

Séance publique du 2 mai 2007

Délibération n° 2007-4088

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC des Maisons neuves - Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) et levée de réserves à la suite des enquêtes publiques réalisées dans le cadre de la procédure d'expropriation en vue du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction du développement territorial - Planification urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 avril 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par décision en date du 2 octobre 2006, le bureau communautaire a sollicité la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Maisons Neuves à Villeurbanne dont la réalisation a été concédée à l'office public d'aménagement et de construction (Opac) du Rhône.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes en application des codes de l'expropriation et de l'urbanisme, à savoir :

- une enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine,
- une enquête parcellaire.

Ces enquêtes conjointes, prescrites par arrêté préfectoral en date du 2 novembre 2006, se sont déroulées du 18 décembre 2006 au 19 janvier 2007 inclus en mairie de Villeurbanne.

A l'issue de ces enquêtes publiques, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de quatre réserves. Aussi, monsieur le préfet du Rhône a-t-il, par courrier en date du 7 mars 2007, demandé au Conseil de se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine sur la commune de Villeurbanne et sur la levée des réserves de monsieur le commissaire-enquêteur.

La présente délibération a pour objet d'inviter le conseil de Communauté à :

- apporter des réponses aux réserves mentionnées dans les conclusions de monsieur le commissaire-enquêteur,
- donner un avis sur la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine sur la commune de Villeurbanne.

Situé en limite ouest de Villeurbanne, à proximité de l'hypercentre de l'agglomération, l'îlot de la ZAC des Maisons Neuves représente une opportunité pour répondre aux enjeux de développement d'une offre de logements favorisant une mixité sociale dans un contexte de pénurie foncière.

Le projet urbain de la ZAC des Maisons Neuves poursuit les objectifs suivants :

- l'amélioration et le développement du quartier en corrélation avec les usages actuels et à venir,
- le développement de l'offre de logements à Villeurbanne,
- une composition urbaine mettant en valeur le caractère stratégique du site,

- un programme participant à la construction d'une identité forte du quartier avec des espaces publics, des liaisons viaires, piétonnes et cyclables et un programme favorisant la mixité sociale.

La ZAC des Maisons Neuves a été approuvée par la délibération du conseil de Communauté en date du 12 juillet 2004 et la réalisation de cette opération a été confiée à l'Opac du Rhône par voie de convention publique d'aménagement signée le 22 juillet 2004.

Le programme de la ZAC est basé sur :

- des espaces publics de qualité avec la création :

- . d'un jardin public,
- . d'une voie nord-sud reliant l'avenue Antoine de Saint Exupéry à la place des Maisons Neuves,
- . de voies secondaires permettant la desserte des futurs îlots d'habitation,
- . de liaisons piétonnes et vélos est-ouest, dont une liaison majeure entre le square Florian et la rue Frédéric Mistral ;

- un quartier d'habitat de typologie variée avec des petits collectifs, de l'habitat intermédiaire, comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des logements en accession libre.

Les réserves émises par monsieur le commissaire-enquêteur sont les suivantes :

- réserve n° 1 : sur le secteur du garage Renault, la construction de l'immeuble pignon ne figurait pas au plan soumis aux différentes réunions de concertation de 2005 ; son rajout, en 2006, ne peut donc être qu'une erreur d'appréciation architecturale et sa suppression bénéfique à l'environnement local tout en assurant une meilleure approche et une visibilité de la zone verte projetée ; une œuvre artistique du mur existant viendrait parfaire l'esthétique locale ; cet abandon ne modifierait pas le périmètre de la zone d'aménagement concerté mais assurerait une meilleure pénétration comme sur la rue Jean Jaurès de cette zone verte,

- réserve n° 2 : la voie ouest-est au square Florian va effectivement couper la parcelle des copropriétaires du 17, rue Jean Jaurès privant madame Rosset et monsieur Bagnières de la jouissance de leurs jardins privatifs. Après examen, il est possible sans modifier le plan du projet de donner un accès à la propriété de monsieur et madame Mélinand directement sur le chemin intérieur de la ZAC, ce qui leur évitera le passage de quatre portails, au lieu de deux actuellement, pour rejoindre la rue Jean Jaurès et désenclaver ainsi la parcelle Mélinand dont il faudra modifier les branchements d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone sans oublier la modification des règlements de copropriété et leur adresse. Les propriétés ainsi dessinées seront clôturées par des murs de même hauteur que les murs latéraux et habillés de haies vives pour protéger au maximum les riverains. Précisons qu'il s'agira d'une voie exclusivement piétonne après l'entrée Mélinand. Monsieur et madame Mélinand ressortiront ainsi sur la place de 1 600 mètres carrés aménagée en square,

- réserve n° 3 : la voie nord-sud projetée passant entre les deux barres HLM figure au plan soumis aux assemblées avant 2006, au moment des concertations avec l'ensemble des associations. Compte tenu que les voitures de l'immeuble ouest sortent sur la rue Mistral, il serait peut-être souhaitable de décaler cette voie nouvelle vers l'ouest afin de laisser un passage privé d'au moins 4 mètres aux voitures contre le bâtiment "est". Cette proposition ne modifie en rien l'emplacement réservé de voirie n° 172 dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Par ailleurs, mais c'est en dehors de la ZAC, il serait bon de rationaliser le découpage foncier entre public et privé le long de l'avenue Saint Exupéry, de part et d'autre de la voie d'accès à la ZAC,

- réserve n° 4 : une indemnité plus importante pour l'acquisition des garages.

Les réponses apportées aux réserves émises par monsieur le commissaire-enquêteur sont les suivantes :

- réserve n° 1 : les orientations urbaines présentées lors de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC ont été précisées par l'architecte en chef de l'opération. La réduction de l'emprise du cheminement pour les piétons (emplacement réservé n° 12), proposée à l'entrée ouest, devait permettre une construction adossée au pignon de la copropriété de huit étages située en limite de ZAC sur la rue Frédéric Mistral et ainsi proposer un épannelage des hauteurs favorables à l'attractivité de ce cheminement pour les piétons.

Toutefois, l'utilité publique de cette construction projetée apparaît insuffisante au regard des nuisances qu'elle générerait, notamment en matière de vis-à-vis pour les riverains. Par ailleurs, une meilleure perception visuelle du cheminement pour les piétons sera plus profitable à l'intérêt général du fait de la fréquentation plus importante de cet espace et de l'amélioration de la sécurité ainsi induite. Afin de répondre à monsieur le commissaire-enquêteur, il est donc proposé d'abandonner le projet de construction dudit immeuble pignon. La suppression de ce projet de construction n'a pas d'incidence sur le projet de programme global de construction approuvé dans le dossier de réalisation de la ZAC. Le plan local d'urbanisme opposable peut ne pas être modifié sur ce point,

- réserve n° 2 : en préambule, il faut rappeler que l'emplacement réservé au cheminement pour les piétons (ER n° 14) scindant la copropriété, est déjà inscrit au PLU en vigueur. Conformément aux obligations du code civil (articles 682 et 683) et du code de l'urbanisme (article R 111-4), la propriété Mélinand, ainsi isolée à la suite de la mise en œuvre de ce cheminement, ne sera pas enclavée. En effet, la Communauté urbaine confirme qu'elle s'engage à maintenir un accès à cette propriété en portant une attention particulière à la fonctionnalité des aménagements mis en œuvre sur ce cheminement pour desservir la propriété Melinand depuis les futurs espaces publics de la ZAC. Par ailleurs, des solutions seront trouvées pour garantir la tranquillité des riverains.

Enfin, le Bureau, dans sa décision d'engagement de la DUP en date du 2 octobre 2006, a demandé à monsieur le préfet du département du Rhône l'application de l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation. Cet article prévoit que les emprises des immeubles expropriés, soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pourront être retirées de la propriété initiale par l'intermédiaire de la DUP. L'application de cet article permettra de régler les questions afférentes au retrait des emprises de la copropriété.

L'ensemble de ces mesures répond aux demandes de monsieur le commissaire-enquêteur ;

- réserve n° 3 : en préambule, il s'agit de rappeler que cet emplacement réservé, de voirie n° 172, est déjà inscrit au PLU en vigueur. Les préconisations techniques de monsieur le commissaire-enquêteur pour la réalisation d'un passage privé contre l'immeuble "est" seraient en fait préjudiciables à l'intimité et à la tranquillité des logements de cet immeuble, dont les fenêtres donneraient directement sur cette voie supplémentaire. La voie supplémentaire, suggérée par monsieur le commissaire-enquêteur, adjointe à l'emplacement réservé de voirie n° 172, créeraient une source d'insécurité pour les automobilistes et les piétons du fait du débouché côte à côte de deux voies sur l'avenue Antoine de Saint Exupéry.

La dernière phrase de la réserve n° 3 n'appelle pas d'observation de la part de la Communauté urbaine, celle-ci ne concernant pas la ZAC.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la sortie du parking de l'immeuble "est" se fera donc directement sur la future voie publique de la ZAC vers le sud, comme indiqué dans le dossier soumis à enquête publique ;

- réserve n° 4 : conformément aux dispositions du code de l'expropriation, la Communauté urbaine proposera une indemnité juste et préalable avant expropriation des emprises concernées. Cette indemnité sera conforme à l'évaluation de France Domaine. A défaut d'accord amiable, l'indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation.

Avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Conformément à l'article L 123-16 du code de l'urbanisme, les opérations destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine ont fait l'objet d'un examen conjoint au cours d'une réunion qui s'est tenue le 22 novembre 2006, à laquelle ont été convoqués les représentants de l'Etat, de la communauté urbaine de Lyon, de la région Rhône-Alpes, du département du Rhône, du syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise (Sepal), du syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (Sytral), des Chambres consulaires et, en application de l'article L 123-18 du code de l'urbanisme, de la commune de Villeurbanne.

L'engagement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine a recueilli l'avis favorable de l'ensemble des participants à cette réunion.

La mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine prévoit notamment :

- l'inscription de trois espaces végétalisés à mettre en valeur (EVMV),
- la suppression de l'emplacement réservé n° 13 mis au bénéfice de la commune de Villeurbanne concernant un cheminement pour les piétons,
- une petite constructibilité supplémentaire rue Frédéric Mistral, qui se traduit par la réduction de l'emplacement réservé n° 12 concernant le cheminement pour les piétons,

- des adaptations sur les emplacements réservés de voirie et sur les implantations, hauteurs et emprises au sol des futurs bâtiments.

Monsieur le commissaire-enquêteur a remis un rapport par lequel il émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine, dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC des Maisons Neuves. Mais, la première réserve émise modifie le projet de mise en compatibilité du PLU. La Communauté urbaine ayant décidé d'abandonner le projet de construction de l'immeuble pignon évoqué ci-dessus, le PLU opposable n'est donc pas modifié sur ce point.

Les autres aspects de la mise en compatibilité n'ont fait l'objet d'aucune réserve de monsieur le commissaire-enquêteur et restent donc nécessaires à la réalisation du projet.

En application de l'article R 123-23 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil, aujourd'hui, d'exprimer son avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU ;

Vu ledit dossier ;

Vu les rapports de monsieur le commissaire-enquêteur ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'à la place du paragraphe de la page n° 3 :

- réserve n° 3 : en préambule, il s'agit de rappeler que cet emplacement réservé, de voirie n° 172, est déjà inscrit au PLU en vigueur. Les préconisations techniques de monsieur le commissaire-enquêteur pour la réalisation d'un passage privé contre l'immeuble "est" seraient en fait préjudiciables à l'intimité et à la tranquillité des logements de cet immeuble, dont les fenêtres donneraient directement sur cette voie supplémentaire. La voie supplémentaire, suggérée par monsieur le commissaire-enquêteur, adjointe à l'emplacement réservé de voirie n° 172, créeraient une source d'insécurité pour les automobilistes et les piétons du fait du débouché côte à côte de deux voies sur l'avenue Antoine de Saint Exupéry.

il convient de lire :

- réserve n° 3 : en préambule, il s'agit de rappeler que cet emplacement réservé de voirie n° 172 est déjà inscrit au PLU en vigueur. Le projet, tel que figurant au dossier soumis à enquête, prévoit un accès pour l'entrée de la ZAC depuis l'avenue Saint Exupéry mais ne crée pas de sortie sur cette voie, assurant ainsi la sécurité des accès.

La sortie de l'immeuble, située à l'est de cet emplacement réservé, se fera sur la future voie publique de la ZAC en direction du sud, conformément au dossier soumis à l'enquête publique.

La préconisation technique, proposée par le commissaire-enquêteur, consistant en la création d'un passage privé d'au moins 4 mètres pour les voitures contre le bâtiment "est" créerait une source d'insécurité pour les automobilistes et les piétons, du fait du débouché côte à côte de deux voies sur l'avenue Saint Exupéry.

Le passage proposé serait également préjudiciable à l'intimité et à la tranquillité des logements de cet immeuble, dont les fenêtres donneraient directement sur cet accès supplémentaire.

Pour ce qui concerne l'entrée des véhicules dans le parking de cet immeuble par l'avenue Saint-Exupéry, le découpage foncier entre domaine public et privé sera cohérent avec l'aménagement de la voie de desserte réalisée dans la ZAC ;

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Donne un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du PLU sous réserve de l'abandon du projet de construction de l'immeuble pignon rue Frédéric Mistral et de la réduction de l'emplacement réservé n° 12 concernant le cheminement pour les piétons.

3° - Approuve les réponses apportées aux autres réserves émises par monsieur le commissaire-enquêteur et en propose la levée.

4° - Décide de poursuivre la procédure d'expropriation et confirme la demande de DUP du projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine au profit de l'aménageur, l'Opac du Rhône.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,