j'ai répondu en renvoyant sur le référent de la Métropole de Lyon désigné dans l'arrêté d'organisation), la seconde, elle, formulant une appréciation sur le projet. Ces deux contributions peuvent donc être confondues en une seule, ramenant ainsi le **nombre de contributions véritables à 32**.

4.1.3 - SYNTHÈSE PAR ORIGINE

Sur ces 32 contributions, 29 émanent de particuliers pour la plupart riverains du projet. Deux ont été déposées au nom d'une association (Contributions @ 9 et R36 -CIL Gerland- Guillotière-Jean Macé) et une autre expose la position d'une entreprise, elle aussi riveraine (Contribution @ 5 « La Commune »).

Un doute peut toutefois subsister sur l'origine de la contribution @ 7 qui apporte une analyse fouillée du projet sans mention précise de l'intérêt à agir de son rédacteur.

Il convient aussi de mentionner que la contribution E24 fait état de l'existence d'un collectif de plusieurs centaines de personnes, mais elle semble formulée à titre individuel. Elle comporte une pièce jointe qui est la lettre adressée par Me Rémy, avocat au barreau de Lyon, à la Métropole de Lyon le 14 avril 2023 dans le cadre de la concertation préalable ; il indique y représenter 4 personnes domiciliées rue des Balançoires, dont le déposant de la contribution E24. Cette lettre ne comporte pas de référence à un quelconque collectif. Il est donc difficile d'estimer son poids véritable en termes de personnes représentées.

Il en va de même de la contribution E31 formulée à titre individuel, mais qui évoque la constitution d'un (autre ?) collectif dont on peut s'étonner qu'il n'ait pas lui-même participé à l'enquête.

4.1.4 - SYNTHÈSE PAR TENDANCE

Bien qu'une enquête publique ne soit, ni un référendum, ni un sondage, et que l'analyse de fond doive prendre en compte les arguments développés plus que le nombre de personnes qui s'expriment, il n'est pas totalement inintéressant de fixer les ordres de grandeur des tendances exprimées en nombre de contributeurs.

Le tableau ci-après présente ce bilan sommaire :

Défavorable	31
Favorable	0
Neutre	1

Ces chiffres appellent un commentaire :

La concertation menée un an avant avait mobilisé environ 80 personnes et suscité trois pétitions cumulant plus d'un millier de signatures. Force est de constater que l'enquête publique a très largement moins attiré le public.

Deux explications peuvent être apportées à ce constat :

Soit les explications fournies et les modifications apportées au projet ont apaisé les craintes exprimées au cours de la concertation

Soit les personnes opposées, déçues de ne pas avoir été entendues et constatant que la détermination des porteurs du projet à ne faire évoluer leur projet qu'à la marge, se sont trouvées convaincues de l'inutilité d'une nouvelle consultation publique, soit se résignant à accepter le projet, soit mettant leur espérance dans d'ultérieures actions en justice.

4.1.5 - Synthèse thématique des observations recueillies

Comme le montre le tableau en annexe 1, les **contributions défavorables** portent sur les éléments suivants :

- Le défaut de démonstration de l'intérêt général ;
- L'insuffisance du dossier ;
- Le manque de communication ;

- L'implantation et la hauteur des bâtiments ;
- La capacité d'accueil du quartier ;
- La proportion et la répartition des logements sociaux ;
- L'existence de solutions alternatives non étudiées ;
- La présence de faucons crécerelles sur le site ;

Pour en fixer l'ordre de grandeur de leur occurrence, j'ai décomposé sommairement les contributions en autant d'observations que le nombre de thèmes que chacune aborde.

Le tableau ci-dessous rend compte de ce travail.

Thème	Nombre d'observations
Hauteurs	22
Communication	11
Proposition d'alternatives	10
Intérêt général	9
Aménités	6
Qualité du dossier	4
Mixité sociale	3
Mobilités	3
Présence de faucons	2

4.1.6 - Composition et mode de lecture de l'analyse

L'analyse ci-après est menée thème par thème, chaque thème constituant un chapitre qui comporte :

- Un bref exposé de la problématique traitée ;
- Les éléments supplémentaires que le maître d'ouvrage a pu faire valoir dans le cadre de son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse ;
- Mon analyse et mon appréciation sur la question.

C'est sur cette analyse que se fonderont mes conclusions et mon avis final, objet d'un document disjoint du présent rapport.

Précision sur le mémoire en réponse :

Une précision doit être apportée sur le mémoire en réponse qui m'a été transmis. Mon procès-verbal de synthèse, en deux parties distinctes, invitait la Métropole de Lyon à

- formuler ses commentaires sur les contributions du public que j'avais regroupées sous différents thèmes pour en faciliter l'analyse et lui éviter les répétitions ;
- répondre à des questions précises permettant d'éclairer ma propre analyse.

Seule cette seconde demande a été prise en considération en m'apportant des réponses à mes questions. La Métropole m'a confirmé verbalement que l'absence de tout commentaire sur les observations du public n'était pas due à un oubli.

Remarque : En sus de l'analyse par thème, il sera fait cas d'une contribution particulière, celle de l'entreprise « La Commune » qui échappe à la classification proposée, mais n'en mérite pas moins d'être prise en considération.

4.2- LA QUALITÉ DU DOSSIER

Plusieurs contributeurs reprochent au dossier son manque de précision, surtout en ce qui concerne la position et la hauteur des bâtiments. L'un d'entre eux va jusqu'à dénoncer le jargon de certains paragraphes. Cette même personne considère que le dossier ne répond pas aux objectifs de la procédure puisqu'il ne fait à peine mention des dispositions prévues et permises par l'actuel PLU-H alors que précisément l'enquête porte sur l'opportunité de les modifier.

D'autres s'interrogent sur les hauteurs réelles des bâtiments dont il n'est question que dans le « plan des hauteurs » sous la forme de trames colorées indiquant la hauteur maximum admise (avec en particulier l'une d'elles fixée à « >37 m. » sans limite haute).

La MRAE en page 8 de son avis observe que le résumé non technique « *élément essentiel pour la bonne compréhension du projet par le public* » n'offre au lecteur qu'un seul plan et par là, ne remplit pas son rôle d'aide à la compréhension du dossier.

Observations en réponse de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas fait de commentaire sur le sujet.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

La composition du dossier est détaillée pièce par pièce au chapitre 2.8- ci-dessus

Avant de l'analyser plus en détail, il convient de bien préciser le contexte juridique dans lequel il s'inscrit.

La procédure concernée est une déclaration de projet (1) emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (2).

Cette dualité est clairement traduite par l'article L153-54 assigne alors à l'enquête publique une double portée :

- l'intérêt général du projet
- la justification et les conséquences de l'adaptation du document d'urbanisme.

J'observe que la notice élaborée par le ministère du logement (DGALN/DHUP/Bureau de la législation de l'urbanisme - octobre 2017) fait état d'une composition du dossier en deux parties distinctes : l'une consacrés au projet et à la démonstration de son intérêt général, l'autre attachée aux modifications du document d'urbanisme et à ses conséquences, environnementale en particulier.

Le dossier présenté s'écarte de ce schéma.

En effet, la pièce principale en est le « Dossier d'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H ». La première page de ce document qui en compte 132 annonce deux parties :

- Evaluation environnementale
- Evolution du PLU-H

Il semble donc que les rédacteurs du dossier aient assimilé « évaluation environnementale » et « démonstration de l'intérêt général ». Or si la qualité de l'environnement peut effectivement être regardée comme contribuant à l'intérêt général, cette dernière notion possède un spectre beaucoup plus large que le seul aspect environnemental.

Le dossier aurait donc largement gagné à distinguer clairement ces deux parties : d'une part le projet, ses objectifs et ses conséquences et d'autre l'adaptation du PLU-H, ses objectifs et ses conséquences.

Une autre observation peut venir confirmer le caractère très confus du dossier : le paragraphe « 8.1.1. Objectifs » du chapitre « Évolution du PLU » reprend mot pour mot la rédaction du paragraphe « 4.2 Objectifs du projet » du chapitre « Présentation du projet » alors que l'on attendait de lui qu'il présentât les raisons qui amènent à devoir faire évoluer le PLU- H et non les objectifs du projet.

4.2.1 - Sur l'exposé relatif à l'intérêt général

Ici, la notion, pourtant fondamentale dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas nettement exposée et justifiée dans une partie spécifique. Le lecteur la retrouve dans la paragraphe 0 (page 10) « Note sur l'intérêt général » (une page), puis dans la conclusion du paragraphe 4.2 « Objectif de projet » (une demi-page) de l'évaluation environnementale.

Comme le soulignent un certain nombre de contributeurs, la démonstration de l'intérêt d'un tel projet aurait mérité davantage de développement.

Il y sera revenu lorsque j'examinerai l'intérêt général du projet en tant que tel.

4.2.2 - Sur l'état de référence

Tous les développements tant en ce qui concerne l'intérêt général du projet qu'en ce qui a trait à la modification du PLU-H prend pour base l'état actuel du site, friche industrielle. Or si cette approche est nécessaire, elle me paraît ignorer que l'enquête porte aussi sur la modification d'un document existant et qu'en conséquence, il importe également de comparer l'état futur du site résultant de la modification, avec l'état futur de ce même site dans l'hypothèse du maintien du statu quo réglementaire. C'est aussi ce que fait remarquer un contributeur visiblement rompu au droit de l'urbanisme.

Autrement dit, les développements sur l'intérêt général et l'étude environnementale auraient mérité d'être complétés par une approche prenant comme état de référence les caractéristiques du site découlant des règles à lui imposées par le PLU-H opposable. Or le document présent dans le dossier s'il énumère bien et décrit bien l'ensemble de ces modifications réglementaires n'en aborde nullement les conséquences tant en matière d'environnement qu'en matière d'intérêt général.

Cette exigence, dont j'ai fait part à mes interlocuteurs de la Métropole a paru les surprendre.

Il est vrai que la plupart de procédures de ce type portent sur des zones N ou A pour lesquelles état initial et état prévu par le PLU-H sont confondus, ce qui n'est pas le cas ici. Pour se convaincre du bien-fondé de cette approche, il suffit de se livrer à l'expérience de pensée décrite dans l'encart voisin.

Expérience de pensée

Supposons les cas où le PLU opposable a prévu pour des terres actuellement dévolues à l'agriculture une zone de loisir avec un parc urbain.

Supposons aussi qu'un projet municipal existe en vue d'en faire une zone d'activité.

N'est-il pas évident que le dossier de demande devra exposer les conséquences de ce projet tant vis-à-vis de l'état actuel (agriculture) que vis-à-vis de l'état futur (parc urbain) ?

Il faudra justifier, au nom de l'intérêt général, l'abandon du projet de parc et en étudier les conséquences environnementales.

4.2.3 - Sur la description du projet

Certes, la demande formulée ne porte pas sur un permis de construire ou d'aménager, ni sur une autorisation environnementale.

Certes, la présente procédure, conduite au titre du code de l'urbanisme, s'inscrit dans une approche « macro » dont la granularité peut se limiter à celle utilisée dans le cadre de l'établissement d'un PLU-H : description en quelques lignes très générales, établissement du règlement graphique (c.-à-d. plan de zonage), dessin et description d'une OAP figeant les grands principes d'aménagement. Le dossier démontre que c'est cette option minimaliste qui a été retenue par la Métropole.

Toutefois, cette approche me semble négliger l'aspect « déclaration de projet » de la procédure qui réclame, à mon sens de présenter a minima les caractéristiques du projet qui permettront, toujours en « macro », d'en estimer l'intérêt général et les impacts environnementaux.

Le dossier présenté ne le fait pas.

Ce parti est d'autant plus étonnant que - je l'ai découvert au fil de l'enquête - l'état d'avancement des études permettait très largement d'être beaucoup plus explicite. Il est même paradoxal que certains contributeurs m'aient remis des documents (plan masse par exemple), recueillis à l'occasion de la concertation un an avant, plus détaillés que ceux figurant dans le dossier d'enquête publique.

Voici les éléments que le lecteur, curieux de connaître les grandes lignes du programme de construction pouvait trouver dans le dossier

Dans la partie « projet » : cet unique plan masse :



Dans la partie « PLU-H » : une esquisse de principe de l'OAP modifiée ainsi présentée :



3 Un triptyque d'îlots, seuil du parc

Trois îlots urbains marqueront le seuil du nouveau quartier en accompagnant la transition par leur implantation. Les bâtiments composant ces îlots s'implanteront dans la continuité du bâti existant, d'une part à l'alignement sur rue, et d'autre part pour prolonger visuellement les rues existantes.

Ces trois îlots joueront le rôle de couture entre la ville existante et le futur parc urbain.

4 Des îlots-jardins

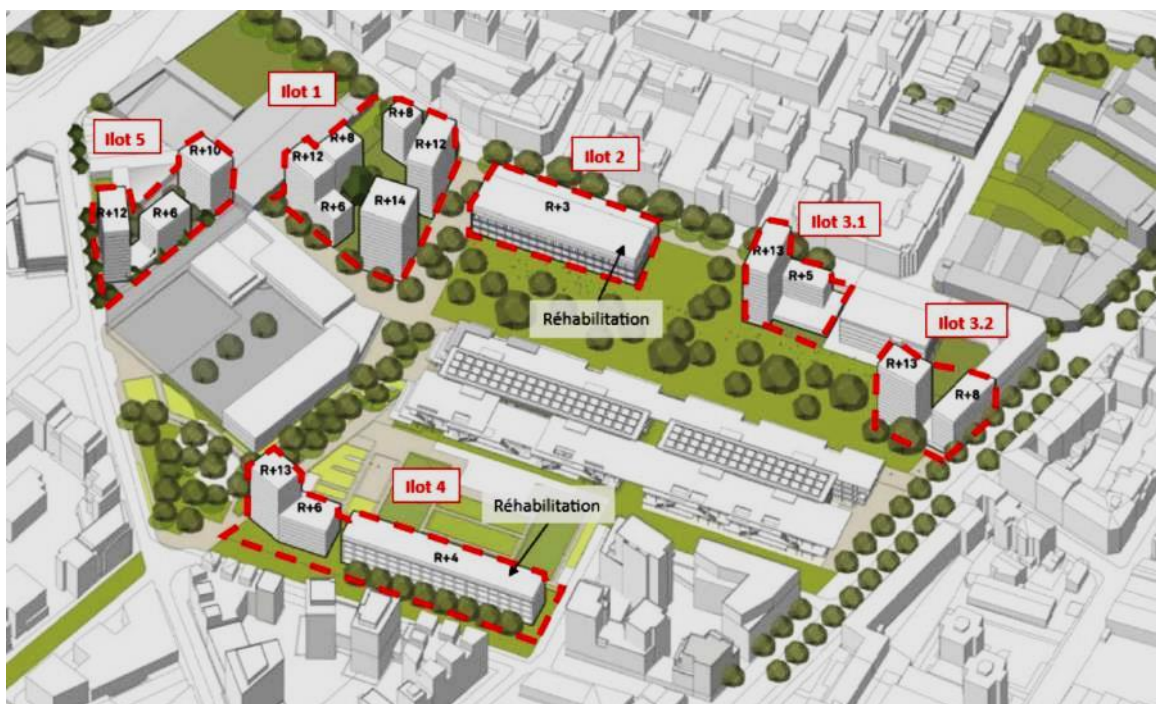
Dans l'angle nord-ouest du site, un îlot jardin viendra s'accrocher au parc urbain par une porosité entre le cœur d'îlot jardiné et l'espace public planté. L'îlot-jardin reprendra certaines caractéristiques de la morphologie bâtie développée dans la ZAC des Girondins par exemple :

- l'îlot-jardin sera articulé autour d'une césure principale créant le lien entre le parc urbain et le cœur d'îlot-jardin ;
- la césure principale sera complétée par des percées visuelles depuis l'espace public qui pourront être constituées par un abaissement ponctuel de la hauteur du bâti ;
- l'épannelage du bâti sera travaillé de manière à être varié, tout en évitant l'effet de masque solaire pour les logements ;
- les variations d'épannelage permettront de marquer les angles qui seront toujours soigneusement travaillés.

Un second îlot reprendra les caractéristiques de l'îlot-jardin, quoique sa situation diffère par sa localisation en couture du bâtiment de l'ancienne menuiserie reconvertie. La mixité induite par cette situation pourra demander une adaptation partielle des principes de l'îlot-jardin.

De tels documents font honneur aux qualités professionnelles des urbanistes chargés de leur rédaction, mais parlent-ils vraiment au grand public dont la principale préoccupation est de visualiser dans l'espace les principaux éléments du programme et en particulier les éléments en superstructure.

N'aurait-il pas été plus direct, plus transparent et plus efficace d'y ajouter une vue telle que celle que j'ai extraite du dossier déposé fin mars par Bouyghes Immobilier dans le cadre de sa demande « au cas par cas » :



Un autre exemple permet d'illustrer le côté lacunaire du dossier : le projet prévoit d'aménager (en voie mode doux) l'emplacement réservé N° 122 destiné, dans le PLU-H opposable à créer une large liaison entre l'avenue Jean-Jaurès et le boulevard Yves Farges Pour assurer cette fonction, le projet prévoit en contrepartie l'élargissement de la rue Lortet (par activation du E.R N°24, prévu dans le PLU-H opposable), mais cette modification évoquée dans le dossier n'y est pas véritablement décrite, ni sa justification avancée.

Ces lacunes sont d'autant plus regrettables qu'à un manque évident d'information, est venue s'ajouter, chez certains, une méfiance à l'endroit de la Métropole suspectée de vouloir euphémiser, sinon occulter certaines caractéristiques présumées gênantes du projet, telles que les hauteurs des constructions.

Elles étonnent davantage encore si l'on considère que la concertation laissait entrevoir une forte opposition au projet et que, tant la Métropole de Lyon⁶ que Bouyghes Immobilier, partie prenante dans l'affaire, me paraissent disposer de toutes les capacités techniques, juridiques et financières pour élaborer un dossier de qualité proportionnée aux enjeux du projet.

Faut-il y voir, comme certains, une volonté de dissimulation de la Métropole de Lyon ? Je ne le crois pas. Ces lacunes me paraissent davantage traduire un excès de confiance conduisant à un certain relâchement qui, dans le contexte contestataire révélé par la concertation, pourrait même ressembler à de l'imprudence.

⁶ La démonstration de la capacité de la Métropole de Lyon à produire des dossiers correspondant en tout point et à la réglementation et aux attentes du public peut être trouvée dans le dossier fourni en 2023 à l'appui de la mise en compatibilité N°4.

À côté de ces manques, le document principal comporte des pages sans intérêt dans le cadre de la procédure, comme la reproduction du tableau des indicateurs du PLU-H, sans même souligner lesquels pourraient être pertinents pour le projet.

APPRÉCIATION GÉNÉRALE SUR LA QUESTION DE LA QUALITÉ DU DOSSIER :

Ne respectant pas vraiment l'esprit de la procédure, confus par endroits, inutilement profus en d'autres, le dossier n'est pas d'une lecture facile, mais ces défauts formels, s'ils peuvent décevoir un lecteur averti et féru en droit ne me paraissent avoir pu nuire de manière rédhibitoire à l'information du public.

En revanche, plus gênante me paraît être la très médiocre qualité de la description à l'échelle « macro » de toutes les composantes, publiques et privées, du projet. S'inscrivant dans une déclaration de projet, le dossier n'avait certes pas à présenter dans le détail chacun des éléments du projet : parcs, espaces verts, voiries, bâtiments, mais il pouvait en être attendu qu'il en exposât les principales

caractéristiques afin de permettre d'en appréhender les enjeux tant en termes d'intérêt général qu'en termes d'environnement. Une présentation du contexte, une justification des choix l'aurait aussi, assurément, rendu plus opérant en matière d'information du public.

Ce type de lacune peut s'expliquer lorsque la déclaration de projet intervient bien en amont de sa conception détaillée, mais ce n'est pas le cas ici, comme sont venus me le montrer les éléments, absents du dossier, que j'ai pu recueillir par ailleurs.

En conséquence, il m'est difficile d'affirmer que le dossier présenté au public a pu lui offrir une information complète, pertinente, et congrue à ses attentes.

4.3- LA COMMUNICATION

À côté de la qualité du dossier et de son incapacité à décrire clairement le projet, sujet étudié plus haut au chapitre 4.2- ci-dessus, plusieurs contributeurs considèrent que la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon n'ont pas véritablement cherché à informer le public, et plus précisément les riverains ou les habitants du quartier, sur le projet, ses objectifs, sa consistance, ses conséquences. Ils regrettent en particulier le silence qui a séparé la concertation de l'enquête publique, procédure qu'ils estiment, par ailleurs, avoir été organisée dans une critiquable discrétion.

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas formulé de commentaires sur cette question.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Les opposants au projet doivent résister à la tentation de considérer que ne pas avoir vu satisfaite l'intégralité de leurs demandes, signifie ne pas avoir été écoutés.

En effet, il apparaît que la concertation a entraîné quelques modifications, comme l'abaissement de deux étages d'un immeuble(compensé par le rehaussement d'un autre). Toutefois, il n'est pas possible d'affirmer que les porteurs du projet aient été particulièrement sensibles aux très nombreuses voix qui en réclamaient des modifications beaucoup plus profondes que ces quelques ajustements.

Je ne peux que partager le constat des contributeurs. Je le fais avec regret, bien sûr, mais aussi avec surprise tant cette discrétion, ce manque d'information, cette absence de dialogue qu'ils dénoncent me paraît venir en opposition avec les principes affichés par les élus à la fois dans leur discours programmatique, mais aussi dans des documents d'orientation tels que la « Charte de la qualité urbaine » et en particulier sa priorité N°9 qui vise « *une plus forte transparence dans le processus d'élaboration et de conception de la ville* ».

Certes, la Métropole a organisé la concertation réglementaire en la complétant par une réunion publique. Mais, n'aurait-elle pas dû aller au-delà, en demandant la consultation des comités de quartier ?

Il ne s'agissait pas évidemment de co-construire un projet éminemment complexe comme le laisse penser la durée des négociations, mais seulement d'informer, et d'expliquer. Associer davantage ces représentants de « terrain », chaînons intermédiaires entre les élus et les citoyens aurait pu, dans un sens, confirmer les aspirations des habitants du quartier en matière de nature en ville en soutenant la création d'un parc, et, dans l'autre sens de mieux peser les inconvénients qu'y pouvaient voir les citoyens. Rien n'ayant été fait en ce sens, il n'est pas étonnant que seules les personnes hostiles au projet se soient manifestées, laissant ainsi planer un doute sur son adéquation aux aspirations profondes des habitants.

Cette attitude donne le sentiment que, tirant leur légitimité des urnes, les collectivités, investies d'un pouvoir de représentation, ont négligé la nécessité d'associer ceux de leurs mandants les plus concernés par les décisions qu'elles allaient prendre en leur nom et pour leur bien.

La conviction de porter un projet tourné vers l'intérêt général peut avoir amené les élus à négliger l'opinion de ceux qu'ils en considéraient comme les bénéficiaires tacites et consentants.

Une attitude plus participative aurait assurément facilité l'analyse sur l'intérêt général que je dois mener.

Je note toutefois avec une satisfaction teintée d'une pointe d'étonnement⁷ que la mairie du 7^e arrondissement vient d'engager ses administrés à participer, à compter du 22 avril, à une concertation en ligne sur les usages attendus du futur parc déjà baptisé « Parc des Balançoires.(Source : Le Progrès du 2 avril 2024).

⁷ L'annonce intervient au mitan de l'enquête publique qui a précisément pour objet de permettre la réalisation de ce parc. Elle aurait, à tout le moins, dû être accompagnée d'une invitation à s'exprimer dans le cadre de cette procédure préalable à une décision qui, dans l'esprit de la Mairie, semble d'ores et déjà acquise.

4.4- LA DÉMONSTRATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

De nombreux contributeurs contestent l'intérêt général du projet et le font avec d'autant plus de facilité que le dossier ne s'étend que peu sur le sujet (cf 4.2- ci-dessus) et ne le démontre pas de façon convaincante.

Sont contestées :

- D'une part la nécessité de créer un parc urbain à cet endroit surtout si les bienfaits qui en sont attendus, lutte contre les îlots de chaleur en particulier, sont annihilés par la création de nouvelles sources chaudes à savoir les immeubles à construire.
- D'autre part la nécessité de prévoir l'accueil sur le même site de quelque 460 logements, sans que le besoin en soit démontré.

Certains considèrent que l'intérêt général est sacrifié au profit des intérêts particuliers de Bouyghes Immobilier, à la fois propriétaire et aménageur qui serait le grand bénéficiaire de la mise en compatibilité du PLU-H, les riverains en étant les victimes.

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas fait de commentaires sur le sujet.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

La rigueur méthodologique impose de regarder cette question sous plusieurs angles :

4.4.1 - Sur les conséquences environnementales du projet par rapport à la situation actuelle :

Le traitement de cette question constitue l'essentiel du dossier soumis à l'enquête avec la production d'une évaluation environnementale classique et l'avis de la MRAE afférent.

Il démontre que le projet en luttant contre le réchauffement climatique, en offrant des espaces végétalisés, en privilégiant les modes doux de déplacement, en prônant l'écoconstruction, présente indubitablement une amélioration pour les habitants du quartier et de sa périphérie. En ce sens, il est possible d'affirmer, démonstration à l'appui, que le projet présente, sous de nombreux aspects, un intérêt général certain en améliorant significativement l'existant.

4.4.2 - Sur les conséquences environnementales du projet par rapport à l'état possible dans le cadre du PLU-H opposable

Sur ce point, le dossier ne démontre rien. Aussi, l'analyse que je dois en faire ne peut-elle reposer que sur des conjectures. La vocation initiale du site consistait à développer une urbanisation mixte à vocation économique tournée vers l'artisanat. Un tel programme ne me paraît pas techniquement incompatible avec la satisfaction de l'intérêt général en matière d'environnement. La végétalisation, les modes doux, la maîtrise des risques liés aux terres polluées, la lutte contre les îlots de chaleur, les aménagements en faveur des mobilités « douces », la qualité environnementale du bâti, la sauvegarde des bâtiments patrimoniaux, tous ces moyens d'améliorer la qualité de vie du quartier et plus largement de la ville me

paraissent, moyennant de sérieuses études, pouvoir être intégrés dans un programme à vocation économique.

4.4.3 - Sur les conséquences fonctionnelles du projet par rapport à l'existant

À l'exception de l'activité temporaire de la « Cité des halles », les 4,5 ha concernés par le projet ne sont d'aucune utilité sociale. Tout projet tendant à les aménager ne peut donc que conduire à leur valorisation pour la collectivité.

Le choix fait par la Métropole de Lyon est celui d'une double vocation : un parc urbain de 1.5 ha associé à 1 ha d'espaces végétalisés de liaison entre îlots.

Et, sur l'hectare restant, un programme immobilier mixte à dominante résidentielle d'une surface de plancher de 5 ha environ.

Ce choix résulte probablement d'enquêtes, de discussions, de projections, d'études, mais rien n'apparaît dans le dossier qui le justifie et ne l'objective véritablement en termes d'intérêt général. La nécessité de créer un parc public, même si on peut la comprendre, n'est pas véritablement démontrée par des cartes, des statistiques, des enquêtes d'opinion. Le registre d'enquête, exempt de tout avis favorable ou approuvateur, ne permet pas non plus d'avancer dans ce sens.

De même, la nécessité d'affecter ce site à un vaste programme immobilier à vocation principalement résidentielle n'est pas véritablement démontrée. La production d'éléments chiffrés sur les besoins au niveau de l'arrondissement, de la ville, de la métropole manque singulièrement, comme s'il s'agissait, là aussi, d'évidences.

4.4.4 - Sur les conséquences fonctionnelles du projet par rapport à l'état possible dans le cadre du PLU-H opposable

Il s'agit ici de se poser la question des raisons qui ont amené la Métropole de Lyon à abandonner l'idée primitive d'une zone mixte à vocation économique dont, pourtant, la présence dans le PLU-H opposable peut laisser penser qu'elle présentait un certain intérêt pour la collectivité. Le dossier n'aborde pas cette question. Les besoins qui sous-tendaient le classement en zone UEi1 et USP n'existent-ils plus aujourd'hui, car déjà satisfaits par ailleurs ? ou bien sont-ils simplement considérés comme moins prioritaires que d'autres, comme la création de logements ? Et dans ce cas, comment, dans le cadre du PLU-H, vont-ils à leur tour être pris en considération ?

L'absence de toute justification et description des conséquences fonctionnelles du changement envisagé rend donc particulièrement délicate l'analyse qui doit en être faite sur l'intérêt général de la mise en compatibilité envisagée.

4.4.5 - Un grand absent : l'euro

Il est difficile de parler d'intérêt général d'un projet, surtout public, sans en aborder de manière plus ou moins approfondie la composante économique et financière. Dans ce domaine aussi, le lecteur du présent dossier recherche en vain de quoi alimenter sa réflexion. Le seul élément de cette nature est la simple mention de l'existence d'un PUP, non présent

dans le dossier, entre la Métropole de Lyon et Bouyghes Immobilier sans plus de précision. N'ayant pas trouvé ce document sur les sites de la Ville de Lyon ou de la Métropole, j'en ai demandé communication à cette dernière qui me l'a transmis sans difficulté.

J'en retiens d'une manière très simplificatrice, mais suffisante à ce stade de l'analyse, que le programme des équipements publics estimé à 17 800 k€ TTC sera financé de la manière suivante ::

Bouyghes Immobilier	7 500 k€ (dont 2 200 en apport du terrain)
Métropole de Lyon	3 000 k€
Ville de Lyon	7 300 k€

La charge pour les finances publiques serait donc de l'ordre de 10 300 k€.

Je ne dispose que de peu de références pour juger si cette charge est à la hauteur des enjeux environnementaux et sociétaux du projet. J'observe seulement, sans en tirer ici une quelconque conclusion, que la réalisation, dans ce même secteur NEXANS, de la voie nouvelle au nord l'emprise de l'EML aurait pu coûter à la collectivité un peu moins de 20 000 k€ dont 15 000 k€ pour la seule acquisition d'environ 1,1 ha de foncier.⁸ Ces chiffres donnent une idée, mais une idée seulement, du prix des terrains concernés.

Pour ce qui est du fonctionnement, il est clair que la gestion de tous les espaces publics aura un coût, mais il en va ainsi de la plupart des équipements publics.

Après l'examen des charges, un mot peut-être dit des recettes qui sont aussi un élément contribuant à l'intérêt général. Celles-ci seront bien évidemment nulles pour les espaces publics dont l'utilisation sera par définition gratuite. En revanche, les activités économiques et certains logements pourront contribuer positivement aux budgets via la fiscalité locale.

A ce stade, il paraît difficile d'établir la balance.

En revanche, pour en revenir à la mise en compatibilité du PLU-H, il est clair que transformer des terrains à vocation économique en espaces publics végétalisés revient à transformer un centre de profit en un centre de coût, mais ce choix me paraît parfaitement assumé.

Enfin, il est important de souligner une évidence : la participation très significative de l'aménageur à la réalisation des espaces publics, ici comme ailleurs, n'est pas une opération pro bono. mais trouve sa compensation dans le volume de l'opération immobilière à autoriser. La spécificité ici tient à l'exiguïté des terrains d'assise alloués au programme de construction qui revient à établir une relation de proportionnalité directe entre le niveau de participation de l'opérateur privé, ou son inverse, le niveau d'engagement des finances publiques, et la hauteur des bâtiments.

4.5- LA PRÉSENCE FAUCONS CRÉCERELLES

Deux contributeurs signalent, de façon, semble-t-il, indépendante, que des faucons crécerelles, espèce non contactée par les spécialistes sollicités pour l'élaboration de l'évaluation environnementale nicheraient sur le site. Visiblement hostiles au projet, ils voient vraisemblablement dans la présence de ces oiseaux un obstacle à sa réalisation.

⁸ Rapport de la commissaire enquêtrice sur la DUP et parcellaire -Voie nouvelle PréGaudry Lyon 7 - mai 2021
La Métropole m'a précisé que cette DUP n'avait pas abouti et que la réalisation de cet infrastructure nécessaire à la défense incendie de l'EM Lyon est intégrée dans le PUP.

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas formulé de commentaires sur cette question.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Il est étonnant, mais possible que ces oiseaux aient échappé aux investigations des spécialistes. Il conviendrait donc qu'avant les travaux, une nouvelle intervention vienne infirmer ou confirmer cette information. Dans l'hypothèse où elle serait avérée, il sera alors nécessaire de compléter l'évaluation environnementale par la définition de mesures de type ERC et éventuellement, selon le statut de l'espèce, de déposer une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.

4.6- LES MOBILITÉS

Peu d'observations ont porté sur la question des mobilités. Il est vrai que le site est bien desservi par les transports en commun et que le projet met l'accent sur les mobilités « douces » par la création d'un réseau dense de voies « vertes ». Un contributeur s'étonne cependant de l'effacement, sans remplacement, de l'axe est-ouest présenté comme structurant dans le PLU-H opposable.

Un autre s'interroge sur le nombre de places de stationnement qu'il juge insuffisant au regard du développement résidentiel prévu. En effet, le dossier présenté à l'enquête ne fournit pas de chiffres précis, et ne semble pas, dans sa partie publique, prévoir d'emplacements réservés à cet usage.

Pour ce qui est du programme de construction privé, j'ai pu relever que le formulaire accompagnant la demande « cas par cas » de Bouyghes Immobilier (non présent dans le dossier de présente enquête) apporte quelques précisions puisqu'il fait état de la construction au total de 177 places privatives en sous-sol de certains immeubles, pour une création d'environ 620 logements et 300 emplois attendus.

Une question du même ordre est posée par la Chambre des métiers qui, dans son avis du 19 février 2024, appelle à la vigilance sur les besoins des futures activités artisanales en matière de logistique et de stationnement.

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas formulé de commentaires sur cette question.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

La place donnée aux voies « mode doux » m'apparaît comme tout à fait cohérent avec les objectifs du PADD et bien s'articuler avec le PDU et le PCAET.

Quant au stationnement, les chiffres annoncés peuvent effectivement paraître faibles, surtout si, comme certains témoignages me le laissent penser, quelques difficultés existent déjà dans le quartier. L'offre du projet ne semble pas à la hauteur des besoins, même en considérant le report modal qui en est attendu.

Néanmoins, je considère qu'il s'agit là d'une volonté assumée des porteurs de projet, publics et privés, dont ils ont su peser toutes les conséquences à la fois opérationnelles et commerciales en envisageant sans doute, des solutions alternatives outrepassant le strict périmètre du projet.

4.7- LES AMÉNITÉS

Plusieurs habitants du quartier font observer que le quartier ne leur semble pas prêt à accueillir tous les nouveaux résidents. Ils pointent du doigt les difficultés que les habitants du secteur connaissant déjà aujourd'hui en raison de la rareté des commerces, du manque de classe d'école...

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas formulé de commentaires sur cette question.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Faute de commentaires de la Métropole de Lyon qui auraient pu m'apporter des précisions, j'en suis réduit à quelques conjectures.

J'imagine mal que la Ville de Lyon ait pu envisager la création de quelque 600 logements, assortis de bureaux, d'activités artisanales, espace de coliving sans prévoir la présence à proximité d'un minimum de services, tels que commerces, professions de santé, établissements scolaires. J'observe d'ailleurs que pour ce qui est des services publics, le projet intègre « *la création d'un équipement d'accueil de jeunes enfants* » et « *4/5 classes à réaliser dans un équipement scolaire* ». (Source : PUP -non présent dans le dossier).

Cette préoccupation doit aussi être partagée par le promoteur, conscient du rôle que peuvent jouer ces éléments dans l'attractivité commerciale de son programme.

Le même document fait état de surfaces de bureaux, commerces et services (co-working, bar, salles de sport..).

Tous ces éléments laissent penser que les craintes exprimées par le public peuvent trouver des réponses dans la concrétisation du caractère de mixité fonctionnelle assigné au projet. Il est possible aussi que certains opposants au projet aient vu dans l'absence de précisions sur le sujet dans le dossier, qui, par ailleurs, n'a pas vocation à tout décrire en détail, un argument supplémentaire à l'appui de leur hostilité.

4.8- LES LOGEMENTS SOCIAUX

Rappelons ici que le projet s'inscrit délibérément dans la politique sociale de la Ville de Lyon en prévoyant pour la partie résidentielle (33 810 m² de SDP) 50 % de logements abordables ainsi répartis :

- 16 905 m² de logements libres
- 1 656 m² de logements en bail réel et solidaire
- 11 868 m² de logements locatifs sociaux
- 3 381 m² de résidences étudiantes sociales

Quelques contributeurs s'en inquiètent en liant leur crainte à des questions de sécurité et de tranquillité qu'ils estiment d'autant plus justifiées que les logements sociaux seraient concentrés dans certains îlots.

Mais, cette question revêt un second aspect plus juridique puisque la mise en compatibilité du PLU-H envisagée comporte la suppression du secteur SMS inclus dans le PLU-H imposable. Cette proposition a fait l'objet d'une question de la DDT au cours de la réunion d'examen conjoint, mais n'est pas évoquée dans l'avis de la préfète du Rhône.

Commentaires de la Métropole de Lyon

Répondant à une de mes questions sur la suppression du SMS, la Métropole de Lyon apporte les commentaires suivants :

Le secteur de mixité sociale est un outil de gestion qui s'applique à l'échelle du permis de construction, or la mixité sociale a été définie à l'échelle du projet. En conséquence, le secteur de mixité sociale est supprimé, ce qui permet une localisation plus fine des opérations et une application efficace dans le cadre des permis de construire. Il est usuel de supprimer les secteurs de mixité sociale dans le cadre d'opération d'aménagement (PUP ou ZAC).

Sur ce projet, l'objectif de programmation du secteur de mixité sociale est dépassé à l'échelle de l'opération d'ensemble. La programmation va même au-delà avec 35% de PLUS/PLAI, 10% de PLS et 5% de BRS. Ces éléments sont contractualisés dans le cadre du PUP.

Il s'agit donc d'une mesure simplement technique liée à l'instruction à venir des projets de permis par rapport au SMS. Cela permet d'apporter une souplesse nécessaire à la réalisation du projet ; en permettant notamment de réaliser une opération en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social. Ce type de montage permet aux bailleurs de garder la main sur la production des logements alors qu'une appréciation du SMS à l'échelle du permis de construire impose un montage en VEFA.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

1-Les craintes du public reposent plus sur des a priori et faute d'éléments objectifs me paraissent être un élément de second ordre dans l'appréciation générale que j'ai à porter sur le projet. Un seul élément toutefois peut en être retenu qui rejoint d'ailleurs le point suivant : la sorte de « spécialisation » des bâtiments, voire même des îlots en « logements libres », « locatif social », « BRS » n'est peut-être pas la voie la meilleure pour aller vers une ville apaisée.

2-En ce qui concerne suppression du SMS, je prends note des explications fournies par la Métropole de Lyon pour justifier cette évolution qui ne peut manquer de surprendre, de prime abord, au regard des orientations politiques et sociales des collectivités impliquées dans le projet.

J'observe que cette suppression est destinée à faciliter la commercialisation des logements et que le PUP impose contractuellement des taux de mixité sociale identiques à ceux prévus par le SMS que la présente demande a pour objectif de supprimer.

Toutefois, même s'il est présenté comme d'usage courant, le dispositif proposé me paraît présenter deux inconvénients.

Le premier, sociologique, est de conduire à concentrer les logements sociaux dans certains immeubles ou certains îlots, ce qui peut paraître constituer une sorte de dévoiement de l'esprit de la loi.

Le second, juridique, concerne sa pérennité qui me paraît fragilisée puisque les obligations faites au constructeur seront gravées dans un document purement contractuel, le PUP, dont la modification, envisageable, par exemple, à la suite d'un changement d'exécutif pourra suivre un parcours administratif beaucoup plus facile que celui à emprunter dans le cas d'un SMS, en raison du caractère réglementaire de cette servitude.

Pour ces raisons, la suppression du SMS me semble inspirée davantage par des considérations commerciales, que par l'intérêt général. Bien sûr, ce raisonnement pourrait être contrecarré en avançant que construire des logements abordables plus facilement commercialisables est une façon de concourir à l'intérêt général. Là, encore, il s'agit d'une question de balance qui ne peut être regardée que très globalement au niveau du projet dans son ensemble.

4.9- LA QUESTION DES HAUTEURS

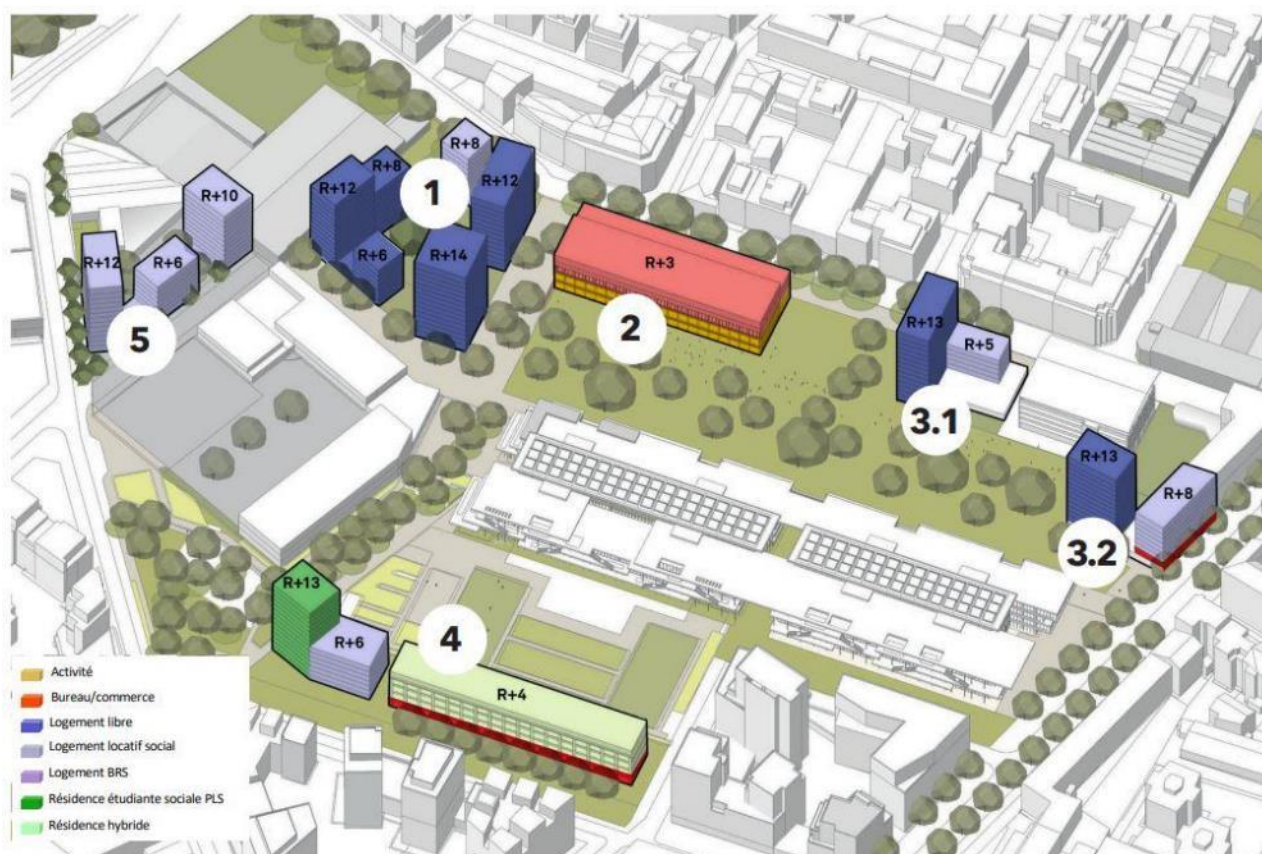
La question de la hauteur - et celle directement associée du recul des bâtiments -est d'évidence le point le plus dur en matière d'acceptabilité sociale du projet.

C'est sur elle que s'étaient focalisées un très grand nombre d'observations au cours de la concertation. C'est aussi sur elle que portent la grande majorité des observations reçues durant l'enquête publique.

Aucun des organismes ou PPA consultée n'aborde le sujet, si ce n'est la MRAE, et ce de manière indirecte en écrivant « *la mise en comptabilité du PLU-H vise, sans l'évoquer clairement, la création de 124 logements par ha dans ce secteur de la ville qui a par ailleurs fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain.* » et en invitant la Métropole de Lyon à veiller moyennant études et retours d'expérience, à ce que « *la densité programmée soit « bien vécue » par les futurs habitants et le voisinage* ».

Il est nécessaire, à ce stade, de présenter plus en détail le projet.

Faute d'avoir pu tirer du dossier aucun document graphique vraiment « parlant », je fais fond de nouveau sur la demande « au cas par cas » de Bouyghes Immobilier pour en extraire le plan orthographique ci-après reproduit



On y distingue clairement les 5 îlots à construire avec

- leur localisation ;
- leur volume ;
- leur hauteur (exprimée en R+x, x étant le nombre d'étages) ;
- leur affectation (distinguée par des couleurs) ;

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas fait de commentaires sur le sujet

Toutefois, en répondant à certaines de mes questions, elle apporte les précisions suivantes

Les principes de composition urbaine sont les suivants :

- *Un parc central et ramifié aux espaces publics existants ;*
- *Les formes urbaines s'articulent autour du parc pour en former ces façades, en intégrant harmonieusement les réhabilitations des deux halles à valeur patrimoniale ;*
- *Les nouveaux bâtiments se connectent sur l'espace public existant, en considérant l'objectif de ne pas créer de nouvelles voiries ;*
- *Pour laisser place au parc et pour offrir une programmation ambitieuse en réponse aux besoins de logements, une certaine hauteur des constructions est assumée.*

Ces principes sont le résultat d'une réflexion urbaine menée par la Métropole et la Ville de Lyon en 2021 et 2022 avec les urbanistes, architectes et paysagistes conseils de la Mission Gerland. Le projet permet de répondre aux besoins identifiés du secteur Nord de Gerland et de les traduire en plan de composition urbaine en précisant les formes urbaines, la densité, les usages, les vocations programmatiques, etc.

Dans ce cadre, l'impact des hauteurs projetées a été évalué, notamment en matière d'ensoleillement. Les ombres portées ont été étudiées. Elles ont servi à définir et réajuster l'implantation des nouveaux bâtiments

.....

L'objectif est de limiter au mieux l'impact des bâtiments neufs sur leur environnement bâti existant dans le plan de composition à travers un approfondissement :

- o Des reculs vis-à-vis des bâtiments existants ;*
- o Des largeurs des bâtiments (privilégier une faible épaisseur) ;*
- o Des épannelages variés avec des hauteurs qui tiennent compte de l'environnement bâti ;*
- o Sur les ombres portées*

.....

Le bilan de la concertation, délibéré le 26 juin 2023, présente les modifications apportées. Les principales modifications pour répondre aux attentes des riverains sont les suivantes :

- Mise en retrait du bâtiment situé rue Lortet, dans le prolongement de la halle (à côté de l'immeuble du CRAB).

- Les points hauts ont été réduits de 1 à 2 niveaux, compensés par un rehaussement de certains points bas, afin de maintenir l'équilibre de la programmation. Cette adaptation des hauteurs a été engagée, pour tenir compte des remarques des riverains, principalement, rue des Balançoires et avenue Jean Jaurès.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

De tous les éléments collectés durant l'enquête, il m'apparaît que la question des hauteurs doit être analysée selon trois axes :

- La gêne pour les riverains
- L'intégration dans le tissu urbain existant
- Le « bien vivre » du quartier

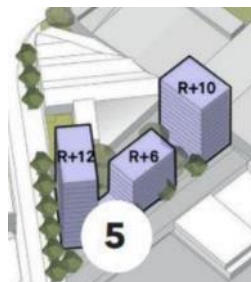
4.9.1 - La gêne pour les riverains

Il est évident que l'érection d'immeubles de grande hauteur qui est un des objectifs de la mise en comptabilité du PLU-H par inscription de « hauteurs graphiques » sur chacun des « polygones » - entendre par là « îlots » - n'est pas sans conséquences sur l'éclairage, l'ensoleillement, et la « vue » d'un certain nombre de logements alentour. Cette évidence s'impose davantage dans ce projet qui voit les bâtiments positionnés en périphérie des terrains disponibles, c'est-à-dire en vis-à-vis direct de plus proches voisins.

J'ai demandé que me soient communiquées les études et simulations faites à ce sujet. Malheureusement, la Métropole de Lyon n'a pu me communiquer ces documents propriété de Bouyghes Immobilier et n'a pu que m'en fournir qu'un condensé laconique.

La réponse qui m'a été faite dans le cadre du mémoire en réponse témoigne du travail considérable qu'ont dû réaliser les équipes de spécialistes en mettant tout leur talent dans un exercice excessivement contraint.

C'est ainsi qu'à la suite de la concertation, le projet a été retouché en abaissant les hauteurs de 2 étages dans l'îlot N°4 et en les augmentant dans l'îlot N°5



Les riverains que j'ai pu rencontrer ou lire prennent note de ces changements, mais les considèrent comme très insuffisants.

Cette position n'étonnera personne dans la mesure où l'occultation, totale ou partielle de la vue des riverains ou la diminution de l'ensoleillement ou de la lumière consécutives à la construction en vis-à-vis doit être regardée comme fatale. Augmenter le recul de quelques mètres, diminuer la hauteur d'un ou deux étages restent des améliorations marginales.

Il est indéniable que le projet, par essence, va porter préjudice à un certain nombre de riverains. Combien ? Le manque de données objectives qu'auraient pu me fournir les études ne me permet pas d'être plus précis. Quelques centaines si l'on considère avec la circonspection que réclament les pétitions, les résultats de la concertation. À peine une vingtaine au regard de la participation à la présente enquête.

Il est courant de voir des intérêts particuliers abandonnés au nom de l'intérêt général, mais pour chaque projet, il s'agit à chaque fois d'estimer l'importance de l'un face aux poids cumulés des autres. Cette balance ne peut être établie qu'au terme d'une analyse de toutes les composantes du projet, y compris ces variantes, ce qui sera l'objet des conclusions sur l'intérêt général du projet qui fera suite au présent rapport.

4.9.2 - L'intégration dans le tissu urbain

Le deuxième reproche fait au projet ne concerne plus directement ses proches voisins, mais l'ensemble du secteur urbain de Gerland Nord. Des contributeurs estiment que les formes d'habitat proposées ne sont en rien adaptées à l'ambiance générale du quartier en raison de leur hauteur qui détonne avec le tissu existant et leur localisation qui ne semble répondre à aucune logique urbanistique.

Il est, encore une fois, difficile d'objectiver un tant soit peu la problématique, car le dossier ne comporte aucun élément, graphique notamment, permettant de visualiser le futur espace urbain. Mes recherches sur internet sont restées vaines. Même le dossier de presse (8 février 2023) « *Vers un nouveau projet urbain axé sur la mixité et la transition écologique* » ne fournit aucune image préfigurant le futur paysage urbain. Pourtant, tout laisse penser et en particulier le calendrier de réalisation annoncé dans le dossier « cas par cas » de Bouyghes Immobilier, que l'essentiel des études architecturales est achevé, permettant, à condition d'en voir la nécessité, la production d'esquisses réalistes sans pour autant être contractuelles.

Mes compétences en la matière ne peuvent nullement concurrencer celles des équipes d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes qui ont travaillé pendant des mois sur le projet et c'est donc dans une approche de béotien que j'aurais tendance à considérer qu'en dépit

des efforts de ses concepteurs ⁹le projet urbain par ses dimensions peinera à s'intégrer visuellement dans son environnement de manière harmonieuse.

Le volet construction du programme me donne l'image plus d'un urbanisme d'opportunité dans l'approche « dents creuses » que d'un véritable urbanisme de projet.

Une autre question en matière de la cohérence urbanistique peut concerner l'îlot N°5 qui se trouve séparé du reste des réalisations du programme par les bâtiments de l'E.M.Lyon et du collège Gisèle Halimi. Son intégration au projet et donc au PUP paraît quelque peu artificielle et me semble répondre à une logique strictement foncière, la détention de son assise par Bouyghes Immobilier paraissant être le seul point commun qu'il partage avec les autres îlots.

4.9.3 - Le « bien-vivre » du quartier

Le troisième argument avancé à l'encontre du programme de logement est plus d'ordre sociologique. En effet, sa réalisation complète aura pour conséquence d'augmenter significativement et le nombre de résidents (estimé à 1 300 par Bouyghes Immobilier dans sa demande « au cas par cas ») et la densité des logements, conséquence qui peuvent amener certains, à l'instar de la MRAE, à s'interroger sur le « bien-vivre » à la fois des futurs habitants et du voisinage.

Ici encore, le dossier, qui n'évoque nullement cette question, n'apporte aucun élément d'appréciation. J'ai tenté de nourrir mon analyse en consultant la fiche éditée par le CEREMA « *les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine* » à laquelle renvoyait la MRAE. Ce document de quelques pages fournit des éléments de réflexion issus d'une enquête de terrain menée sur 7 sites différents en grande banlieue parisienne et impliquant 230 personnes. J'en retiens que, contrairement au sens commun, l'acceptabilité d'un programme urbain n'est pas forcément corrélée à la densité et que le sentiment de « bien-vivre » dépend davantage du triptyque « nature, services, transports ».

À cet égard, le présent programme me semble pouvoir satisfaire ces trois critères. On pourrait, certes, objecter la faiblesse de l'échantillon et douter de la pertinence de la transposition d'une étude portant sur des secteurs très périurbains, à une zone de très forte centralité urbaine, mais, faute d'autres éléments objectifs, j'incline à penser que sur la question du « bien-vivre », que le projet présente les atouts nécessaires pour considérer qu'il n'y a pas là obstacle à sa réalisation.

Celui-ci peut en effet offrir nature, services et transports. Il resterait cependant à s'assurer de leur congruence qualitative et quantitative aux besoins actuels et nouveaux, ce qui renvoie au chapitre sur les mobilités, les aménités et la dimension des espaces publics.

Un dernier élément à prendre en considération, mentionné par certains contributeurs, a trait à la sorte de spécialisation des bâtiments ou des îlots en fonction de la catégorie de logement qu'ils accueilleront, mais en l'espèce j'ignore dans quel sens jouera cette configuration en matière de « bien-vivre », selon que l'on considère ou non que le « vivre ensemble » est une composante du bien-vivre ou qu'au contraire c'est plutôt l'entre-soi qui en est le gage. Cette question rejoint celle de la mixité sociale traitée au chapitre 4.8- ci-dessus.

⁹ Les seuls éléments délivrés par le dossier sur le sujet sont à lire dans le cahier de l'OAP, version modifiée, qui fixe les principes d'aménagement en des termes très peu signifiants, qu'un contributeur considère « difficilement compréhensible pour les non-initiés » ; Cf les extraits du dossier reproduits au paragraphe 4.2.3 -

APPRÉCIATION GENERALE SUR LA QUESTION DES HAUTEURS

Il est vain, à mon sens, de vouloir traiter cette question complexe, mais nodale par une approche fine de terrain, îlot par îlot, ou immeuble par immeuble., d'autant que ce travail, a été fait, et certainement bien fait par des équipes de professionnels avec une compétence proportionnelle aux contraintes que leur imposait l'exercice.

Elle ne peut être véritablement appréhendée qu'en « dézoomant » pour examiner le projet dans son ensemble et surtout dans sa genèse, quitte à déconstruire le narratif qui en est fait.

À la lumière de tous les contacts que j'ai pu avoir, de tous les documents que j'ai pu lire, je considère que la question des bâtiments de leur emplacement et de leur forme peut se résumer par une équation relativement simple résultant, elle, de deux impératifs

- La ferme volonté des collectivités d'offrir aux habitants du quartier les espaces publics « significatifs » sur une surface de 2.5 hectares ;
- L'impératif économique pour l'aménageur de commercialiser une surface minimale de plancher, de l'ordre 5 hectares.

Or, ces deux postulats paraissent difficilement conciliables puisque la surface de terrain disponible n'est que de 4,5 hectares.

La solution ne peut évidemment être trouvée que dans la troisième dimension. Lyon n'étant pas Babylone, cette « sortie par le haut » ne peut concerner que la partie de Bouyghes Immobilier qui doit alors trouver 5 hectares de plancher sur un terrain de 1.5 ha dont, de surcroît une partie est contrainte par la présence de deux halles dont la valeur patrimoniale empêche la destruction.

La très difficile conciliation de ces deux impératifs aussi catégoriques l'un que l'autre

explique, d'une part, la mutation vers un projet à dominante résidentielle et, d'autre part, la nécessité d'édifier en nombre des bâtiments d'une hauteur très significativement supérieure à ce que l'on pouvait attendre dans le paysage urbain environnant.

Quant à l'implantation des différents îlots au sein des parcelles, la morphologie souhaitée pour les espaces publics, avec un parc compact de 1.5 ha ne laisse que peu de latitude pour une optimisation qui jouerait en particulier sur les marges de recul.

La hauteur des bâtiments et leur localisation sont donc une conséquence directe de la volonté des collectivités de créer un parc public sur un terrain « à construire ».

À la complémentarité entre les deux volets de projet qu'affichent ses promoteurs, il me semble plus juste de substituer un lien de causalité, l'un étant la conséquence plus ou moins subie de l'autre.

Le présent projet immobilier avec tous les excès et les incohérences qu'y voient certains est donc à regarder comme l'issue négociée d'un conflit d'usage entre des collectivités publiques et un propriétaire aménageur privé.

On pourrait aller jusqu'à dire qu'ici le programme immobilier privé est une sorte d'externalité, jugée, en l'occurrence, négative, du projet public, chaque m² d'espace public devant être compensé par une surface de plancher supplémentaire.

Un schéma de ce type mettant en jeu intérêt public et intérêt privé n'a rien d'exceptionnel en soi, mais peut-être revêt-il ici un côté paroxystique qui en rend la recherche du point d'équilibre particulièrement délicate.

4.10- LES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Hostiles au projet dans sa conception actuelle, mais partageant sans doute ses objectifs premiers à savoir, pour faire court, amener plus de « nature en ville » au niveau du quartier, plusieurs contributeurs proposent quelques alternatives qui n'auraient pas, à leurs yeux, les inconvénients qui nourrissent leur opposition.

J'en ai identifié trois :

- Celle fondée sur l'affirmation que la majorité des objectifs du projet peuvent être remplis à PLU-H constant ou, en tous cas, sur l'absence de démonstration du contraire.
- Celle, proposée par le CIL, consistant à réduire, voire supprimer l'espace compact que constitue le parc de façon à dégager une assise supplémentaire aux constructions et donc d'en améliorer l'intégration dans le tissu existant, sans obérer considérablement la surface végétalisée.
- Celle, que l'on peut considérer comme complémentaire de la précédente, qui affirme que le supplément de « nature en ville », objectif principal du projet, peut être trouvé ailleurs dans divers espaces du quartier, notamment la place Jean Jaurès.

Commentaires de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon n'a pas émis de commentaires sur ces propositions.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Faute de commentaires de la Métropole, il est difficile de se livrer à une analyse un tant soit peu dialectique de ces propositions une à une.

Si l'on écarte la première qui me semble ignorer la réalité fondamentale et incontournable que constitue la détention du foncier par un aménageur privé, les deux autres me paraissent plus dignes d'intérêt dans la mesure où leur point commun est d'avoir identifié le parc public comme une contrainte et de poser la question du rapport avantages/inconvénients de cet équipement.

Pour les contributeurs qui les proposent, la balance penche en faveur de la suppression du parc puisqu'il conduit à un programme de construction inacceptable.

À l'appui de leur thèse, ils considèrent que la création d'espace de fraîcheur et de biodiversité et de détente qui est un des objectifs du projet peut s'envisager de bien d'autres manières soit en utilisant l'espace « Nexans » différemment (c'est la proposition du C.I.L.) soit en utilisant des espaces disponibles telle la place Jean-Jaurès.

L'absence du tout élément contradictoire m'a conduit à rechercher des éléments factuels pouvant orienter mes réflexions sur les bénéfices du parc en tant qu'entité végétalisée de taille significative.

J'observe tout d'abord, grâce au programme de renouvellement urbain entrepris il y a quelques années, le nouveau secteur de Gerland Nord n'est plus le désert gris béton qu'il a pu être par le passé. La part du « vert » dans l'image, certes promotionnelle, que j'ai pu

prendre en photo à proximité du local de vente d'un promoteur permet d'apprécier l'effort entrepris par la ville en la matière.

J'observe aussi que la première tranche de la réhabilitation de tènement Nexans a su privilégier la création d'espaces végétalisés avec en particulier la création de l'esplanade (publique) Toni Moriso(1) et le parc du campus de l'EM Lyon(2).

L'illustration ci-contre tirée du dossier « cas par cas » de Bouyghes Immobilier montre les surfaces respectives de ces espaces, mais aussi le supplément de « nature » apporté par le parc public.



Cette dernière image permet aussi de mieux comprendre la proposition alternative, sans doute la plus aboutie de tout, celle exposée par le CCIL dans sa contribution, consistant à implanter des bâtiments moins haut sur davantage de surface, surface qui serait prise sur le parc(3). Selon cette association, cette solution n'amputerait que marginalement la surface végétalisée de l'ensemble du projet. Ces calculs resteraient à vérifier et la faisabilité urbanistique à confirmer, mais de prime abord la proposition paraît crédible, si l'on s'en tient à la question bioclimatique.

L'analyse des solutions alternatives ne serait pas complète sans aborder une question assez fondamentale évoquée par certains contributeurs que j'ai pu rencontrer, qui consiste à devoir prendre en compte ce que l'on pourrait appeler les « effets rebond » voire certaines circularités nées du rapport de causalité entre le parc, fait générateur et le programme immobilier qui en résulte.

La question est la suivante : les conséquences environnementales du programme de construction ne viennent-ils pas annihiler ou amoindrir les bienfaits bioclimatiques attendus du programme d'équipement public ?

Le dossier est muet sur cette problématique et pourtant il est courant que, dans des domaines variés, tout tendus vers un objectif à leurs yeux impérieux, les gestionnaires d'un

projet, au fil des études, omettent d'en apprécier toutes les conséquences au risque de les voir en contrarier l'objectif initial.

Ici, cette question, qui peut-être rapprochée de l'« effet tunnel » bien connu en matière de gestion de projet, peut concerner différents enjeux :

La végétalisation a pour objet de lutter contre les îlots de chaleur, mais parallèlement les constructions pourraient contribuer à les renforcer. J'ai demandé à la Métropole si des études avaient été faites pour en établir la balance au moyen d'un des nombreux outils de simulation existants sur le marché. Sa réponse a été la suivante :

« Ces éléments n'ont pas été modélisés à l'aide des outils cités. La création d'un espace vert important d'un seul tenant, avec un objectif de végétalisation adaptée, et la création d'ombre ne laisse aucun doute sur l'amélioration de la situation vis-à-vis de celle existante. L'imperméabilisation du site génère aujourd'hui un îlot de chaleur urbain. Les retours d'expérience sur plusieurs projets urbains mettent en avant l'importance de recréer des espaces végétalisés de taille significative, eu égard à l'environnement urbain.

De manière générale, la végétalisation couplée à la désimperméabilisation des sols permet des gains de fraîcheur importants : 4,2 degrés réels en été et jusqu'à 7,2 degrés en période de canicule en arrosant abondamment quelques jours avant »

Le caractère urbain du 7e arrondissement est marqué par un passé industriel et minéral, il met en avant l'enjeu de recréer des espaces de fraîcheurs significatifs. ».

Ces considérations sur les bienfaits de la végétalisation dont personne ne doute n'apportent pas la réponse à ma question qui portait sur le contre-effet possible des constructions.

Une question analogue peut se poser pour ce qui concerne le bilan carbone sur lequel la présence de végétaux en nombre aura un effet positif, mais qui pourrait être altéré par la construction des bâtiments (carbone intrinsèque) et le sera assurément durant tout leur cycle de vie (carbone fonctionnel). Une réponse partielle peut y être trouvée dans la conception des bâtiments, mais la démonstration ou, à tout le moins, l'affirmation que la question a bien été prise en compte fait défaut.

Cet examen me paraît d'autant plus nécessaire que - cf le chapitre 4.8- ci-dessus, la hauteur des bâtiments est directement lié à la surface des espaces végétalisés. Or, selon les sources que j'ai pu consulter, le bilan carbone total (intrinsèque et fonctionnel), pour une surface de plancher donné, évoluerait dans le même sens que la hauteur des bâtiments. La réponse est sans doute aussi dans la mention de constructions « exemplaires », mais elle demeure bien vague, d'autant que ces méthodes de construction sont sans doute plus faciles à mettre en œuvre sur hauteurs modérées.

Toutes ces considérations qui tendent à remettre en cause l'existence du parc posent des questions pertinentes que le dossier n'évoque pas, pouvant ainsi laisser penser qu'elles n'ont pas été véritablement prises en compte dans la conception générale du programme et ses effets globaux sur l'environnement.

Une question du même ordre m'a été posée cette fois sur la capacité du parc à jouer son rôle d'espace de détente. Initialement conçu pour répondre aux besoins de la population existante du quartier, il s'accompagne in fine de l'arrivée d'environ 1 300 utilisateurs supplémentaires. Sera-t-il adapté à cet accroissement du nombre d'utilisateurs et ne va-t-il pas alors perdre son utilité sociale ? Je n'ai pas la réponse.

APPRÉCIATION GÉNÉRALE SUR LES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les contributeurs ayant suggéré des alternatives partagent un même objectif : éviter la réalisation du programme de construction du projet qu'ils considèrent comme une conséquence directe et inéluctable de l'autre volet du programme : la réalisation d'un parc public consommateur d'un espace qui, s'il était affecté à la construction, permettrait une forme d'urbanisation plus acceptable.

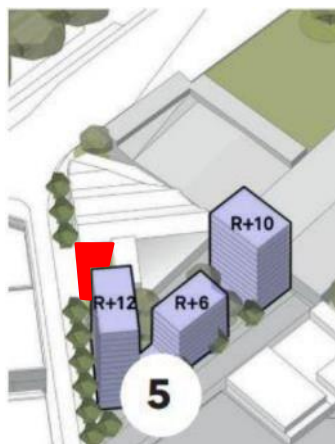
Dès lors, les alternatives proposées remettent en cause l'existence même de cet équipement public, lequel me semble être le fondement même du projet. Les alternatives tendent à montrer qu'il pourrait être complété ou remplacé dans sa fonction bioclimatique, par d'autres espaces plus ou moins voisins et vraisemblablement moins onéreux., ce qui est sans doute vrai. Mais, elles me paraissent ignorer deux éléments, majeurs pour ses promoteurs, sa fonction, publique, d'aire de détente et de sociabilité, et

son rôle d'outil de communication sur la politique de la ville menée, de conserve, par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon.

Bien évidemment, seul le premier peut être considéré comme d'intérêt général, mais avec quel poids ? Peu de données me permettent de répondre à cette question. En effet, les instances représentant les habitants du quartier n'ont pas été consultées et l'enquête publique, comme la concertation, n'a recueilli aucune contribution venant soutenir la création de cet espace. Au contraire, certaines interrogent sur sa réelle capacité à assurer ses fonctions, dans la situation actuelle et dans la situation future qui verra s'enfler le nombre d'utilisateurs potentiels. Il en résulte que le seul, mais important, élément tangible permettant de considérer cet équipement comme concourant à l'intérêt général, réside dans la légitimité qu'ont les élus à le porter.

4.11- LE POINT PARTICULIER DE « LA COMMUNE »

Le représentant de l'établissement « La Commune », accompagné de son conseil, m'a rendu visite au cours d'une de mes permanences, puis a déposé une contribution sur le registre électronique.



La raison de son intervention est la suivante : son établissement, au concept original, à la fois restaurant et pépinière d'entreprises dispose d'une terrasse extérieure (en rouge sur le plan ci-contre tiré du dossier « cas par cas » de Bouyghes Immobilier, non présent au dossier), où s'installent ses clients pour consommer ou participer à des animations qu'il organise régulièrement, lesquelles contribuent à son succès commercial et à l'animation du quartier.

Or, le projet va l'amener à voir s'élever, jouxtant presque sa terrasse, un immeuble en R+12. Il considère et redoute que pareille proximité l'amène à être l'objet de plaintes pouvant remettre en cause son activité, voire sa présence sur le site.

Dans sa contribution, il indique avoir alerté la Métropole sur ce risque et regretter le manque de considération portée à son intervention. Il propose diverses pistes de solution, telles que le déplacement des immeubles, l'abaissement de leur hauteur, l'augmentation des marges de recul, un travail sur les façades et les ouvertures, la création d'un mur antibruit...et demande à être associé à leur étude.

▲ Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Les craintes de « La Commune » peuvent paraître fondées. En revanche, les solutions pour les dissiper complètement me semblent relever de l'utopie. Tout au plus, pourraient-elles en diminuer la probabilité. Même en considérant le rôle social que joue cet établissement atypique en matière de création d'emploi et d'animation du quartier, sa demande reste sous-tendue par un intérêt particulier.

D'ailleurs, ma conversation avec l'adjoint à l'urbanisme de la mairie n'a pas laissé transparaître une grande volonté d'approfondir ces différentes pistes qui consisteraient à apporter des modifications substantielles à un projet d'intérêt général laborieusement monté, au profit d'un intérêt particulier objet d'une menace qui demeure hypothétique. Cette position peut se comprendre.

En revanche, il m'apparaît qu'une solution plus radicale mériterait d'être étudiée : le transfert de l'établissement dans les locaux d'activité prévus dans le cadre de la réhabilitation de la halle nord. Une concertation à cette fin entre la Métropole de Lyon, Bouyghes Immobilier et « La Commune » mériterait au moins d'être tentée.

OoOoOoO

Au terme de l'analyse des principaux enjeux du projet qui s'achève ici, je suis en mesure de formuler des conclusions et un avis sur la demande objet de l'enquête publique qui feront l'objet du document séparé ci-joint.

Fait à Lyon, le 17 mai 2024



Michel Correnoz

Commissaire enquêteur

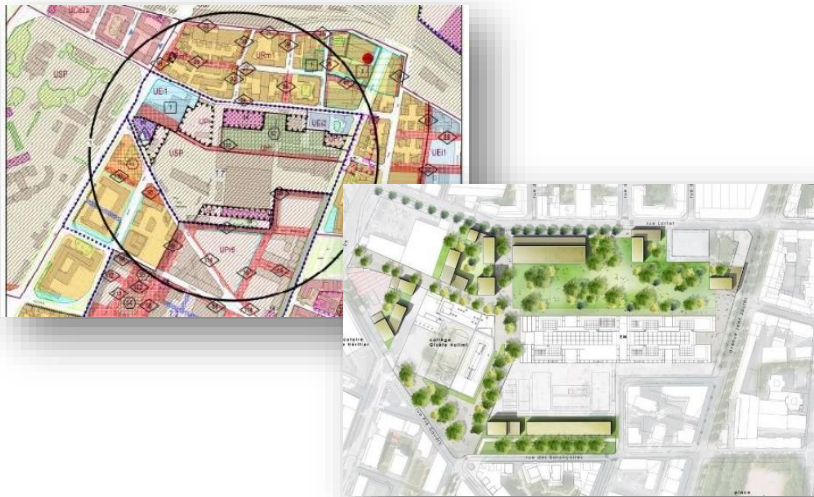
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Enquête publique

relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de
renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland
Mise en compatibilité du PLU-H

*DU LUNDI 18 MARS 2024 A 9 HEURES AU
VENDREDI 19 AVRIL A 17 HEURES*



RAPPORT CONCLUSIONS

Annexes

Michel Correnoz
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

OBJET DE L'ENQUÊTE

LE PROJET

LOCALISATION DU PROJET

NATURE DU PROJET

OBJECTIFS DU PROJET

ENJEUX DU PROJET

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU-H

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

LA CONCERTATION PRÉALABLE

L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

LE DOSSIER L'ENQUÊTE

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

CONCLUSIONS SUR L'ENQUÊTE

CONCLUSIONS SUR LES PRINCIPAUX ENJEUX

CONCLUSION GÉNÉRALE

AVIS

OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme. (art L300-6, L153-54 et suivants du code de l'urbanisme).

Le projet concerné est un projet de renouvellement urbain sur la commune de Lyon. Il est porté par la Métropole de Lyon qui est aussi l'organisatrice de l'enquête et sera l'autorité décisionnaire.

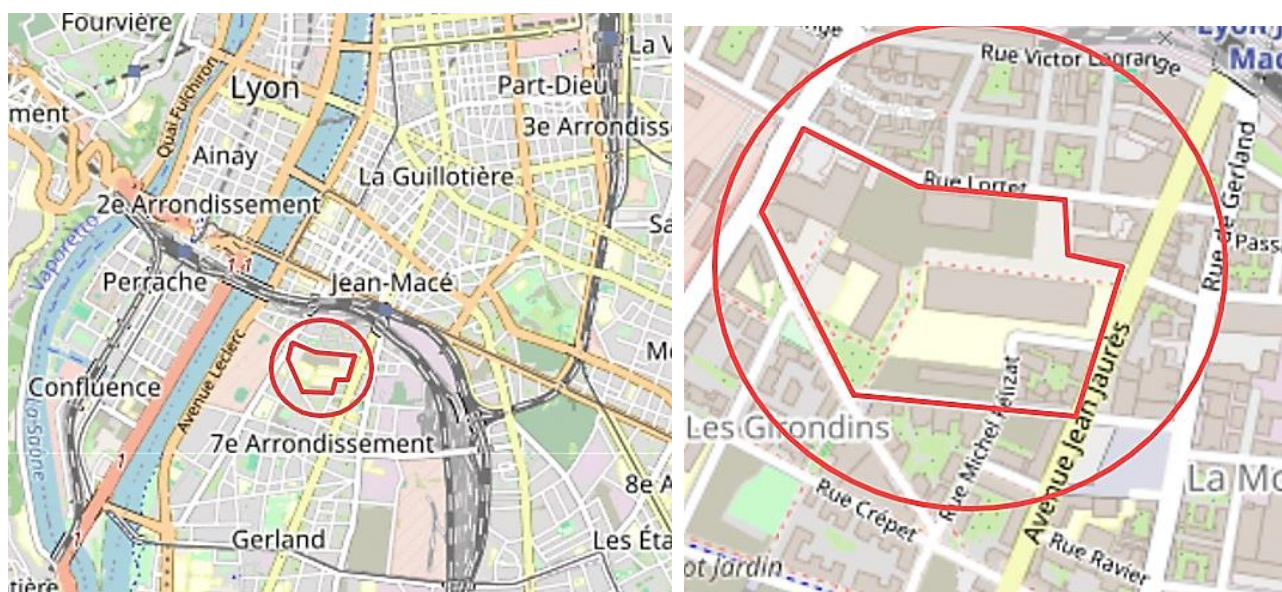
L'enquête a pour objectif de permettre à la Métropole de Lyon de prendre une délibération modifiant son PLU-H en vue de permettre la réalisation du projet. Conformément aux textes, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable du public.

LE PROJET

Il s'agit de la réalisation d'un programme mixte de renouvellement urbain sur une « friche industrielle ». Ce projet s'inscrit dans la politique de la Ville de Lyon tendue vers l'adaptation du territoire au changement climatique en concevant une ville plus vivable, plus apaisée, plus proche et plus sociale.

LOCALISATION DU PROJET

Le projet porte sur l'emprise d'un ancien site industriel implanté au cœur de l'agglomération lyonnaise au sud de la gare Jean Macé, dans le quartier dit « Gerland Nord ».



Les terrains concernés sont intégralement propriété de Bouyghes Immobilier qui les a acquis de Nexans en 2017. Ils recouvrent 3 parcelles disjointes d'une superficie totale de 4,1 ha environ.

NATURE DU PROJET

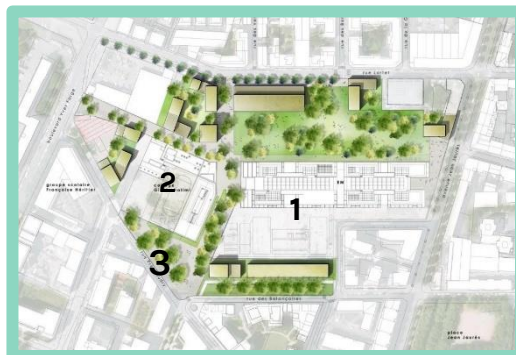
Il s'agit d'un projet mixte public-privé faisant d'objet d'un PUP et comportant

- Un **volet équipement public** centré autour d'un parc de 1,4 ha rayonnant sur le tissu urbain au moyen d'allées vertes, soit en détail :
 - un parc public d'environ 1,4 ha ;
 - une voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1 ;
 - le prolongement de l'allée de Fontenay ;
 - la reprise et de l'élargissement de la rue Lortet ;
 - des aménagements d'espaces verts sur espace public et leur éclairage ;
 - 4,5 classes à réaliser dans un équipement scolaire ;
 - 22 berceaux d'un établissement d'accueil de jeunes enfants de 36 berceaux aménagés en rez-de-chaussée d'un immeuble du projet immobilier.

Son financement sera assuré ainsi :

- Bouyghes Immobilier : 7 500 k€ (dont 2 200 k€ en apport du terrain)
- Métropole de Lyon : 3 000 k€
- Ville de Lyon : 7 300 k€
-
- Un **volet privé de construction** représentant 49 500 m² de plancher (SDP), programme mixte à dominante résidentielle ainsi décomposés :
 - 33 810 m² SDP de logements dont :
 - 16 905 m² de logements libres ;
 - 1 656 m² de logements en bail réel solidaire (BRS) ;
 - 11 868 m² de logements locatifs sociaux ;
 - 3 381 m² de résidence étudiante sociale.
 - un équipement d'accueil de jeunes enfants (EAJE) de 500 m² complété d'un jardin de 300 m² localisé en rez-de-chaussée d'un immeuble ;
 - 9 800 m² d'activités économiques, dont 4 900 m² de bureaux, commerces, services et 4 900 m² d'activités productives et artisanales ;
 - 5 390 m² pour un bâtiment hybride qui accueillera notamment une offre d'hébergement en coliving et des services (coworking, bar, salle de sport).

L'ensemble constitué viendra achever la vaste opération de réhabilitation d'un très ancien site industriel communément désigné sous le vocable « Friche NEXANS » tiré du nom de son dernier exploitant. Les tranches antérieures ont consisté principalement en la construction de l'EM Lyon, établissement d'enseignement supérieur (1), et du collège Gisèle Halimi (2), ainsi que la confection de l'esplanade Toni Morisson (3), ces trois réalisations en occupant grossièrement les parties sud et sud-ouest.



Il est à noter que le site accueille deux anciennes halles de fabrication, inventoriées comme bâtiments patrimoniaux. Le projet prévoit de les valoriser en y accueillant des activités économiques.

À côté de ces opérations de réhabilitation, le reste du programme de construction consistera en l'édification de bâtiments neufs à vocation principalement résidentielle, répartis en cinq îlots distincts.

Le projet met l'accent sur le logement social puisque, pour sa partie résidentielle (33 810 m²), il prévoit 50% de logements abordables répartis ainsi :

- 16 905 m² de logements libres

- 1 656 m² de logements en bail réel et solidaire
- 11 868 m² de logements locatifs sociaux
- 3 381 m² de résidences étudiantes sociales

OBJECTIFS DU PROJET

Dans la plus grande cohérence avec la politique urbaine et environnementale de la Métropole et de la Ville de Lyon, le projet affiche les objectifs suivants :

- Apporter une réponse pertinente et adaptée aux besoins en matière de programmation de logements à travers la réalisation de programmes diversifiés tant en locatif social qu'en accession à la propriété, adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages. À travers cette programmation, il s'agit également de répondre aux enjeux de mixité sociale,
- Mettre en valeur l'identité et l'histoire industrielle du site par la préservation et reconversion des bâtiments d'intérêt patrimonial (la halle nord située rue Lortet et la halle sud située rue des Balançoires),
- Contribuer à la désimperméabilisation de cet ancien site industriel en augmentant la superficie de pleine terre,
- Contribuer à lutter contre les effets néfastes générés par cet îlot de chaleur en apportant des espaces de détente et de fraîcheur d'envergure dans un secteur dense, au travers de la création d'un parc urbain, d'espaces publics paysagers, mais aussi de cœurs d'îlots privés plantés et arborés,
- Contribuer à la ville du quart d'heure et renforcer le lien social en offrant une diversité de commerces et de services de proximité en pied d'immeubles,
- Contribuer au maintien de l'activité productive en ville,
- Contribuer à la ville « bas carbone » à travers l'exemplarité des constructions

ENJEUX DU PROJET

Pour la MRAE, consultée sur l'évaluation environnementale produite avant son insertion dans le dossier d'enquête, les principaux enjeux environnementaux du projet sont ¹ :

- la pollution des sols au regard des activités passées exercées sur le site ;
- la qualité de l'air et les nuisances sonores liées à la proximité du site avec des axes routiers très fréquentés et durant la phase de construction ;
- les gaz à effet de serre en milieu urbain liés aux déplacements motorisés ;
- la ressource en eau liée au caractère peu profond de la nappe souterraine « Alluvions du Rhône agglomération lyonnaise » ;
- le cadre de vie en milieu urbain lié à la nature en ville, les effets d'îlots de chaleur et le paysage du quotidien.

Il convient d'y ajouter la question du paysage et de l'intégration urbaine étroitement liée à la densité et à la hauteur des bâtiments, question qui rejoint plus largement celle du « bien-vivre », élément essentiel d'une ville désirable.

À ces enjeux environnementaux et sociétaux viennent s'ajouter les classiques enjeux économiques en termes d'investissement et de fonctionnement.

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le projet est bien articulé avec le PDU, la PCAET et le PGRI.

¹ Avis délibéré N°2013-ARA-AUPP-1356 du 27 février 2024 (présent dans le dossier soumis à l'enquête)

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU-H

Le PLU-H opposable classe les trois parcelles concernées pour l'essentiel en zone UEi1, définie comme une zone d'activités artisanales et productives. Cette situation ne permet pas la réalisation des programmes envisagés. Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU-H par une adaptation de ses règles.

Les changements envisagés portent sur :

- Le classement en zone UPr, « zone de projet » et la soumission au règlement afférent ;
- L'inscription de six polygones d'implantation ;
- L'inscription de hauteurs graphiques à 7, 19, 25, 28, 31 et supérieures à 37 mètres ;
- La modification de la cartographie du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- La modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 7.7 « Îlot 29, rue Pré Gaudry » ;
- La réduction du périmètre d'attente de projet n° 1 ;
- La suppression du secteur de mixité sociale (SMS) n° 1 ;
- L'inscription d'un emplacement réservé aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques n° 62, au bénéfice de la commune, pour un parc public de 1,5 ha ;
- Le réajustement de l'emplacement réservé de voirie n° 122, inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon, pour la création d'une voie nouvelle de l'avenue Jean Jaurès au boulevard Yves Farge ;
- L'inscription d'une polarité commerciale plafonnée à 300 m² ;
- L'inscription d'une polarité hôtelière ;
- L'inscription d'un linéaire toutes activités, le long de l'avenue Jean Jaurès

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

LA CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément aux textes, l'enquête publique a été précédée d'une concertation publique qui s'est déroulée du 13 mars au 17 avril 2023 et a été ponctuée par une réunion d'information tenue le 30 mars 2023. Le bilan en a été arrêté dans une délibération du Conseil communautaire réuni le 26 juin 2023 (n° 2023-1764).

L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné par ordonnance n° E23000151/69 du 16 novembre 2023

L'organisation de l'enquête a fait l'objet de l'arrêté n° 2024-02-20-R-0141 du 20 février 2024 sur le projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans - Commune de Lyon 7e. Ses principales dispositions sont les suivantes :

Durée	31 jours consécutifs
Dates	Du lundi 18 mars 2024 09h00 à 16h au vendredi 19 avril 2024 à 16h.
Permanences	<p>En présentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mardi 26 mars de 11h à 14h à l'Hôtel de la Métropole de Lyon ; ▪ Samedi 6 avril 2024 de 9h30 à 11h30 à la mairie de Lyon 7^e ; ▪ Vendredi 12 avril de 9h à 12h à la direction de l'aménagement urbain de la ville de Lyon ; ▪ Jeudi 18 avril de 14h à 17h Mardi 22 novembre de 9h à 12h à la mairie de Lyon 7^e ; <p>En distanciel par téléphone avec prise de rendez-vous préalable les :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lundi 25 mars 2024 de 18h à 20h ▪ Mercredi 10 avril 2024 de 18h à 20h ▪ Jeudi 18 avril de 18h à 20h ▪ Lundi 14 novembre de 18h à 20h

Le public a pu prendre connaissance du dossier dans les trois lieux sièges des permanences ainsi que par Internet sur le site de la Métropole qui offrait aussi la possibilité d'en télécharger les pièces.

Quatre moyens d'expression étaient à sa disposition : les registres « papier » accessibles en trois lieux, une adresse postale, une adresse courriel, et un registre électronique.

Un site Internet unique dédié à l'enquête offrait au public l'usage de quatre fonctions : consultation du dossier, dépôt de contributions, consultations des contributions déposées, et prise de rendez-vous avec le commissaire enquêteur.

LE DOSSIER L'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête comportait toutes les pièces requises par la réglementation, la principale étant le document intitulé « *Dossier d'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H relative au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans sur la commune de Lyon 7^e* » ainsi articulé :

- Note sur l'intérêt général ;
- Préambule ;
- Résumé non technique Présentation du projet ;
- Motifs de l'évolution du PLU-H et justifications ;
- Compatibilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec les documents supracommunaux ;
- Analyse de l'incidence sur l'environnement de la mise en œuvre des évolutions réglementaires du PLU-H et mesure envisagée pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables ;
- Évolution du PLU-H.

S'y ajoutaient les avis des organismes consultés, dont celui de la MRAE, complété par la réponse de la Métropole de Lyon, ainsi que les documents relatifs à la concertation.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté d'organisation.

Les permanences m'ont amené 4 visites. Le nombre de contributions recueillies, après élimination des doublons, s'élève à 32, chiffre bien inférieur à ce que la concertation préalable pouvait laisser attendre.

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le 29 avril 2024 et le mémoire en réponse de la Métropole de Lyon m'est parvenu par courriel, le lundi 13 mai 2024.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

À l'exception d'une d'entre elles, à considérer comme neutre, les contributions recueillies sont toutes défavorables au projet.

La plupart émanent de particuliers, riverains des terrains concernés. Une seule association, le CIL Gerland, s'est exprimée en proposant un projet alternatif et je n'ai enregistré qu'une seule contribution d'un acteur économique, l'établissement « La Commune ».

Les principaux thèmes abordés sont les suivants, classés par ordre d'occurrence décroissante :

- La hauteur des bâtiments jugée excessive ;
- Le défaut de communication sur le projet ;
- L'existence de solutions alternatives moins pénalisantes ;
- L'absence de démonstration de l'intérêt général ;
- La carence en services du quartier ;
- Le taux de mixité sociale, estimé trop élevé ;
- Les mobilités et en particulier l'espace dévolu au stationnement jugé insuffisant ;
- La présence de faucons pèlerins, espèce non inventoriée par les études des naturalistes.

CONCLUSIONS SUR L'ENQUÊTE

SUR LE DOSSIER.

Ne distinguant pas clairement ce qui est du projet de ce qui ressortit à l'adaptation du PLU-H, confus par endroits sur les notions d'enjeux et d'objectifs, inutilement profus en d'autres, omettant de prendre en compte comme état de référence la situation pouvant résulter de l'application du PLU-H opposable, le dossier n'est pas d'une lecture facile, mais ces défauts s'ils peuvent décevoir un lecteur averti et féru en droit ne me paraissent avoir pu nuire de manière rédhibitoire à l'information du public.

En revanche, plus dommageable me paraît avoir été la très médiocre qualité de la description, à l'échelle « macro », de toutes les composantes, publiques et privées, du projet. Le dossier n'avait certes pas à présenter dans le détail chacun des éléments du projet : parc, espaces verts, voiries, bâtiments mais il pouvait en être attendu qu'il en exposât les principales caractéristiques, ne serait-ce que pour permettre d'en appréhender les enjeux tant en termes d'intérêt général qu'en termes d'environnement. Une présentation du contexte, une justification des choix l'aurait aussi, assurément, rendu plus opérant. À titre d'exemple, la question des hauteurs des bâtiments pourtant identifiée comme sensible à la suite de la concertation n'est évoquée qu'au travers du plan de zonage faisant apparaître des polygones assortis d'une trame fixant une hauteur maximum. Il est vrai que ce sont les seuls éléments à devoir figurer dans le règlement graphique d'un PLU, mais omettre d'aller plus loin dans la description des volumes à bâtir, alors que toutes les caractéristiques en sont connues au mètre carré près, revient à ignorer le volet « déclaration de projet », avec sa nécessaire démonstration de l'intérêt général et son obligatoire évaluation environnementale, documents qui supposent la production d'un minimum de données concrètes et utiles au public.

Un autre reproche important peut être fait à ce document : l'inanité de la démonstration de l'intérêt général qui est affirmé en quelques lignes sans la moindre justification comme s'il s'agissait d'une évidence. L'absence totale de tout élément financier vient corroborer cette faiblesse que la seule mention de l'existence d'un contrat de type PUP, sans plus de détails, ne peut assurément pas compenser.

En conséquence, il m'est difficile d'affirmer que le dossier présenté au public a pu lui offrir une information complète, pertinente, et conforme à ce qu'il était en droit d'attendre dans la description du projet et de ses conséquences.

SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Les moyens mis à disposition du public pour s'exprimer me paraissent avoir été bien adaptés aux besoins que la concertation pouvait laisser pressentir.

Je serai plus réservé sur les mesures prises pour son information qui, hormis une annonce sur le site de la mairie d'arrondissement, n'ont pas excédé le minimum réglementaire alors qu'il est courant, aujourd'hui, de les renforcer en utilisant d'autres vecteurs de communication plus modernes et plus efficaces que les seules affiches et annonces dans la presse écrite.

SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation préalable avait mobilisé plusieurs centaines de personnes, principalement sous la forme de pétitions, toutes opposées au projet.

Un an après, l'enquête publique n'a pas provoqué une telle vague contestataire. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées, pour expliquer cette surprenante extinction : mauvaise information sur l'existence de l'enquête ? Satisfaction à la suite des explications fournies et des modifications annoncées dans le bilan ? Ou, au contraire, résignation, démobilisation et désillusion à l'égard d'une procédure de participation qui, dans sa première phase, aurait démontré son inutilité. ?

Il est certain que la publicité autour de l'enquête n'a pas fait l'objet de beaucoup de zèle de la part de la Métropole, mais cette seule tiédeur ne suffit pas à expliquer le faible niveau de participation du public. Je crois davantage à la thèse d'une sorte de résignation dans un combat administratif jugé perdu d'avance, avec, comme certaines contributions l'évoquent, l'espoir de pouvoir porter la lutte dans la sphère juridique.

Il est possible aussi que la médiocre qualité du dossier, très sommaire dans sa description du projet, ait pu renforcer un sentiment de fatalisme poussant au silence.

A-t-elle, pour autant, été inutile ? Je ne le pense pas dans la mesure où elle a révélé l'existence ou la persistance d'une sensibilité du voisinage à un certain nombre d'enjeux importants en faisant même apparaître quelquefois des solutions alternatives présentées comme plus satisfaisantes par les contributeurs.

Les modalités d'organisation de l'enquête ont conduit à mettre en œuvre un dispositif d'information du public conforme à la réglementation et lui ont offert de larges moyens d'expression. Son déroulement n'a donné lieu à aucun incident. Pour des raisons difficilement explicables, et sans doute multiples, la participation du public s'est montrée très en deçà de celle enregistrée à l'occasion de la concertation, un an auparavant.

CONCLUSIONS SUR LES PRINCIPAUX ENJEUX

SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Cette question est regardée sous deux angles : celui du public qui s'inquiète de conséquences d'une trop forte proportion de logements sociaux et celui de la servitude SMS présente dans la PLU-H opposable que la mise en compatibilité prévoit de supprimer.

Sur le premier point, je considère que les craintes du public reposent plus sur des a priori que sur des faits démontrés, et que, faute d'éléments objectifs, elles constituent un élément de second ordre dans l'appréciation générale que j'ai à porter sur le projet. Un seul élément toutefois peut en être retenu qui rejoint d'ailleurs le point suivant : la sorte de « spécialisation » des bâtiments, voire des îlots en « logements libres », « locatif social », « BRS » qui n'est peut-être pas la voie la meilleure pour aller vers une ville partagée et me semble s'éloigner quelque peu de l'idéal d'une véritable mixité.

Le second point concerne la suppression de la servitude SMS qui sera remplacée par une obligation contractuelle incluse dans le PUP avec, à mes yeux, deux inconvénients.

Le premier, sociologique, est le risque de dévoiement de la notion de mixité sociale puisqu'il conduit à concentrer les logements sociaux dans certains immeubles ou certains îlots.

Le second, juridique, porte sur le caractère pérenne de la solution de substitution proposée puisque les obligations faites au constructeur sont gravées dans un document purement contractuel, le PUP, dont la modification, envisageable, par exemple, à la suite d'un changement d'exécutif, pourra suivre un parcours administratif beaucoup plus facile que celui que devrait emprunter une demande de suppression d'un SMS en raison du caractère réglementaire et non contractuel, de cette servitude.

Pour ces raisons, nonobstant les justifications, d'ordre pratique et commercial, que m'a apportées la Métropole de Lyon, je n'y suis pas favorable au nom de l'intérêt général

SUR LES AMÉNITÉS

La question posée est celle de l'adaptation de l'offre de services (écoles, commerces..) aux besoins des nouveaux habitants alors qu'elle ferait, déjà actuellement, l'objet d'une carence avérée.

En réponse, j'observe que le projet prévoit la création d'une crèche et de classes ainsi qu'une polarité commerciale le long de l'avenue Jean Jaurès.

La Métropole n'a pas apporté de commentaires, mais j'imagine mal que la Ville de Lyon ait pu envisager la création de quelques 400 logements, assortis de bureaux, d'activités artisanales, d'un espace de coliving, etc., sans prévoir la présence à proximité d'un minimum de services tels que commerces, professions de santé, établissements scolaires. Il est vrai que le dossier n'est pas très disert sur le sujet, mais je vois dans les inquiétudes exprimées surtout un argument supplémentaire pour s'opposer au projet.

SUR LES MOBILITÉS

Les dispositions envisagées dans le domaine des mobilités sont sans conteste un des points forts du projet. En effet, celui-ci accorde une place centrale aux modes actifs (vélo, marche) et aux transports en commun, le quartier étant particulièrement bien desservi par le réseau (métro, trams, et bus.).

Même s'il peut exister une incertitude sur le dimensionnement de l'offre de stationnement, tous ces éléments devraient concourir à tendre vers une ville décarbonée, plus saine et plus apaisée.

SUR LA DENSIFICATION ET LES HAUTEURS

Cette question est, de loin, la plus mobilisatrice et la plus délicate à examiner.

Mobilisatrice, car elle touche directement les riverains en mettant en jeu la vue, l'éclairage, l'ensoleillement de leur résidence mais pose, à plus large échelle, la question de la cohérence urbaine et celle de la qualité de vie du quartier.

Délicate à examiner, car elle s'avère indissociable des autres composantes du projet et notamment de sa partie publique.

Il est vain, à mon sens, de vouloir traiter cette question complexe mais nodale par une approche fine, îlot par îlot, ou immeuble par immeuble, d'autant que ce travail, a été fait, et certainement bien fait par des équipes de professionnels et, ce, avec une attention et une compétence proportionnelle aux contraintes que leur imposait l'exercice.

Elle ne peut être véritablement appréhendée qu'en « dézoomant » pour examiner le projet dans son ensemble et surtout dans sa genèse, quitte à déconstruire le narratif qui en est fait.

À la lumière de tous les contacts que j'ai pu avoir, de tous les documents que j'ai pu lire, je considère que la question des bâtiments de leur emplacement et de leur forme, tant contestés, peut se résumer par une équation relativement simple résultant, elle, de deux impératifs

- La ferme volonté politique des collectivités d'offrir aux habitants du quartier des espaces publics « significatifs » sur une surface de 2.5 hectares ;
- L'impératif économique pour l'aménageur de commercialiser une surface minimale de plancher, de l'ordre 5 hectares.

Or, ces deux postulats paraissent difficilement conciliables puisque la surface de terrain disponible n'est que de 4,5 hectares.

La solution ne peut évidemment être trouvée que dans la troisième dimension. Lyon n'étant pas Babylone, cette extension verticale ne peut concerner que la partie du propriétaire-aménageur qui doit alors trouver 5 hectares de plancher sur un terrain de 1.5 ha dont, de surcroît, une partie est contrainte par la présence de deux halles dont la valeur patrimoniale empêche la destruction.

La très difficile conciliation de ces deux impératifs aussi catégoriques l'un que l'autre explique, d'une part, la mutation vers un projet à dominante résidentielle, plus adaptée à la verticalité, et, d'autre part, la nécessité d'édifier en nombre des bâtiments d'une hauteur significativement supérieure à ce que l'on pouvait attendre dans le paysage urbain environnant : immeubles d'habitation, collège, école de management.

Quant à l'implantation des différents îlots au sein des parcelles, la morphologie souhaitée pour les espaces publics, avec en particulier un parc compact de 1.5 ha ne laisse que peu de latitude pour une optimisation qui jouerait, par exemple, sur les marges de recul.

La hauteur des bâtiments et leur localisation sont donc une conséquence directe de la volonté des collectivités de créer un parc public sur un terrain « à construire ».

À la complémentarité entre les deux volets de projet qu'affichent ses promoteurs, il me semble plus juste de substituer un lien de causalité, l'un étant la conséquence plus ou moins subie de l'autre.

Le présent projet immobilier avec tous les excès et les incohérences qu'y voient les contributeurs est donc à regarder comme l'issue négociée d'un conflit d'usage entre des collectivités publiques et un propriétaire- aménageur privé.

On pourrait aller jusqu'à dire qu'ici le programme immobilier privé est une sorte d'externalité, jugée, en l'occurrence, négative, du projet public, chaque mètre carré d'espace public devant être compensé par une surface de plancher supplémentaire.

Une autre proportionnalité de ce type peut être trouvée, cette fois sur le volet financier. En effet, la décision de l'aménageur de participer au financement des équipements publics à hauteur de 7 millions d'euros n'est pas un acte pro bono et doit trouver sa compensation dans le volume de l'opération immobilière à autoriser. Cela n'a rien d'original, mais la spécificité du cas présent tient à l'exiguïté des terrains d'assise alloués au programme de construction qui revient à établir une relation de proportionnalité entre le niveau de participation de l'aménageur (ou son inverse c'est-à-dire le niveau d'engagement des finances publiques), et la hauteur des bâtiments.

Une autre formulation de la même conclusion consisterait à dire que la hauteur des bâtiments est directement proportionnelle à la superficie du parc et inversement proportionnelle au budget d'investissement que la collectivité peut consacrer à sa réalisation.

Le programme de construction qui résulte d'une sorte d'urbanisme d'opportunité, concept qui s'opposerait à un véritable urbanisme de projet, n'est pas sans conséquences en matière à la fois de gêne pour les riverains, d'intégration dans le tissu urbain existant, et de bien-vivre pour les habitants actuels et futurs, trois notions que l'on peut consolider en parlant de « qualité urbaine ».

SUR LES SOLUTIONS ALTERNATIVES

Le dossier n'évoque aucune variante ou alternative pour justifier les choix faits.

Hostiles au projet en raison de son programme de construction qu'ils jugent condamnable en raison de ses excès, quelques contributeurs ont mis à profit l'enquête pour proposer des solutions alternatives.

Ces contributeurs partagent un même objectif : éviter la réalisation du programme de construction qu'ils considèrent comme une conséquence directe et inéluctable de l'autre volet du programme à savoir la réalisation d'un parc public consommateur d'un espace qui, s'il était affecté à la construction, permettrait une forme d'urbanisation plus acceptable.

Dès lors, les alternatives proposées remettent en cause l'existence même de cet équipement public lequel me semble être le fondement même du projet. Les contributeurs tendent à montrer que ce parc peut être remplacé dans sa fonction bioclimatique, par d'autres espaces plus ou moins voisins et vraisemblablement moins onéreux, ce qui est sans doute vrai. Mais, elles me paraissent ignorer deux éléments de cette réalisation, majeurs pour ses promoteurs : sa fonction, publique, d'aire de détente et de sociabilité, et son rôle d'outil de communication sur la politique de la ville menée par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon.

Bien évidemment seul le premier peut être considéré comme d'intérêt général, mais avec quel poids compte tenu de ses conséquences ? Un programme résidentiel plus étalé porterait-il tort à l'intérêt général ? Peu de données me permettent de répondre à cette question. En effet, les instances représentant les habitants du quartier n'ont pas été consultées et l'enquête publique, comme la concertation, n'a recueilli aucune contribution venant soutenir la création de cet espace public comme un élément essentiel à la vie du quartier.

Au contraire, certaines interrogent sur sa réelle capacité à assurer son rôle, dans la situation actuelle et dans la situation future qui verra s'enfler le nombre d'utilisateurs potentiels. Il en résulte que le seul, mais important, élément tangible permettant de considérer cet équipement comme indispensable à l'intérêt général, réside dans la légitimité qu'ont les élus à le porter.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La procédure dans laquelle s'inscrit l'enquête a pour objectif de permettre l'adaptation du PLU-H en vue de la réalisation d'un projet en évitant les pesanteurs d'une procédure de modification. La condition sine qua non de sa mise en œuvre est la reconnaissance de l'intérêt général du projet qui la motive. Il faut aussi que les adaptations du document soient congrues au projet et, bien sûr, elles aussi d'intérêt général.

L'intérêt général du projet

Le dossier d'enquête et les documents plus communicants qu'ont pu produire, hors enquête, les parties prenantes au projet mettent en avant les indéniables vertus du projet :

- Création d'un parc urbain et d'espaces arborés
- Suppression d'un îlot de chaleur et création d'espaces de fraîcheur ;
- Désimperméabilisation des sols ;
- Construction de logements dont une grande partie en logements abordables ;
- Création de services et d'emplois, dans le cadre d'une mixité fonctionnelle ;
- Exemplarité des bâtiments en matière d'écoconception ;
- Place centrale donnée aux modes de déplacement actifs.

D'autres points forts peuvent y être ajoutés, tels la contribution du projet à la politique Z.A.N. puisqu'il s'agira de construire sur des terrains déjà artificialisés, évitant ainsi la consommation d'espaces naturels ou agricoles ailleurs dans la ville ou la métropole, ou bien la mixité fonctionnelle qui y est prévue dans le cadre de la « ville du quart d'heure ».

Toutes ces caractéristiques très positives semblent avoir autorisé la Métropole de Lyon à affirmer, sans le démontrer réellement, l'intérêt général du projet.

Il est vrai qu'ainsi présentés, la réalisation de tous ces objectifs est incontestablement à porter au crédit d'un projet dont, alors, le caractère d'intérêt général peut paraître s'imposer comme une évidence.

Cependant, et c'est là un des intérêts de la démocratie participative- la concertation puis l'enquête publique ont mis en lumière la nécessité de tempérer quelque peu ce constat, essentiellement en raison des caractéristiques du programme immobilier du projet .

Pour examiner la question, il m'est apparu nécessaire de prendre un minimum de recul pour revenir sur la genèse du projet.

Comme peut en attester la durée de sa gestation, le projet résulte, comme souvent, d'un compromis difficilement élaboré.

Compromis entre Bouyghes Immobilier, propriétaire et aménageur d'une part et d'autre part, pour simplifier, la « collectivité », c'est-à-dire la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon..

Compromis entre deux visions de réhabilitation d'un même site

Compromis entre deux paris :

- Pari pour l'aménageur qui a acquis les terrains (4,1 ha), en vue de réaliser un projet immobilier alors que le PLU-H opposable ne le permettait pas totalement, en tous cas, dans les conditions souhaitées.
- Pari pour la collectivité qui a vu dans ces mêmes terrains un lieu approprié à la création d'un parc public, sans en avoir la maîtrise foncière.

Le choix de la collectivité me paraît avoir été d'autant plus audacieux que, en sus d'un prix d'achat, selon toute vraisemblance, très élevé, les terrains choisis présentent un certain nombre de contraintes :

- servitudes d'usage liées à une pollution industrielle résiduelle des terrains
- présence de dalles à démolir ;
- existence de bâtiments patrimoniaux à conserver,
- proximité de la nappe alluviale du Rhône ;

Tous ces caractéristiques contribuent à obérer sensiblement le prix de la construction, et donc, vu du constructeur, pour un prix de marché donné, augmente le seuil de surface de plancher nécessaire à la valorisation de son acquisition et à la compensation de sa participation à la réalisation des équipements publics.

Pour valoriser son acquisition dans un tel contexte l'aménageur doit construire 50 000 m² environ de plancher. Le projet urbain en réclame, lui, 25 000. La résolution de ce conflit d'usage ne peut donc passer que par de la construction en hauteur, mais avec de surcroît une contrainte de localisation puisqu'un parc ne se conçoit que comme un élément spatialement compact.

Le programme privé de construction ne peut donc se concevoir qu'en hauteur sur les parties de terrain laissées libres par le parc public

Un autre élément vient sans doute s'ajouter à la complexité : la volonté de la collectivité de réaliser environ 50 % de logements sociaux qui ne sont peut-être pas aussi générateurs de marge que des logements libres.

Le projet résulte donc de la résolution négociée d'une équation qui doit prendre en considération 4 facteurs interdépendants :

- la marge du constructeur que l'on peut convertir en surface de plancher,
- la surface des espaces public ;
- le budget des collectivités ;
- et enfin la « qualité urbaine », au sens large, c'est-à-dire la qualité de vie des habitants actuels et futurs et la cohérence des constructions avec le paysage urbain existant

en maintenant une exigence forte sur les surfaces végétalisées et perméables qu'elles soient publiques ou privées.

Le problème frise l'aporie surtout si l'on doit, ce qui n'a pas été fait, étudier les « effets rebond » et les circularités qui peuvent amener le programme de construction à venir contrarier les bénéfices environnementaux attendus des espaces végétalisés en raison, par exemple du coût carbone, intrinsèque et fonctionnel, des bâtiments ou de leur participation au phénomène d'îlot de chaleur.

L'opiniâtreté des acteurs, leur volonté de dialogue, la détermination des décideurs, la compétence des équipes techniques a permis d'aboutir à un projet partenarial présenté comme équilibré.

Cependant, au terme de l'analyse que j'ai menée, je considère que la pondération entre les quatre variables du projet dessert par trop la quatrième, à savoir la « qualité urbaine » sans doute parce qu'elle est la moins quantifiable et la moins sensible en termes d'économie et de communication.

Le principal facteur de déséquilibre réside dans le programme de construction résidentielle dont le volume et l'organisation spatiale se révèlent inadaptés au contexte urbain local. À cet égard, en dépit d'aspects indéniablement positifs tels que la création de logements sociaux ou de quelques éléments d'équipements publics, ce programme privé constitue une externalité par trop négative du très vertueux projet initial de la collectivité.

Avec toute la neutralité axiologique qui doit caractériser ma fonction, j'estime donc que le projet soumis à l'enquête publique ne répond pas suffisamment à l'intérêt général, et que, par-là, il n'a pas à emporter une mise en compatibilité du PLU-H.

Un meilleur équilibre me semble devoir et pouvoir être trouvé en acceptant de moduler les autres variables, la plus susceptible d'évolution étant sans doute la surface du parc public, puisque la marge du constructeur et le budget d'investissement des collectivités offrent sans doute moins de souplesse. Une écoute attentive des citoyens serait sans doute un facteur supplémentaire de succès de cette démarche.

La mise en compatibilité du PLU-H

Nonobstant mes conclusions négatives sur son caractère d'intérêt général, la majorité des adaptations : modification du PADD, changement de zonage, création de polygones, trames diverses, voies nouvelles, m'apparaissent congrues et nécessaires à la réalisation du projet.

Une seule toutefois échappe à ce constat : la suppression de la servitude SMS qui a pour effet de transformer une obligation réglementaire en une obligation contractuelle beaucoup plus labile dans le temps, d'autant que son maintien ne s'oppose fondamentalement en rien à la mise en œuvre du projet.

AVIS

Pour les raisons énoncées ci-dessus, à la fois liées à la qualité du dossier présenté au public et à son incapacité à satisfaire de manière optimale l'intérêt général, j'émetts un

AVIS DÉFAVORABLE

au projet présenté et par voie de conséquence à la mise en compatibilité du PLU-H que sa réalisation exigerait.

Fait à Lyon, le 17 mai 2024



Michel Correnoz

Commissaire enquêteur

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Enquête publique

relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de
renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Mise en
compatibilité du PLU-H

*DU LUNDI 18 MARS 2024 A 9 HEURES AU
VENDREDI 19 AVRIL A 17 HEURES*



**RAPPORT
CONCLUSIONS**

Annexes

Michel Correnoz
Commissaire enquêteur

ANNEXE 1

Tableau des contributions

DÉCOMPOSITION DES CONTRIBUTIONS PAR THÈME

Libellé de la contribution	E1	@2	@3	E4	@5	E6	@7	@8	@9	@10	E11	@13	@16	E17	E18	E19	E20	E21	E23	E24	@25	E26	E27	@28	E29	E30	E31	E32	E33	R34	R35	R36	TOTAL			
N° contribution	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	16	17	18	19	20	21	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36				
AMENITES																																				6
COMMUNICATION																																				11
DEMANDE DE RENSEIGNEMENT																																				2
FAUCONS																																				2
HAUTEURS																																				22
INTERET GENERAL																																				9
MIXITE SOCIALE																																				3
MOBILITES																																				3
NON ARGUMENTEE																																				1
PROJET ALTERNATIF																																				10
QUALITE DU DOSSIER																																				4
VIDE OU HORS SUJET																																				2

DÉCOMPOSITION DES CONTRIBUTIONS PAR THÈME

ANNEXE 2

Procès-verbal de synthèse

Michel CORRENOZ
Commissaire-Enquêteur
michel.correnoz@wanadoo.fr

LYON, le 28 avril 2024

Monsieur le Président de la
Métropole de Lyon
20, rue du Lac
69505 cédex

Objet : Votre déclaration de projet relative au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Mise en compatibilité du PLU-H

Monsieur le Président

Par arrêté du 13 octobre 2023, vous m'avez désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à votre déclaration de projet relative au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland emportant mise en compatibilité du PLU-H.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, l'enquête s'est déroulée du 18 mars au 17 avril 2024.

J'ai l'honneur de vous transmettre sous ce pli le procès-verbal de synthèse présentant un rapide bilan de la participation du public ainsi que les différentes observations recueillies au cours de l'enquête.

Le texte intégral des contributions du public vous est accessible au travers de l'outil associé au registre numérique. Afin d'en faciliter l'analyse, j'en ai dégagé les principaux thèmes dans la partie 2

Il vous appartient de les examiner attentivement et me faire connaître votre position sur les différents sujets abordés par le public.

De mon côté, leur lecture ainsi que l'étude du dossier m'amènent à formuler quelques questions complémentaires qui se trouvent regroupées dans la partie 3 du document.

Conformément aux dispositions réglementaires, je vous saurai gré de bien vouloir m'adresser votre mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours.

Je vous prie, Monsieur le Président, de recevoir mes respectueuses salutations.



Michel CORRENOZ
Commissaire-Enquêteur

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Enquête publique

relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Mise en compatibilité du PLU-H

*DU LUNDI 18 MARS 2024 A 9 HEURES AU
VENDREDI 19 AVRIL A 17 HEURES*



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Michel Correnoz

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE 1 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1.1- LES PERMANENCES
- 1.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LA FRÉQUENTATION DU SITE
- 1.3- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS, COLLECTIVITÉS ET PPA

PARTIE 2 - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS QU'ELLES POSENT

- 2.1- SYNTHÈSE QUANTITATIVE :
- 2.2- SYNTHÈSE PAR ORIGINE
- 2.3- SYNTHÈSE PAR TENDANCE
- 2.4- SYNTHÈSE PAR THÈME
- 2.5- LES CONTRE-PROPOSITIONS

PARTIE 3 - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE 1 - D EROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1- LES PERMANENCES

Le programme a été respecté et s'est déroulé sans aucun incident

Les **permanences en présentiel** m'ont permis de recevoir trois visites :

- **Le vendredi 12 avril :**

M. **Bertapelle**, gérant de l'établissement « La commune » accompagné de son conseil. Peu après notre entretien, leurs propos ont été confirmés dans une contribution électronique. (contribution @ 5).

- **Le jeudi 18 avril :**

M et Mme **Poumarede** (contribution @ 8).

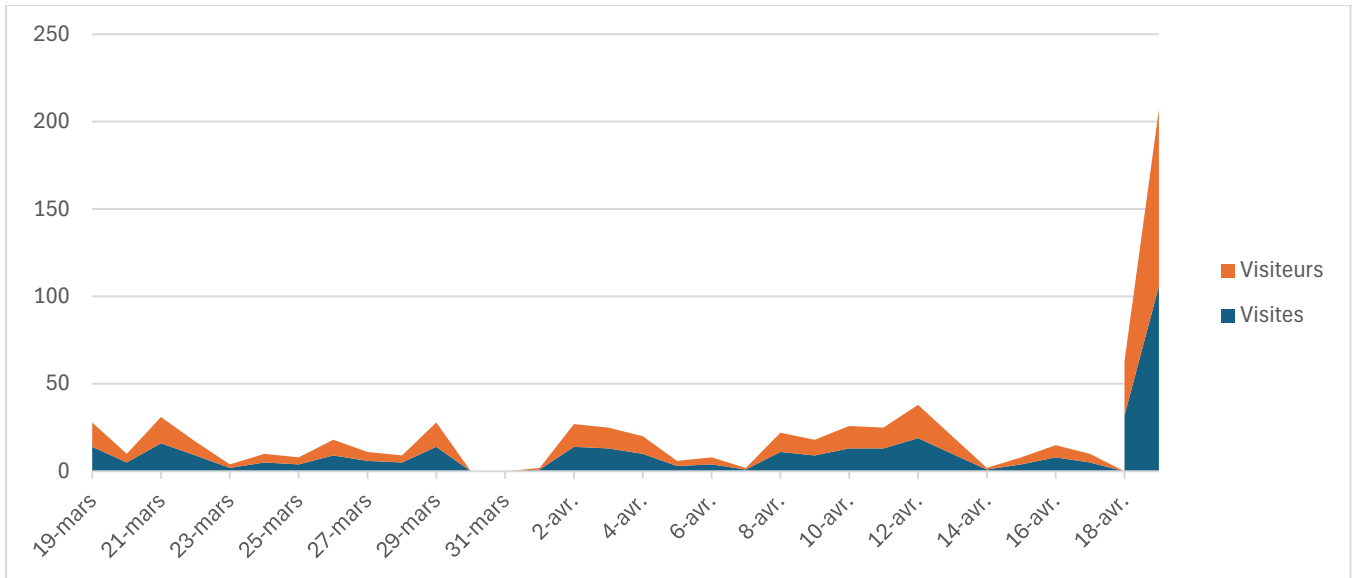
M. **Pertosa** et M, **Hossemet**, respectivement trésorier et membre du CIL Gerland- Guillotierre Jean Macé) qui m'ont remis chacun une contribution écrite que j'ai annex e au registre papier. Elles ont été intégrées au registre électronique (contribution C14 et C15).. Le lendemain, ils ont l'un et l'autre déposé une version informatique de leur contribution dans le registre dématérialisé (contributions @ 9 et @1).

Les permanences téléphoniques n'ont attiré qu'une seule personne, Madame **Dumas**, demeurant rue Lortet, qui à l'issue de notre entretien a déposé une contribution par voie électronique (contribution E4).

1.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LA FRÉQUENTATION DU SITE

Le site de l'enquête a fait l'objet de 371 visites pour 215 visiteurs uniques.

Leur répartition journalière est représentée par le graphe ci-dessous (Source des données :: Publil gal)



En ce qui concerne le téléchargement des pièces du dossier, les données fournies par la Métropole de Lyon font état des chiffres suivants (en nombre de téléchargements) :

Dossier de demande	65
Avis de la MRAE	16
Réponse à l'avis de la MRAE	14
Avis de l'Etat	8
Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat	6
Avis de la Chambre d'agriculteur	4
Avis de la ville de Lyon	10
Arrêté d'ouverture de l'enquête	8
Avis d'enquête publique	11

1.3- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS, COLLECTIVITÉS ET PPA

Aucun avis autre que ceux présents dans le dossier, soit séparément, soit au sein du procès-verbal d'examen conjoint du 19 février 2024, n'a été émis durant l'enquête.

PARTIE 2 - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS QU'ELLES POSENT

2.1- SYNTHÈSE QUANTITATIVE :

Après intégration des contributions reçues sous forme papier, le registre électronique comporte au total 36 contributions, nombre réduit à 33 après élimination des trois doublons recensés.

Un cas particulier doit être fait pour les contributions E1 et E6 qui émanent du même contributeur, la première n'étant qu'une simple demande de renseignement (à laquelle, j'ai répondu en renvoyant sur le référent de la Métropole de Lyon désigné dans l'arrêté d'ouverture), la seconde, elle, formulant une appréciation sur le projet. Ces deux contributions peuvent donc être confondues en une seule, ramenant ainsi le **nombre de contributions véritables à 32**.

2.2- SYNTHÈSE PAR ORIGINE

Sur ces 33 contributions, 28 émanent de particuliers pour la plupart riverains du projet. Deux ont été déposées au nom d'une association (Contributions @ 9 et R36 -CIL Gerland- Guillotière Jean Macé) et une autre expose la position d'une entreprise, elle aussi riveraine, (Contribution @ 5 « la Commune »).

Un doute peut toutefois subsister sur l'origine de la contribution @ 7 qui apporte une analyse « in abstracto » fouillée du projet sans mention précise de l'intérêt à agir de son rédacteur.

Il convient aussi de mentionner que la contribution E24, fait état de l'existence d'un collectif de plusieurs centaines de personnes, mais semble formulée à titre individuel. Elle comporte une pièce jointe qui est la lettre adressée par Me Rémy, avocat au barreau de Lyon, à la Métropole de Lyon le 14 avril 2023 dans le cadre de la concertation préalable ; Il indique y représenter 4 personnes domiciliées rue des Balançoires, dont le déposant de la contributeur E24. Cette lettre ne comporte pas de référence à un quelconque collectif. Il est donc difficile d'estimer son poids véritable en termes de personnes représentées.

Il en va de même de la contribution E31 formulée à titre individuel mais qui évoque la constitution d'un (autre ?) collectif dont on peut s'étonner qu'il n'ait pas lui-même participé à l'enquête.

2.3- SYNTHÈSE PAR TENDANCE

Le registre n'a recueilli aucun avis favorable au projet ;

Une seule contribution (@13) peut être déclarée comme neutre, puisque hors sujet s'agissant d'un souhait portant sur l'aménagement du parc projeté.

La très grande majorité des contributions est donc défavorable au projet. Certains s'y déclarent opposés sans développer ce qui fonde leur position, mais la plupart étayent leur opposition par des arguments de diverses natures et de diverses portées.

Ceux-ci peuvent être regroupés au sein des thèmes généraux examinés ci-dessous :

2.4- SYNTHÈSE PAR THÈME

2.4.1 - L'intérêt général du projet

Plusieurs contributeurs remettent en cause l'intérêt général du projet ou, à tout le moins, considèrent que le dossier ne le démontre pas de façon convaincante.

Sont contestées

- D'une part la nécessité de créer un parc urbain à cet endroit surtout si les bienfaits qui en sont attendus, lutte contre les îlots de chaleur en particulier, sont annihilés par la création de nouvelles sources chaudes à savoir les immeubles à construire.
- D'autre part la nécessité de prévoir l'accueil sur le même site de quelque 460 logements, sans que le besoin en soit démontré

Certains considèrent que l'intérêt général est sacrifié au profit des intérêts particuliers de Bouyghes Immobilier, à la fois propriétaire et aménageur qui serait le grand bénéficiaire de la mise en compatibilité du PLU-H (les riverains en étant les victimes).

2.4.2 - L'insuffisance du dossier dans la description du projet

Un certain nombre de contributeurs dénoncent l'opacité du dossier sur la consistance même du projet de construction, notamment en ce qui concerne l'implantation et la hauteur des bâtiments à édifier. À titre d'exemple, ils s'étonnent de l'absence de la moindre image permettant de visualiser dans l'espace les nouveaux immeubles et d'illustrer leurs caractéristiques principales.

Quelques autres évoquent l'absence de précision sur le mode de gestion du parc urbain envisagé.

2.4.3 - La hauteur des bâtiments et les formes urbaines

Ce thème est largement le plus abordé, comme il l'a été dans la concertation.

Les contributeurs s'insurgent contre la hauteur des bâtiments qu'il jugent excessive pour deux raisons :

- Leurs effets d'occultation (lumière, vue) et d'ombrage pour les habitations riveraines
- Leur très mauvaise intégration dans le tissu urbain existant

2.4.4 - Le nombre de logements à créer au regard des aménités disponibles dans le quartier

Certains contributeurs font observer que les services publics (école, crèches,..) déjà saturées aujourd'hui seront dans l'incapacité de répondre aux besoins nouveaux engendrés par l'arrivée des nouveaux habitants. Il en va de même pour les commerces qui leur font déjà défaut actuellement avant même la rentrée des milliers d'étudiants de l'EM Lyon.

2.4.5 - La proportion et la répartition des logements sociaux prévus dans le programme

La proportion de logements abordables prévue par le programme (50 %) inquiète quelques contributeurs qui redoutent les difficultés d'intégration et les problèmes de sécurité qu'ils jugent inhérents aux projets présentant une trop grande concentration, verticale de surcroît, de ce type d'habitations..

2.4.6 - Le manque de volonté de dialogue de la part de la Métropole de Lyon

De nombreux contributeurs disent avoir participé à la concertation préalable en 2023 et confessent leur déception de ne pas avoir été suffisamment écoutés et entendus. Les quelques modifications apportées au projet leur apparaissent très loin de leurs attentes. La mobilité

2.4.7 - Les mobilités

Peu de contribution évoquent précisément cette question si ce n'est pour s'interroger sur les capacités réelles de transports collectifs, des voiries et des espaces de stationnement à satisfaire les besoins créés par l'arrivée des nouveaux résidents.

Une seule souligne la « discrète » disparition du futur l'axe est-ouest devant relier l'avenue Jean-Jaurès au boulevard Yves Farge, objet de l'emplacement réserve ER 122 qui se voit « réajusté » aux fins de transformer l'axe routier en cheminement mode doux.

2.4.8 - La présence de faucons crécerelles

Deux contributeurs signalent la présence de faucons crécerelles sur le site en y voyant, implicitement un obstacle à la réalisation du projet.

2.5- LES CONTRE-PROPOSITIONS

La lecture des contributions laisse apparaître trois contre-positions toutes trois destinées à éviter l'érection de « tours » honnies :

1. Ne pas modifier le PLU-H car il semble possible, aux yeux de certains, de répondre aux objectifs du projet en matière de développement urbain (logement+activités) et de nature en ville dans le cadre des dispositions actuelles.
2. Revoir le projet pour construire davantage d'immeubles de plus petite hauteur, tout en préservant une surface d'espaces verts presque équivalente. Une esquisse de plan masse et des calculs d'ordre de grandeur viennent étayer cette proposition.
3. Créer un espace végétalisé équivalent sur l'actuelle place Jean-Jaurès, ou sur d'autres terrains disponibles, ce qui dégagerait une surface au sol supplémentaire pour la construction de logements en évitant les tours.

PARTIE 3 -QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Question N° 1.

Puis-je avoir communication des plans d'aménagement prévus par la Métropole de Lyon et/ou le promoteur avant que la mise en compatibilité du PLU-H ne s'impose dans le cadre du présent projet ?

Question N° 2.

Pourriez-vous me préciser le montant des taxes d'aménagement et de la PFAC dont l'aménageur sera exonéré dans le cadre du PUP. ?

Question N° 3.

Quelle logique a-t-elle gouverné les choix pour définir l'implantation des différents îlots d'habitation ?

Question N° 4.

L'élargissement de la rue Lortet, qui n'est pas évoquée dans le dossier, mais prévue par le PLU-H opposable (ER N° 24) et maintenue dans le projet de modification fait-il partie du projet ? Est-elle en relation avec l'adaptation de l'ER 122 ?

Question N° 5.

Le point 217 de la modification N° 4 du PLU-H a-t-il un rapport avec le présent projet ? Si oui, avec quelles conséquences ?

Question N° 6.

Les terrains d'emprise des équipements publics sont-ils visés par les servitudes d'utilité publique en raison d'une éventuelle pollution résiduelle ? Si oui, les surcoûts des mesures de gestion visant à s'en affranchir ont-ils été calculés ou estimés ? Si oui, comment sont-ils pris en compte dans la convention PUP ?

Question N° 7.

Quelle est la justification au regard de l'intérêt général de la suppression du secteur de mixité sociale (SMS) ?

Question N° 8.

Je lis en page 10 du dossier (résumé non technique) : « Afin de développer une cohérence du projet avec son environnement et de ne pas créer de dissonance avec le tissu environnant, une attention est portée sur la localisation des éléments de programmation, la création de formes urbaines et architecturales soignées et diversifiées et un travail important sera réalisé sur les hauteurs des bâtiments pour réduire les impacts du passage d'une hauteur de 13 à 37 m sur la réglementation du PLU-H ».

Pouvez-vous m'expliquer comment se manifestera concrètement l'« attention particulière à apporter à la localisation des éléments » ? De même pouvez-vous me préciser sur quels éléments va porter le « travail à réaliser sur les hauteurs » et ce qui peut en être attendu.

Question N° 9.

Quels ont été les changements apportés au projet à la suite de la concertation ?

Pouvez-vous, en particulier, me préciser quel gain est attendu de la diminution de la hauteur de certains bâtiments dont font état certains contributeurs. Quels en seraient les bénéficiaires ? A-t-elle été compensée par la surélévation d'autres bâtiments ?

Question N° 10.

Quelles ont été les actions d'information, de dialogue entreprises auprès du public et plus particulièrement des riverains concernés par le projet (parc urbain, activité économique, constructions nouvelles) entre la fin de la concertation et le début de l'enquête publique. Par la Métropole de Lyon ? Par le promoteur ?

Question N° 11.

Le ou les comité(s) de quartiers concernés ont-ils été informé(s) et/ou consulté(s) par la ville de Lyon ?

Question N° 12.

L'effet attendu sur l'abaissement de température a-t-il fait l'objet de modélisation à l'aide d'outils tels que ENVI-met, Citysim,, Solweig dans le but de confirmer en les quantifiant les effets positifs du projet sur le microclimat local. Si oui, quels en sont les résultats ?

Fait à Lyon, le 27 avril 2024



Michel Correnoz

ANNEXE 3

Mémoire en réponse

Lyon, le 13 MAI 2024.

Votre interlocuteur :

Eric Sbrava
Tél : 04 78 63 45 17
Email : esbrava@grandlyon.com

Monsieur Michel Correnoz
304 rue Garibaldi
69007 Lyon

Objet Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon
Projet urbain de renouvellement des anciennes halles Nexans – Lyon 7^{ème}
Réponse au procès-verbal de synthèse

Nos réf. CC/ID CE24-110
Vos réf.

PJ Observations en réponse au procès-verbal de synthèse

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à votre rencontre le 29 avril 2024 avec le responsable du service Planification et son adjointe, et conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous avez remis à la Métropole de Lyon votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) relative au projet de renouvellement urbain des anciennes halles Nexans à Lyon 7^{ème}, qui s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2024.

Vous trouverez ci-joint les observations de la Métropole, intégrées en bleu dans votre procès-verbal de synthèse ci-joint, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Dans l'attente de votre rapport d'enquête, et de vos conclusions motivées dans une présentation séparée, conformément à l'article R 123-19 du code de l'environnement, le service Planification reste à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire.

Je vous assure, Monsieur le commissaire enquêteur, de mes salutations les meilleures.



Béatrice Vessiller
Vice-Présidente
au renouvellement d'habitat et au cadre de vie

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Enquête publique

relative à la déclaration de projet relative au projet urbain de
renouvellement des anciennes halles Nexans à Gerland - Mise en compatibilité
du PLU-H

*DU LUNDI 18 MARS 2024 À 9 HEURES AU
VENDREDI 19 AVRIL À 17 HEURES*



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Michel Correnoz

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE 1 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1.1- LES PERMANENCES
- 1.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LA FRÉQUENTATION DU SITE
- 1.3- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS, COLLECTIVITÉS ET PPA

PARTIE 2 - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS QU'ELLES POSENT

- 2.1- SYNTHÈSE QUANTITATIVE :
- 2.2- SYNTHÈSE PAR ORIGINE
- 2.3- SYNTHÈSE PAR TENDANCE
- 2.4- SYNTHÈSE PAR THÈME
- 2.5- LES CONTRE-PROPOSITIONS

PARTIE 3 - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE 1 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1- LES PERMANENCES

Le programme a été respecté et s'est déroulé sans aucun incident

Les **permanences en présentiel** m'ont permis de recevoir trois visites :

- **Le vendredi 12 avril :**

M. **Bertapelle**, gérant de l'établissement « La commune » accompagné de son conseil. Peu après notre entretien, leurs propos ont été confirmés dans une contribution électronique. (contribution @ 5).

- **Le jeudi 18 avril :**

M et Mme **Poumarede** (contribution @ 8).

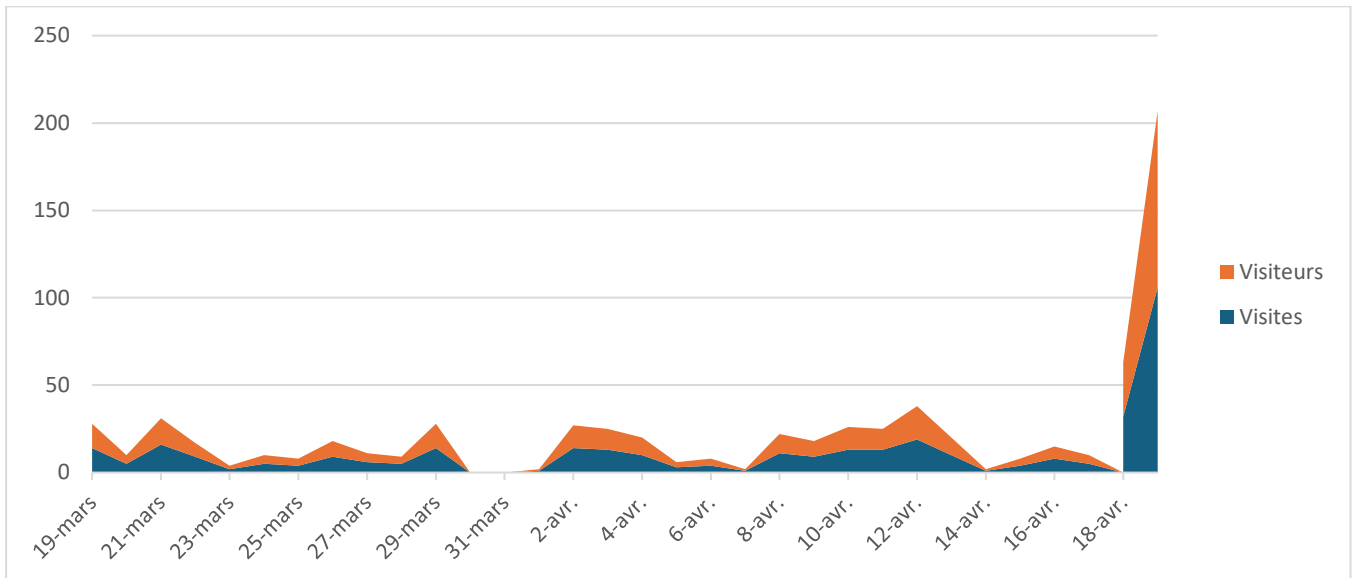
M. **Pertosa** et M, **Hossemet**, respectivement trésorier et membre du CIL Gerland- Guillotière Jean Macé) qui m'ont remis chacun une contribution écrite que j'ai annexée au registre papier. Elles ont été intégrées au registre électronique (contribution C14 et C15). Le lendemain, ils ont l'un et l'autre déposé une version informatique de leur contribution dans le registre dématérialisé (contributions @ 9 et @1).

Les permanences téléphoniques n'ont attiré qu'une seule personne, Madame **Dumas**, demeurant rue Lortet, qui à l'issue de notre entretien a déposé une contribution par voie électronique (contribution E4).

1.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER ET LA FRÉQUENTATION DU SITE

Le site de l'enquête a fait l'objet de 371 visites pour 215 visiteurs uniques.

Leur répartition journalière est représentée par le graphe ci-dessous (Source des données : Publilégal)



En ce qui concerne le téléchargement des pièces du dossier, les données fournies par la Métropole de Lyon font état des chiffres suivants (en nombre de téléchargements) :

Dossier de demande	65
Avis de la MRAE	16
Réponse à l'avis de la MRAE	14
Avis de l'Etat	8
Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat	6
Avis de la Chambre d'agriculteur	4
Avis de la ville de Lyon	10
Arrêté d'ouverture de l'enquête	8
Avis d'enquête publique	11

1.3- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS, COLLECTIVITÉS ET PPA

Aucun avis autre que ceux présents dans le dossier, soit séparément, soit au sein du procès-verbal d'examen conjoint du 19 février 2024, n'a été émis durant l'enquête.

PARTIE 2 - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS QU'ELLES POSENT

2.1- SYNTHÈSE QUANTITATIVE :

Après intégration des contributions reçues sous forme papier, le registre électronique comporte au total 36 contributions, nombre réduit à 33 après élimination des trois doublons recensés.

Un cas particulier doit être fait pour les contributions E1 et E6 qui émanent du même contributeur, la première n'étant qu'une simple demande de renseignement (à laquelle, j'ai répondu en renvoyant sur le référent de la Métropole de Lyon désigné dans l'arrêté d'ouverture), la seconde, elle, formulant une appréciation sur le projet. Ces deux contributions peuvent donc être confondues en une seule, ramenant ainsi le **nombre de contributions véritables à 32**.

2.2- SYNTHÈSE PAR ORIGINE

Sur ces 33 contributions, 28 émanent de particuliers pour la plupart riverains du projet. Deux ont été déposées au nom d'une association (Contributions @ 9 et R36 -CIL Gerland- Guillotière Jean Macé) et une autre expose la position d'une entreprise, elle aussi riveraine, (Contribution @ 5 « la Commune »).

Un doute peut toutefois subsister sur l'origine de la contribution @ 7 qui apporte une analyse « in abstracto » fouillée du projet sans mention précise de l'intérêt à agir de son rédacteur.

Il convient aussi de mentionner que la contribution E24, fait état de l'existence d'un collectif de plusieurs centaines de personnes, mais semble formulée à titre individuel. Elle comporte une pièce jointe qui est la lettre adressée par Me Rémy, avocat au barreau de Lyon, à la Métropole de Lyon le 14 avril 2023 dans le cadre de la concertation préalable ; Il indique y représenter 4 personnes domiciliées rue des Balançoires, dont le déposant de la contributeur E24. Cette lettre ne comporte pas de référence à un quelconque collectif. Il est donc difficile d'estimer son poids véritable en termes de personnes représentées.

Il en va de même de la contribution E31 formulée à titre individuel mais qui évoque la constitution d'un (autre ?) collectif dont on peut s'étonner qu'il n'ait pas lui-même participé à l'enquête.

2.3- SYNTHÈSE PAR TENDANCE

Le registre n'a recueilli aucun avis favorable au projet ;

Une seule contribution (@13) peut être déclarée comme neutre, puisque hors sujet s'agissant d'un souhait portant sur l'aménagement du parc projeté.

La très grande majorité des contributions est donc défavorable au projet . Certains s’y déclarent opposés sans développer ce qui fonde leur position, mais la plupart étayent leur opposition par des arguments de diverses natures et de diverses portées.

Ceux-ci peuvent être regroupés au sein des thèmes généraux examinés ci-dessous :

2.4- SYNTHÈSE PAR THÈME

2.4.1 - L'intérêt général du projet

Plusieurs contributeurs remettent en cause l'intérêt général du projet ou, à tout le moins, considèrent que le dossier ne le démontre pas de façon convaincante.

Sont contestées

- D'une part la nécessité de créer un parc urbain à cet endroit surtout si les bienfaits qui en sont attendus, lutte contre les îlots de chaleur en particulier, sont annihilés par l'a création de nouvelles sources chaudes à savoir les immeubles à construire.
- D'autre part la nécessité de prévoir l'accueil sur le même site de quelque 460 logements, sans que le besoin en soit démontré

Certains considèrent que l'intérêt général est sacrifié au profit des intérêts particuliers de Bouyghes Immobilier, à la fois propriétaire et aménageur qui serait le grand bénéficiaire de la mise en compatibilité du PLU-H (les riverains en étant les victimes).

2.4.2 - L'insuffisance du dossier dans la description du projet

Un certain nombre de contributeurs dénoncent l'opacité du dossier sur la consistance même du projet de construction, notamment en ce qui concerne l'implantation et la hauteur des bâtiments à édifier. À titre d'exemple, ils s'étonnent de l'absence de la moindre image permettant de visualiser dans l'espace les nouveaux immeubles et d'illustrer leurs caractéristiques principales.

Quelques autres évoquent l'absence de précision sur le mode de gestion du parc urbain envisagé.

2.4.3 - La hauteur des bâtiments et les formes urbaines

Ce thème est largement le plus abordé, comme il l'a été dans la concertation.

Les contributeurs s'insurgent contre la hauteur des bâtiments qu'il jugent excessive pour deux raisons :

- Leurs effets d'occultation (lumière, vue) et d'ombrage pour les habitations riveraines
- Leur très mauvaise intégration dans le tissu urbain existant

2.4.4 - Le nombre de logements à créer au regard des aménités disponibles dans le quartier

Certains contributeurs font observer que les services publics (école, crèches,..) déjà saturées aujourd'hui seront dans l'incapacité de répondre aux besoins nouveaux engendrés par l'arrivée des nouveaux habitants. Il en va de même pour les commerces qui leur font déjà défaut actuellement avant même la rentrée des milliers d'étudiants de l'EM Lyon.

2.4.5 - La proportion et la répartition des logements sociaux prévus dans le programme

La proportion de logements abordables prévue par le programme (50 %) inquiète quelques contributeurs qui redoutent les difficultés d'intégration et les problèmes de sécurité qu'ils jugent inhérents aux projets présentant une trop grande concentration, verticale de surcroît, de ce type d'habitations..

2.4.6 - Le manque de volonté de dialogue de la part de la Métropole de Lyon

De nombreux contributeurs disent avoir participé à la concertation préalable en 2023 et confessent leur déception de ne pas avoir été suffisamment écoutés et entendus. Les quelques modifications apportées au projet leur apparaissent très loin de leurs attentes. La mobilité

2.4.7 - Les mobilités

Peu de contribution évoquent précisément cette question si ce n'est pour s'interroger sur les capacités réelles de transports collectifs, des voiries et des espaces de stationnement à satisfaire les besoins créés par l'arrivée des nouveaux résidents.

Une seule souligne la « discrète » disparition du futur l'axe est-ouest devant relier l'avenue Jean-Jaurès au boulevard Yves Farge, objet de l'emplacement réserve ER 122 qui se voit « réajusté » aux fins de transformer l'axe routier en cheminement mode doux.

2.4.8 - La présence de faucons crécerelles

Deux contributeurs signalent la présence de faucons crécerelles sur le site en y voyant, implicitement un obstacle à la réalisation du projet.

2.5- LES CONTRE-PROPOSITIONS

La lecture des contributions laisse apparaître trois contre-positions toutes trois destinées à éviter l'érection de « tours » honnies :

1. Ne pas modifier le PLU-H car il semble possible, aux yeux de certains, de répondre aux objectifs du projet en matière de développement urbain (logement +activités) et de nature en ville dans le cadre des dispositions actuelles.
2. Revoir le projet pour construire davantage d'immeubles de plus petite hauteur, tout en préservant une surface d'espaces verts presque équivalente. Une esquisse de plan masse et des calculs d'ordre de grandeur viennent étayer cette proposition.
3. Créer un espace végétalisé équivalent sur l'actuelle place Jean-Jaurès, ou sur d'autres terrains disponibles, ce qui dégagerait une surface au sol supplémentaire pour la construction de logements en évitant les tours.

PARTIE 3 -QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Question N° 1.

Puis-je avoir communication des plans d'aménagement prévus par la Métropole de Lyon et/ou le promoteur avant que la mise en compatibilité du PLU-H ne s'impose dans le cadre du présent projet ?

Réponse de la Métropole

Les réflexions urbaines ayant mené à la mise en compatibilité du PLU-H dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet se sont fondées sur les atouts et contraintes du site, afin de proposer un projet de renouvellement urbain répondant aux enjeux de développement et laissant une part significative à la nature en ville (cf. réponse n°3). Dans ce cadre, il n'existe pas de plan d'aménagement préalable.

La programmation initiale (en 2019-2020) envisagé par le porteur de projet (promoteur/propriétaire) développait une constructibilité de 77 000m² de surface de plancher. Suite au renouvellement de l'exécutif de la Métropole, la programmation a été réduite à 49 000 m² de surface de plancher tout en intégrant une mixité de destinations (logements, activités artisanales et productives, commerces, services, bureaux ...). C'est à ce stade de reprise de définition des composantes du projet que le parc urbain de 1.5 hectares a été intégré.

Question N° 2.

Pourriez-vous me préciser le montant des taxes d'aménagement et de la PFAC dont l'aménageur sera exonéré dans le cadre du PUP. ?

Réponse de la Métropole

Selon une estimation, la taxe d'aménagement à l'échelle du projet s'élèverait à 1 760 000 € HT.

Question N° 3.

Quelle logique a-t-elle gouverné les choix pour définir l'implantation des différents îlots d'habitation ?

Réponse de la Métropole

Les principes de composition urbaine sont les suivants :

- Un parc central et ramifié aux espaces publics existants ;
- Les formes urbaines s'articulent autour du parc pour en former ces façades, en intégrant harmonieusement les réhabilitations des deux halles à valeur patrimoniale ;
- Les nouveaux bâtiments se connectent sur l'espace public existant, en considérant l'objectif de ne pas créer de nouvelles voiries ;
- Pour laisser place au parc et pour offrir une programmation ambitieuse en réponse aux besoins de logements, une certaine hauteur des constructions est assumée.

Ces principes sont le résultat d'une réflexion urbaine menée par la Métropole et la Ville de Lyon en 2021 et 2022 avec les urbanistes, architectes et paysagistes conseils de la Mission Gerland. Le projet permet de répondre aux besoins identifiés du secteur Nord de Gerland et de les traduire en plan de composition urbaine en précisant les formes urbaines, la densité, les usages, les vocations programmatiques, etc.

Dans ce cadre, l'impact des hauteurs projetées a été évalué, notamment en matière d'ensoleillement. Les ombres portées ont été étudiées. Elles ont servi à définir et réajuster l'implantation des nouveaux bâtiments.

Question N° 4.

L'élargissement de la rue Lortet, qui n'est pas évoquée dans le dossier, mais prévue par le PLU-H opposable (ER N° 24) et maintenue dans le projet de modification fait-il partie du projet ? Est-elle en relation avec l'adaptation de l'ER 122 ?

Réponse de la Métropole

L'élargissement de la rue Lortet est bien prévu dans le projet. Parallèlement, l'adaptation de l'emplacement réservé n°122 correspond à un usage réservé aux modes actifs.

Question N° 5.

Le point 217 de la modification N° 4 du PLU-H a-t-il un rapport avec le présent projet ? Si oui, avec quelles conséquences ?

Réponse de la Métropole

Le point 217 de la modification n°4 du PLU-H consiste à l'inscription de l'emplacement réservé de voirie n°129, au bénéfice de la Métropole de Lyon, pour la création d'une voie de la rue Félix Brun à la rue Lortet.

Ce point n'est pas réservé à l'usage du projet, mais vient concourir au traitement des mobilités à l'échelle du quartier. Il assure un maillage viaire en permettant le prolongement de la rue Félix Brun.

Question N° 6.

Les terrains d'emprise des équipements publics sont-ils visés par les servitudes d'utilité publique en raison d'une éventuelle pollution résiduelle ? Si oui, les surcoûts des mesures de gestion visant à s'en affranchir ont-ils été calculés ou estimés ? Si oui, comment sont-ils pris en compte dans la convention PUP ?

Réponse de la Métropole

Les parcelles de la société Nexans ont fait l'objet de diagnostics de la qualité environnementale des sols, qui ont mis en évidence la présence de plusieurs sources de pollutions. La remise en état du site pour un usage industriel a été réalisée par l'ancien exploitant Nexans, et validée par la DREAL, qui a institué la mise en place de servitudes d'utilité publique.

Les terrains d'emprise des équipements publics sont bien visés par une servitude d'utilité publique, type PM2 pour des installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique.

Conformément à la méthodologie nationale, telle que définie dans la note en date du 19 avril 2017 et les documents et guides associés ainsi qu'à l'article 173 de loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et aux SUP mises en place sur le site suite à la cessation d'activité de la société Nexans, il appartiendra à chaque maître d'ouvrage (Ville de Lyon pour le parc, Métropole de Lyon pour les autres espaces publics, promoteur et/ou bailleur pour les différents lots) de démontrer que les aménagements projetés ne porteront pas atteinte à la santé des futurs habitants ou usagers du site et de prévoir les éventuelles mesures de gestion nécessaires pour mettre les emprises concernées en compatibilité avec le nouvel usage. Pour cela, chaque maître d'ouvrage étudiera la qualité des sols, et sera responsable du changement d'usage du site.

C'est donc au stade du projet de construction que des études complémentaires seront menées pour définir si des mesures de gestion complémentaires s'avèrent nécessaires. Dans ce cadre, chaque maître d'ouvrage mettra en place la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, en particulier, les étapes Diagnostic (DIAG) et Plan de Gestion (PG) afin de définir les mesures de gestion adaptées à chaque usage. Une ATTES-ALUR sera ensuite établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués afin de garantir la réalisation des études et la prise en compte des mesures de gestion dans les projets, qu'ils s'agissent d'espaces publics ou de constructions. Le cas échéant, cette attestation ATTES-ALUR sera jointe aux demandes de permis de construire ou d'aménager, les permis correspondants ne pouvant être accordés sans cette attestation.

Les surcoûts liés à cette dépollution ont été anticipés dans le chiffrage des espaces publics du PUP.

Question N° 7.

Quelle est la justification au regard de l'intérêt général de la suppression du secteur de mixité sociale (SMS) ?

Réponse de la Métropole

Le secteur de mixité sociale est un outil de gestion qui s'applique à l'échelle du permis de construction, or la mixité sociale a été définie à l'échelle du projet. En conséquence le secteur de mixité sociale est supprimé, ce qui permet une localisation plus fine des opérations et une application efficace dans le cadre des permis de construire. Il est usuel de supprimer les secteurs de mixité sociale dans le cadre d'opération d'aménagement (PUP ou ZAC).

Sur ce projet, l'objectif de programmation du secteur de mixité sociale est dépassé à l'échelle de l'opération d'ensemble. La programmation va même au-delà avec 35% de PLUS/PLAI, 10% de PLS et 5% de BRS. Ces éléments sont contractualisés dans le cadre du PUP.

Il s'agit donc d'une mesure simplement technique liée à l'instruction à venir des projets de permis par rapport au SMS. Cela permet d'apporter une souplesse nécessaire à la réalisation du projet ; en permettant notamment de réaliser une opération en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social. Ce type de montage permet aux bailleurs de garder la main sur la production des logements alors qu'une appréciation du SMS à l'échelle du permis de construire impose un montage en VEFA.

Question N° 8.

Je lis en page 10 du dossier (résumé non technique) : « Afin de développer une cohérence du projet avec son environnement et de ne pas créer de dissonance avec le tissu environnant, une attention est portée sur la localisation des éléments de programmation, la création de formes urbaines et architecturales soignées et diversifiées et un travail important sera réalisé sur les hauteurs des bâtiments pour réduire les impacts du passage d'une hauteur de 13 à 37 m sur la réglementation du PLU-H ».

Pouvez-vous m'expliquer comment se manifestera concrètement l'« attention particulière à apporter à la localisation des éléments » ? De même pouvez-vous me préciser sur quels éléments va porter le « travail à réaliser sur les hauteurs » et ce qui peut en être attendu.

Réponse de la Métropole

L'objectif est de limiter au mieux l'impact des bâtiments neufs sur leur environnement bâti existant dans le plan de composition à travers un approfondissement :

- Des reculs vis-à-vis des bâtiments existants ;
- Des largeurs des bâtiments (privilégier une faible épaisseur) ;
- Des épannelages variés avec des hauteurs qui tiennent compte de l'environnement bâti ;
- Sur les ombres portées.

Question N° 9.

Quels ont été les changements apportés au projet à la suite de la concertation ?

Pouvez-vous, en particulier, me préciser quel gain est attendu de la diminution de la hauteur de certains bâtiments dont font état certains contributeurs. Quels en seraient les bénéficiaires ? A-t-elle été compensée par la surélévation d'autres bâtiments ?

Réponse de la Métropole

Le bilan de la concertation, délibéré le 26 juin 2023, présente les modifications apportées. Les principales modifications pour répondre aux attentes des riverains sont les suivantes :

- Mise en retrait du bâtiment situé rue Lortet, dans le prolongement de la halle (à côté de l'immeuble du CRAB).
- Les points hauts ont été réduits de 1 à 2 niveaux, compensés par un rehaussement de certains points bas, afin de maintenir l'équilibre de la programmation. Cette adaptation des hauteurs a été engagée, pour tenir compte des remarques des riverains, principalement, rue des Balançoires et avenue Jean Jaurès.

Question N° 10.

Quelles ont été les actions d'information, de dialogue entreprises auprès du public et plus particulièrement des riverains concernés par le projet (parc urbain, activité économique, constructions nouvelles) entre la fin de la concertation et le début de l'enquête publique. Par la Métropole de Lyon ? Par le promoteur ?

Réponse de la Métropole

Les actions de concertation ont été réalisées dans le cadre de la procédure de MEC DU. Le bilan de la concertation a été mis à disposition par la délibération du 26 juin 2023 – n° 1764.

De plus, une réunion publique s'est tenue pendant la période de concertation préalable le 30 mars 2023 et une seconde réunion publique s'est tenue le 12 juin 2023 afin de présenter les évolutions du projet suite aux remarques émises lors de la concertation (cf. question 9).

Question N° 11.

Le ou les comité(s) de quartiers concernés ont-ils été informé(s) et/ou consulté(s) par la ville de Lyon ?

Réponse de la Métropole

Les comités de quartier n'ont pas été consultés par la Ville en dehors de la concertation règlementaire.

Question N° 12.

L'effet attendu sur l'abaissement de température a-t-il fait l'objet de modélisation à l'aide d'outils tels que ENVI-met, Citysim, Solweig dans le but de confirmer en les quantifiant les effets positifs du projet sur le microclimat local. Si oui, quels en sont les résultats ?

Réponse de la Métropole

Ces éléments n'ont pas été modélisés à l'aide des outils cités. La création d'un espace vert important d'un seul tenant, avec un objectif de végétalisation adaptée, et la création d'ombre ne laisse aucun doute sur l'amélioration de la situation vis-à-vis de celle existante. L'imperméabilisation du site génère aujourd'hui un îlot de chaleur urbain. Les retours d'expérience sur plusieurs projets urbains mettent en avant l'importance de recréer des espaces végétalisés de taille significative, eu égard à l'environnement urbain.

De manière générale, la végétalisation couplée à la désimperméabilisation des sols permet des gains de fraîcheur importants : 4,2 degrés réels en été et jusqu'à 7,2 degrés en période de canicule en arrosant abondamment quelques jours avant.

Le caractère urbain du 7^{ème} arrondissement est marqué par un passé industriel et minéral, il met en avant l'enjeu de recréer des espaces de fraîcheurs significatifs.