

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 8 avril 2024**

**Délibération n° CP-2024-3218**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Opération Cœur de parc - Quartier des Clochettes - Engagement de la procédure d'expropriation

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 22 mars 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. P. Blanchard (pouvoir à Mme H. Duvivier), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. D. Kimelfeld (pouvoir à Mme M. Picot).

**Commission permanente du 8 avril 2024****Délibération n° CP-2024-3218**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Opération Cœur de parc - Quartier des Clochettes - Engagement de la procédure d'expropriation

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

La Commission permanente,

Vu le rapport du 20 mars 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération d'aménagement Cœur de parc - Quartier des Clochettes à Saint-Fons fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Contexte et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération**

Saint-Fons, commune urbaine de 1<sup>ère</sup> couronne de la Métropole, est située dans la continuité des quartiers de Lyon au nord et de Vénissieux à l'est.

La géographie et les infrastructures lourdes de transport de la commune de Saint-Fons contribuent à segmenter son territoire avec de forts effets de coupure, renforcés par des zones économiques peu perméables.

Le secteur des Clochettes est représentatif de cette coupure puisqu'il se situe sur le plateau, à l'écart du centre-ville et à proximité du quartier des Minguettes.

Le territoire intercommunal des Minguettes-Clochettes, dans lequel est en partie compris le quartier des Clochettes, connaît une dynamique démographique supérieure à la moyenne métropolitaine (1,6 % en moyenne entre Vénissieux et Saint-Fons contre 1,1 % pour la Métropole).

Il est également l'une des plus importantes poches de précarité métropolitaine avec plus de 31 000 habitants en quartier politique de la Ville (QPV) répartis sur une superficie de près de 220 ha, dont 23 600 habitants aux Minguettes-Clochettes, 8 400 logements, 72 % de taux de logement locatif social et un revenu médian en stagnation à 8 700 € par unité de consommation, parmi les plus faibles de l'agglomération lyonnaise. Vénissieux et Saint-Fons sont les seules communes de l'agglomération qui voient le revenu médian de leurs habitants diminuer, avec une baisse plus significative pour Vénissieux.

De même, les écarts se creusent avec le reste du territoire métropolitain, tant en termes de revenus, de niveau de formation que d'emplois. Les indicateurs montrent, notamment, une population très jeune (45 % de la population en QPV a moins de 25 ans), diverse (25 %) et familiale (taille moyenne des ménages de 2,9 personnes). L'attractivité de l'offre éducative est déficitaire, surtout pour les collèges, avec un important phénomène d'évitement, créant un véritable problème de mixité sociale dans les établissements scolaires dans ce secteur.

La commune de Saint-Fons fait partie du territoire de projet centre-est du schéma de cohérence territoriale identifié comme territoire stratégique de développement pour l'agglomération. Ce grand territoire vise à accueillir près de 40 % du développement à 2030. Le plateau Minguettes-Clochettes est aussi un pôle de développement complémentaire au centre-ville, défini au projet d'aménagement et développement durable du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole.

L'opération Cœur de parc, située au sein du quartier des Clochettes s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain Minguettes-Clochettes afin de résoudre les difficultés rencontrées sur ce territoire. Ce projet fait, d'ailleurs, l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée en mars 2020 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Cette convention identifie Cœur de parc comme un levier de transformation important du quartier des Clochettes.

Les enjeux identifiés pour le projet de renouvellement urbain Minguettes-Clochettes sont les suivants :

- passer d'un territoire de confins à une porte d'entrée sud de la Métropole et ainsi urbaniser les accès sur Vénissieux et Saint-Fons,
- optimiser le potentiel économique du territoire,
- créer les conditions de l'attractivité du territoire, notamment pour les investissements privés, mais également pour de nouveaux ménages : pour y parvenir, des opérations d'envergure ont été identifiées pour générer un effet levier suffisant. Il s'agit d'agir à la fois sur les équipements majeurs du territoire (collèges, centre de formation de la Métropole, équipements municipaux ambitieux), mais aussi de déployer une opération d'aménagement ambitieuse, innovante et support d'une amélioration significative du cadre de vie des habitants. Une démarche de marketing territorial doit également accompagner la mise en œuvre de ces projets.

Sur le quartier des Clochettes spécifiquement, les enjeux stratégiques pour répondre aux défis du renouvellement urbain sont les suivants :

- faire de ce territoire une entrée dans le tissu urbain dense qui soit valorisante pour la Métropole et les deux communes de Vénissieux et Saint-Fons,
- optimiser les qualités paysagères du site pour en transformer l'image et ouvrir à de nouveaux usages inscrits dans la trame verte métropolitaine et support de développement économique,
- améliorer l'attractivité des quartiers des Minguettes et Clochettes en liaison avec leurs centres villes respectifs,
- tisser et désenclaver les quartiers en les reliant et en les faisant dialoguer avec d'autres quartiers de la ville,
- renforcer l'attractivité des équipements publics pour les habitants du plateau, des villes et plus largement de la Métropole,
- diversifier l'offre de logements et encourager les cursus résidentiels ascendants sur le site,
- retrouver la vocation économique de ce territoire, idéalement desservi par de grandes infrastructures.

## **II - Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération**

L'opération d'aménagement Cœur de parc contribue au renouvellement urbain du plateau Minguettes-Clochettes conformément aux objectifs de la convention ANRU :

- en lien avec la requalification du boulevard Yves Farge, changer l'image du secteur et de cette entrée sud de l'agglomération (en faire une entrée de ville), affirmer le caractère urbain de cet axe viaire et relier le plateau au centre de Saint-Fons,
- construire de nouvelles habitations pour continuer à diversifier l'offre de logements, et favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel des familles,
- améliorer le cadre de vie par la requalification des espaces publics et le maillage des cheminements modes doux.

L'opération d'aménagement Cœur de parc a des finalités qui lui sont propres :

- poursuivre la rénovation urbaine de la copropriété des Clochettes afin d'améliorer son confort et de renforcer son attractivité,
- accompagner la mutation possible de certains fonciers sur la frange ouest du boulevard Yves Farge (conformément au PLU-H) pour accueillir un habitat diversifié,
- recomposer une polarité commerciale du quartier des Clochettes,
- améliorer la qualité des espaces publics du quartier à travers une végétalisation importante (laquelle améliore la biodiversité et limite les îlots de chaleur) et la création de nouveaux usages (mobilier divers, jeux, etc.), conforter

la qualité d'espace de vie de la place des Palabres,

- sécuriser les flux, quel que soit le mode de déplacement utilisé.

Pour répondre à ces objectifs, ont été identifiés :

### **1° - Pour les équipements publics sur des infrastructures (aucune superstructure) :**

- la requalification des voiries publiques : rue de la Falaise, rue de la Rochette et rue de Valence,
- la requalification de la place des Palabres avec la section attenante de la rue d'Avignon,
- la requalification de l'allée de Nyons et l'aménagement de son nouveau débouché sur le boulevard Yves Farge,
- la création de deux parkings publics de 45 et 26 places,
- la démolition du city stade et du terrain de boules,
- la reprise des réseaux lorsque cela est nécessaire vis-à-vis du projet des espaces publics (éclairage, eau, télécom, gaz, électricité).

### **2° - Pour les constructions et démolitions de constructions existantes nécessaires à la réalisation du projet :**

- la démolition des constructions existantes suivantes :

- . la salle Zitouni appartenant à la copropriété Les Clochettes,
- . 20 garages appartenant à des copropriétaires de la résidence Les Clochettes,
- . les maisons situées sur les îlots B, C et D, soit sept logements,
- . la station-service, les locaux commerciaux et le logement attenants situés sur l'îlot D ;

- les nouvelles constructions suivantes :

- . lot B : 31 logements,
- . lot C : 24 logements et 480 m<sup>2</sup> de locaux d'activités commerciales,
- . lot D : 89 logements et 620 m<sup>2</sup> de locaux d'activités commerciales,

soit un total d'environ 150 nouveaux logements et 1 100 m<sup>2</sup> de locaux d'activités commerciales.

Ainsi, le scénario envisagé s'inscrit dans la stratégie de développement global de la Métropole par le biais des projets de rénovation urbaine et s'intègre aux interventions conduites dans le cadre de l'opération d'aménagement présentée.

Le 15 novembre 2023, le projet a été soumis à une demande de cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Selon la décision n° 2023-ARA-KKP-4816 de l'Autorité environnementale du 12 janvier 2024, le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

### **III - Mise en comptabilité du PLU-H**

La réalisation du projet de requalification Cœur de parc - Quartier des Clochettes n'étant pas compatible avec le PLU-H de la Métropole en vigueur, seront proposées à l'approbation du Conseil, les évolutions nécessaires à la réalisation du projet défini précédemment dans le cadre de la procédure de modification n° 4. Ainsi, la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) dudit projet ne pourra intervenir qu'après l'entrée en vigueur de la modification n° 4 du PLU-H.

### **IV - Acquisitions foncières et procédure de déclaration publique**

Des acquisitions foncières seront nécessaires pour les emprises foncières non maîtrisées par la Métropole et figurant dans le périmètre du projet. Celles qui ne pourront pas être réalisées à l'amiable feront l'objet, le cas échéant, d'une procédure d'expropriation.

La Métropole doit donc, sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation, solliciter une DUP, auprès de la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA), Préfète du Rhône.

Les emprises de la copropriété des Clochettes nécessaires au projet de requalification du quartier des Clochettes, déjà acquises ou qui restent à acquérir dans le cadre de la procédure d'expropriation, le seront après travaux des emprises de voirie et, par conséquent, nécessairement incorporées au domaine public de voirie.

La domanialité publique étant incompatible avec le régime de la copropriété, la copropriété des Clochettes devra faire l'objet d'un retrait de ces emprises du périmètre de la copropriété. L'état descriptif de la division de la copropriété des Clochettes qui devra être réalisé sera donc annexé à l'arrêté de cessibilité et une modification du règlement de copropriété sera rendue obligatoire sur transfert de propriété par ordonnance

d'expropriation.

Conformément à la législation, le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, l'enquête préalable sera réalisée selon les formes et modalités prévues par le code de l'expropriation.

En outre, l'enquête parcellaire sera organisée postérieurement à l'enquête préalable à la DUP, selon les conditions prévues aux articles L 131-1 et R 131-1 et suivants du code de l'expropriation.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation du projet Cœur de parc - Quartier des Clochettes		Montant (en € TTC)
acquisitions foncières	acquisitions à réaliser (selon l'avis de la direction de l'immobilier de l'État -DIE- sollicitée) y compris indemnité de remploi, indemnités accessoires et frais de notaire	9 218 449
	acquisitions déjà réalisées (frais de notaire compris)	2 844 852
études et travaux	études et frais de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage	1 200 000
	travaux et aménagements y compris préparatoires et/ou d'accompagnement et travaux de voirie	7 300 000
<b>Total</b>		<b>20 563 301</b>

Le montant total de l'opération est estimé à 20 563 301 € TTC ;

Vu les termes de l'avis de la DIE, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

#### DELIBERE

**1° - Prononce** l'engagement de la procédure d'expropriation pour la requalification et la restructuration du quartier des Clochettes à Saint-Fons.

**2° - Approuve** le dossier destiné à être soumis à enquête préalable à la DUP.

**3° - Autorise** le Président de la Métropole à :

a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation,

b) - solliciter auprès de la Préfète de la région AuRA, Préfète du Rhône, à l'issue des enquêtes, la DUP et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 9 avril 2024**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240408-320869-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 avril 2024 Date de réception préfecture : 9 avril 2024
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------