

Séance publique du 12 décembre 2006

Délibération n° 2006-3788

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : La Tour de Salvagny

objet : **ZAC du Contal - Levée des réserves**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 novembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le secteur du Contal, versant nord de la commune de La Tour de Salvagny, en continuité du centre-bourg actuel, est constitué de terrains agricoles. Le tènement dégagé se présente comme un amphithéâtre depuis le point le plus haut, à 348 mètres (centre-ville) jusqu'au point le plus bas (330 mètres) à proximité de la RN 7.

Le site du Contal constitue une opportunité foncière intéressante pour répondre à de nombreuses préoccupations communales. En effet, la nécessaire diversification de l'habitat, à La Tour de Salvagny, la recherche de solutions alternatives sur ce thème amènent à considérer ce terrain comme un site attractif.

Cette ZAC, dont l'aménagement a été confié à l'Opac du Rhône, couvre une superficie de huit hectares. Le périmètre de l'opération est délimité par :

- à l'est, l'allée Véronique,
- à l'ouest, par les parties bâties et parcelles des habitations individuelles bordant l'allée des Cerisiers au nord-ouest et par l'avenue des Monts d'Or au sud-ouest,
- au sud, l'avenue des Monts d'Or,
- au nord, par des terrains agricoles limitrophes de la RN 7.

Les objectifs poursuivis visent à :

- développer l'offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg afin de limiter l'étalement urbain ;
- offrir une alternative à l'habitat individuel en proposant une mixité des formes bâties ;
- privilégier des produits diversifiés (locatif libre et social, accession) et une grande variété de typologies pour plus de mixité sociale permettant ainsi le rééquilibrage de l'offre communale ;
- initier une démarche d'analyse environnementale et urbaine dans un premier temps, et de haute qualité environnementale dans un second temps, qui permette de :
 - . réaliser les programmes définis avec une qualité particulière de composition mettant en relation étroite les espaces bâtis et non bâtis, l'architecture et le paysage, les limites et les façades, l'habitat et la topographie,
 - . répondre aux problèmes d'orientation, de bruit, de pente.

Pour atteindre ces objectifs, les actions définies sont :

- de créer des voies internes, peu larges, en sens unique, intégrées au paysage,
- d'offrir des cheminements privilégiant des accès sécurisés au centre-bourg,
- de composer des espaces de proximité avec différents usages (parcs de stationnement complémentaires, zone de tri sélectif, espaces verts et traboules piétonnes),

- de proposer un espace majeur en partie centrale comportant des ouvrages de rétention des eaux pluviales intégrées au paysage.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes en application du code de l'expropriation à savoir :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- une enquête parcellaire.

Ces enquêtes se sont déroulées du lundi 3 avril au vendredi 5 mai 2006 à la mairie de La Tour de Salvagny, sous l'égide de monsieur le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal administratif, le 1er mars 2006.

A la suite de ces deux enquêtes, celui-ci a émis un avis favorable assorti de différentes réserves et recommandations. Aussi, monsieur le préfet a-t-il, par courrier en date du 23 octobre 2006, invité le conseil de Communauté à se prononcer sur ces réserves.

Dans le cadre de l'enquête d'utilité publique, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sous les réserves suivantes :

- le programme de construction n'apportera pas de modifications significatives aux lignes directrices annoncées dans le dossier soumis au public et notamment :

- . 10 600 mètres carrés de SHON de maisons bandes ou groupées (R + 1),
- . 4 600 mètres carrés de SHON de maisons individuelles (R + 1),
- . 5 100 mètres carrés de SHON de logements collectifs, en deux immeubles (R + 2),
- . l'ensemble constituant une offre d'environ 130 logements, dont approximativement 30 % de logements sociaux ;

- le traitement du stationnement sera traité ainsi :

- . pour le stationnement public : une centaine de places réparties sur la ZAC,
- . pour les habitations individuelles : deux places (une en boîte et une extérieure sur parcelle de l'habitation),
- . pour l'habitat collectif et le commerce, mise en conformité avec les conditions maxima du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) ;

- afin d'apporter une compensation efficace pour les futurs habitants de la ZAC, situés à moins de 250 mètres de la RN 7, l'arrêté préfectoral 99-1908 sera respecté (règles d'isolement acoustique des décrets n° 95-20 et 95-21 en date du 9 janvier 1995) ;

- les réseaux de l'allée Véronique seront repris par l'Opac du Rhône, dès lors qu'elle serait incluse dans le périmètre de la ZAC et ne seront plus à la charge financière des colotis Ricklin ;

- pour sécuriser le carrefour allée Véronique-avenue des Monts d'Or, des ralentisseurs et un cédez le passage seront mis en place sur l'allée Véronique. Ce dispositif sera complété par un miroir permettant aux colotis Ricklin à l'angle de l'avenue des Monts d'Or une sortie de véhicule sécurisée. Une limitation à 30 kilomètres-heure sera appliquée sur l'allée Véronique ;

- en matière de gestion des eaux pluviales, l'aménageur respectera les préconisations de l'étude hydraulique (Safege mai 2005 - Cf. rapport d'enquête publique), en matière de :

- . gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'habitation,
- . ouvrages de rétention et d'exutoire du secteur "est" de l'avenue de la Poterie,
- . ouvrages de rétention et d'exutoire du secteur ouest de l'avenue de la Poterie.

Monsieur le commissaire-enquêteur a également émis une recommandation : afin d'apporter une compensation efficace en matière de traitement de bruit, il serait souhaitable que les normes de constructibilité, en référence aux décrets n° 95-20 et 95-21 en date du 9 janvier 1995, soient appliquées dans la ZAC également aux habitations situées à plus de 250 mètres de la RN 7.

L'enquête parcellaire ayant été menée conjointement à l'enquête d'utilité publique, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti des deux réserves suivantes :

- une évaluation de la surface de l'allée Véronique, pour la partie appartenant aux propriétaires du lotissement Ricklin, sera réalisée contradictoirement par un géomètre expert, à la charge de l'Opac du Rhône,

- les réseaux présents sur l'allée Véronique sont associés à certaines parcelles de l'enquête parcellaire ; de ce fait, dans le cadre du projet, ils s'inscriront dans le périmètre de la ZAC et devront être pérennisés et entretenus par l'Opac du Rhône,

et une recommandation :

- le tiers ayant étendu son jardin sur une partie de la parcelle AC 37, propriété de la commune de La Tour de Salvagny, pourrait faire l'objet d'un traitement particulier en lui proposant une nouvelle haie en limite de propriété réelle.

La présente délibération a donc pour objet d'apporter des réponses aux réserves et aux recommandations mentionnées dans les conclusions de monsieur le commissaire-enquêteur.

Les réponses apportées, par la Communauté urbaine, aux réserves et recommandation de monsieur le commissaire-enquêteur au dossier d'enquête d'utilité publique, sont les suivantes :

Le programme de construction n'apportera pas de modifications significatives aux lignes directrices annoncées dans le dossier soumis au public.

Tel que cela a pu être développé au sein du dossier, l'ensemble des constructions à intervenir représenteront une SHON d'environ 20 750 mètres carrés dont :

- 10 600 mètres carrés consacrés à la réalisation de maisons en bande ou groupées (R + 1), l'Opac du Grand Lyon sera un des opérateurs à intervenir,

- 4 600 mètres carrés consacrés à la réalisation de maisons individuelles (R + 1),

- 5 100 mètres carrés consacrés à la réalisation de deux îlots de logements collectifs R + 2, certains en locatif (projet de SCIC Habitat), d'autres en accession à la propriété (projet de Nexity),

avec une offre globale d'environ 130 logements, dont 30 % de logements sociaux.

Concernant le traitement du stationnement public et privé, tout en respectant les règles imposées par le PLU :

- le stationnement public comptera une centaine de places regroupées par îlots disséminés et localisés en bordures de voie, à l'exception de la voie n° 1 : les places de stationnement se situeront tout le long de cette voie,

- le stationnement privé sera traité de manière différenciée : pour l'habitat individuel il est prévu, aussi bien pour le locatif social que pour l'accession à la propriété, deux places par logement : une en garage + une en extérieure sur la parcelle,

- pour l'habitat collectif, il est prévu une place par logement dans le programme développé par SCIC Habitat. Dans le programme de Nexity il est exigé la réalisation de deux places par logement,

- pour la surface commerciale, les places de stationnement se situeront le long de l'avenue de la Poterie et le long de la voie n° 1.

Concernant l'isolement acoustique des logements situés à une distance inférieure à 250 mètres de la RN 7, il sera exigé des constructeurs le respect de l'arrêté préfectoral n° 99-1908, par le biais des prescriptions haute qualité environnementale (HQE) du cahier des charges remis à chacun d'entre eux. Ces prescriptions seront d'ailleurs respectées pour tous les logements, y compris ceux situés au-delà d'une distance de 250 mètres (Cf. recommandations de madame le commissaire-enquêteur).

Concernant les réseaux actuellement présents sous l'allée Véronique, réseau gaz et réseau eau potable desservant les parcelles bâties à proximité, ils seront maintenus et leur concessionnaire respectif en conservera la propriété. De plus, dans le cadre de l'aménagement de cette allée, seront installés un réseau de récupération des eaux pluviales ainsi qu'un réseau d'éclairage public.

Concernant la sécurité en matière de circulation sur l'allée Véronique il sera installé, au carrefour de cette allée et de l'avenue des Monts d'Or, un cédez le passage. De plus, afin de réduire la vitesse des véhicules,

des ralentisseurs seront aménagés et la vitesse sera limitée à 30 Kilomètres-heure sur cette voie. Ces dispositifs seront complétés par la mise en place d'un miroir permettant aux colotis Ricklin une sortie de véhicule sécurisée.

Concernant la gestion des eaux pluviales, une attention particulière a été portée sur leur traitement et l'étude menée par la Safège (en particulier la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'habitation, les ouvrages de rétention et d'exutoire du secteur "est" de l'avenue de la Poterie et du secteur ouest de l'avenue de la Poterie) sera respectée lors de l'aménagement de la ZAC du Contal.

Concernant les réserves et recommandation émises par monsieur le commissaire-enquêteur sur le dossier d'enquête parcellaire, les réponses que la Communauté urbaine peut apporter sont les suivantes :

Concernant l'emprise de l'allée Véronique qui devra être acquise par l'Opac du Rhône, en particulier auprès des propriétaires du lotissement Rickelin, un document d'arpentage, établi contradictoirement, sera réalisé permettant de connaître exactement les superficies à acquérir auprès des différents propriétaires.

Concernant les réseaux actuellement présents sous l'allée Véronique, réseau gaz et réseau eau potable, la réponse à cette réserve a été apportée ci-dessus.

Enfin, une recommandation a été émise à propos de l'occupation, par la personne habitant au n° 9 de l'avenue des Monts d'Or, du fond de la parcelle AC 37, propriété de la Commune. L'idée de planter une nouvelle haie en limite de propriété est intéressante, néanmoins aucune validation ne peut être apportée. Des contacts ont été pris, par la Commune, avec l'occupant sachant que ce dernier n'est pas le propriétaire.

Il est proposé de poursuivre la procédure sur la base du projet soumis à enquêtes et de demander, à monsieur le préfet du Rhône, la déclaration d'utilité publique du projet ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

Décide de :

a) - lever les réserves et les recommandations mentionnées dans les conclusions des deux rapports (utilité publique et parcellaire) établis par madame le commissaire-enquêteur et concernant la ZAC du Contal à La Tour de Salvagny,

b) - poursuivre la procédure d'expropriation et confirme la demande de déclaration d'utilité publique du projet, au profit de l'aménageur et de tout acte à intervenir.

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