

Séance publique du 29 mars 2004

Délibération n° 2004-1785

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : La Tour de Salvagny

objet : **ZAC - Secteur du Contal - Bilan de la concertation**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 mars 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

De 1996 à 2000 une première phase d'études a permis de définir et de vouer le secteur du Contal situé au contact du centre-bourg à La Tour de Salvagny, à une urbanisation. Pour ce faire une concertation préalable a été ouverte lors des études entre octobre 1999 et mars 2000. Le bilan de celle-ci a été approuvé par délibération du Conseil en date du 27 mars 2000.

Parallèlement et à l'issue d'une concertation spécifique, l'urbanisation du site a été envisagée lors de la révision du plan d'occupation des sols (POS) du 26 février 2001 permettant notamment de poursuivre le développement du centre-bourg sur la base d'un projet urbain dont les principaux objectifs étaient les suivants :

- développer l'offre de logements dans le centre-bourg afin de limiter l'étalement urbain,
- offrir une alternative à l'habitat individuel en proposant une mixité des formes bâties,
- offrir des logements de types différents pour plus de mixité sociale.

Afin de pouvoir maîtriser ce projet, la Communauté urbaine et la Commune ont alors envisagé de le réaliser sous forme d'une opération de ZAC.

Par ailleurs et avant la création de l'opération, il a alors été établi la liste des études restant à réaliser. Il fallait en effet affiner le projet urbain, les caractéristiques techniques de l'opération, monter le dossier de création de ZAC avec la réalisation de l'étude d'impact ainsi que le dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (PEP) et les modalités prévisionnelles de financement.

Pour ce faire, il a été décidé de confier le suivi des études de réalisation par délibération du Conseil en date du 3 mars 2003 à l'Opac du Rhône par voie de mandat d'études, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme ; l'objectif poursuivi étant l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, dès l'ensemble de ces études de faisabilité réalisées.

En parallèle, dans l'objectif d'appliquer les principes du développement durable à l'opération, une mission expérimentale d'analyse environnementale sur l'urbanisme (AEU) a été confiée à un bureau d'étude spécialisé.

Enfin compte tenu de cette nouvelle phase d'études durant laquelle le projet d'origine risquait de subir quelques modifications avant la création de la ZAC, il avait été décidé, lors du même conseil de Communauté en date du 3 mars 2003, d'ouvrir une nouvelle concertation sur le secteur, dans les conditions définies à l'article L 300-2 b du code de l'urbanisme. Les objectifs proposés et poursuivis étaient donc les suivants :

- limiter l'étalement urbain en poursuivant le projet urbain sur le secteur du Contal situé au centre-bourg,
- apporter une alternative à l'habitat individuel consommateur d'espace en favorisant une mixité importante des formes bâties (du collectif à la maison individuelle),

- proposer une offre d'habitat social en mixant les types de logements,
- inscrire le projet dans une démarche environnementale en vue de répondre aux objectifs de développement durable.

La mise en œuvre de cette concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- un dossier de concertation a été mis à la disposition du public à la mairie de La Tour de Salvagny et à l'hôtel de Communauté, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Il comprenait :

- . une notice explicative décrivant les objectifs du projet,
- . un plan de situation,
- . un plan présentant le périmètre de la concertation,
- . un cahier de concertation destiné à recueillir les observations du public.

Le dossier a été complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

En plus du dossier de concertation alimenté en fonction de l'avancement des études, la concertation a fait l'objet d'une exposition du 12 janvier au 14 février 2004 à la mairie de La Tour de Salvagny.

Tous ces supports ont contribué au vif succès rencontré par cette concertation.

C'est lors de cette dernière étape (exposition) que le plus grand nombre de remarques a été formulé. En effet, sur les 21 remarques annotées sur le registre, 20 sont postérieures à l'ouverture de l'exposition.

Outre les personnes qui se sont déplacées pour formellement inscrire leurs remarques sur le registre, deux courriers sont parvenus à la mairie dont un restitue la position commune de cinq ménages ; certains d'entre eux ayant, par ailleurs, alimenté le registre par des annotations différentes, voire contradictoires.

En tout état de cause, il ressort des remarques une opposition à l'intégration de l'allée Véronique actuellement de statut privé et propriété du lotissement Ricklin dans le projet du site du Contal et précisément comme l'une des voies de desserte du nouveau quartier, du fait de son statut privé et par conséquence de la responsabilité leur incombant.

Toutefois, la crainte exprimée quant à la responsabilité des colotis Ricklin du fait d'un autre usage peut être levée par la perspective affichée d'intégrer cette voirie dans le domaine public communautaire après son rachat par l'aménageur.

De plus, il est prévu que l'ensemble des travaux nécessaires au recalibrage de cette voie et à son insertion paysagère dans ce secteur du Contal seront intégralement pris en charge dans l'opération de ZAC envisagée.

Deux remarques portent sur la hauteur du bâtiment (R+2) envisagé à l'articulation de la future ZAC multisites du Contal et de l'îlot de la Poterie.

Considérant le site du Contal dont la proximité avec le centre constitue une opportunité sans précédent pour la commune de La Tour de Salvagny, répondant aux impératifs de non-étalement urbain, donc aux objectifs définis dans le plan de déplacements urbains et permettant de générer des produits logements trop rares ou inexistantes sur la Commune, à l'instar des logements individuels en bande prévus, des logements collectifs, ou des logements sociaux envisagés dans le respect de la mixité, il n'apparaît donc pas possible de remettre en cause l'ensemble du projet pour les raisons invoquées dans les remarques susmentionnées, ni en termes de desserte, ni de densité.

De plus, et pour répondre à des interrogations mentionnées dans le registre de concertation, les contraintes inhérentes au site (proximité RN 7 ou future A 89, exposition au vent du nord, etc.) ont été largement prises en compte. Ainsi, le plan d'aménagement propose des solutions d'implantation des constructions, notamment en bande pour celles situées au nord qui permettront de limiter au maximum les nuisances occasionnées par l'environnement immédiat.

L'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC est proposée par rapport distinct.

Cette délibération clôt globalement la concertation sur le projet du Contal. Cela doit permettre à la Communauté urbaine d'engager la réalisation de cette opération.

Cette concertation a débuté le 17 mars 2003 et s'est achevée le 15 février 2004.

Un avis administratif annonçant le début de la concertation a été affiché à la mairie de La Tour de Salvagny et à l'hôtel de la Communauté urbaine. La fin de la concertation a été annoncée ultérieurement de la même manière ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 300-2 b et L 300-4 du code de l'urbanisme ;

Vu ses délibérations en date des 27 mars 2000 et 3 mars 2003 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

Prend acte du bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC multisites sur l'opération du Contal à La Tour de Salvagny.

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