



COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SITE DE LA COMBE DU MERCREDI 12 JUIN 2013

Présents sur scène

Monsieur BOESPFLUG
Monsieur BARBOTEU
Monsieur LECLERCQ
Monsieur FLEURY
Monsieur SAUZAY
Atelier François Leclercq

Introduction par Monsieur le Maire de Charbonnières-les-Bains :

Cette soirée a pour but de vous informer, de recueillir vos impressions, peut-être vos inquiétudes, pour aussi faire progresser les idées que le comité de pilotage a retenu parmi les cinq candidats qui ont postulé sur le dossier et qui ont fourni un travail très important. Ce travail est le fruit d'une expérience, d'un travail de terrain et d'une compréhension des problématiques environnementales et urbanistiques de la commune.

Monsieur SAUZAY:

Je vais vous présenter les 3 grandes étapes depuis la dernière réunion publique du 13 novembre 2012, les avancées, le résultat de notre travail ainsi que les perspectives pour l'avenir.

Ces derniers mois, nous avons effectué une présentation des cinq projets et assisté au choix du lauréat le 10 janvier 2013. Ce moment a permis la création d'une conduite de projet avec la désignation d'un chef de projet et la mise en place d'un dispositif de travail.

Une fois que le lauréat a été choisi, le compromis de vente pouvait être signé. La Région et le groupe Brémond/FRG ont associé la Commune à ce travail, nous permettant ainsi d'être vigilants sur un certain nombre de points : le rappel du programme, les surfaces construites ainsi que la question des études d'impact. Cette phase a abouti le 7 mai 2013 à la signature d'un compromis de vente. A la suite, nous avons rencontré plusieurs porteurs du projet nous permettant d'analyser en profondeur le dossier et de travailler sur les différents volets.

Aujourd'hui, la Commune se trouve dans une phase où nous devons faire part de nos préconisations et de nos demandes sur tous les volets du dossier et notamment sur la question du PLU et du projet urbain partenarial.

Les objectifs de la Commune pour ce projet sont, tout d'abord, la création d'un quartier mixte avec de

l'habitat et des activités économiques. Ce projet s'inscrit dans un cadre qui est celui des politiques publiques, avec une exigence forte en terme de qualité environnementale.

Le projet s'appuie sur la création de deux pôles. D'une part, un pôle autour de l'hôtel qui sera maintenu, agrandi et qui sera associé à un centre de congrès sur la base de l'ancienne salle des assemblées du Conseil Régional. D'autre part, un pôle qui concernera le centre de santé bien-être associé à un pôle médical. Ces deux pôles d'activités vont donner du dynamisme à ce site.

Concernant la méthode de travail, une trentaine de personnes participe aux groupes de travail : des membres du conseil municipal, des commerçants, des professionnels de santé et le collectif des associations qui s'est mobilisé depuis plusieurs mois sur ce dossier.

Nous avons veillé à une information régulière de tous les habitants avec la diffusion de deux numéros spéciaux de l'Info Charbo en décembre 2012 et en avril 2013, la mise en place d'un dossier complet et l'organisation de réunions publiques.

La conduite du projet au niveau municipal se compose d'un groupe de travail, qui peut être comparé à une instance de pilotage, d'un groupe de suivi qui se réunit chaque semaine et de plusieurs groupes thématiques qui travaillent sous la direction du groupe de suivi et dont les décisions sont validées par le groupe de travail présidé par Monsieur le Maire. Ce dispositif s'est mis en place progressivement depuis janvier 2013.

Sur la question du calendrier : des travaux d'aménagement en terme d'assainissement, de voirie, d'éclairage public et d'adduction d'eau devront être réalisés. L'échéance est fixée à début 2017. Pour la concrétisation de tous les projets du site, qui paraissait très lointaine, nous avons demandé au Grand Lyon d'avancer le lancement des études afin de réaliser tous ces travaux. Début 2014, il devrait être possible de lancer ces études que l'on appelle de maîtrise d'œuvre.

Les déplacements restent une question centrale puisque entre 400 et 450 logements devraient voir le jour. Le groupe de travail s'est donc penché sur la question de la Route de Paris qui sera impactée. Nous avons souhaité lancer une étude avec le Grand Lyon pour d'ores et déjà imaginer des évolutions de la route de Paris et voir ce qui peut se passer sur le chemin Beckensteiner, l'avenue de la Paix et sur les autres rues avoisinantes, sans oublier les transports en commun.

Le deuxième point concerne la question du stationnement. Aujourd'hui, il y a environ 800 places de stationnement sur le site qui seront réutilisées par l'aménageur. Il faut donc s'assurer que ce chiffre soit suffisant pour accueillir les visiteurs et notamment ceux des deux pôles d'activités.

La question de la densité qui concerne le respect du cahier des charges est un point qui fait débat. Aujourd'hui, l'aménageur propose environ 52 000 m² mais nous souhaitons que ce chiffre se rapproche des 48 000 m² tel qu'il l'a été indiqué dans le cahier des charges.

Sur le programme de logements, nous veillons à ce que le l'offre de logements qui est proposée dans le programme soit bien adaptée aux besoins exprimés par les Charbonnois.

Sur l'accession à la propriété et aux logements aidés locatifs, nous demandons que la taille des logements soit bien adaptée aux besoins. Nous sommes aussi extrêmement vigilants concernant la Route de Paris car d'autres terrains sont mutables. Nous souhaitons ainsi profiter de la révision générale du plan local d'urbanisme et de l'habitat pour intégrer une étude qui viserait à respecter et préserver les qualités de cette entrée de ville auxquelles nous sommes tous attachés.

Une autre question concerne la hauteur de l'implantation des bâtiments de la Route de Paris, qui possède de grandes séquences végétales avec des belles propriétés situées en retrait et nous souhaitons que cela soit conservé. Il ne faudrait pas que le Site de la Combe constitue un linéaire de façade trop brutal et urbain qui vienne contrarier cette ambiance végétale en bordure de route.

Un autre point concerne la question du bruit car 10 000 à 15 000 véhicules/jours circulent sur cet axe. Demain, il y a en aura peut-être un peu plus avec l'A89 qui vient d'être mise en service. Notre souhait est, pour les riverains actuels mais aussi les riverains futurs, que les nuisances sonores soient prises en compte au maximum et que des protections acoustiques soient mises en place.

Sur la question des commerces, 2400 m² sont prévus. Aujourd'hui, nous disposons d'un tissu commercial dynamique en centre-ville aussi il faut que les nouveaux commerces qui vont s'installer sur le Site de la Combe soient en complémentarité avec les commerces du centre-ville. Aussi, nous avons confié depuis quelques mois à la CCI de Lyon, une étude dont nous aurons les résultats prochainement et qui seront présentés à tous les commerçants.

Concernant l'hôtel, le Centre de Congrès, le centre de Santé Bien-Être et le pôle médical, nous avons rencontré les porteurs des projets et nous poursuivons les échanges pour garantir les conditions de réussite des projets.

Sur l'espace associatif, la Commune s'est positionnée sur 600 m² d'espace associatif. Nous avons des vues sur le bâtiment Amphitryon et nous souhaitons vérifier que ce bâtiment est bien adapté à l'accueil des associations charbonnoises.

Dans les prochains mois, nous aborderons le financement des équipements publics à travers le projet urbain partenarial qui est une convention permettant à chacun des partenaires de cofinancer l'ensemble des travaux comme les égouts, la voirie, l'éclairage, les espaces verts...

Il y a 10,7 millions d'€ TTC prévu sur lesquels l'aménageur mettra 5,9 millions d'€ et la Commune 2,6 millions d'€ pour réaliser l'éclairage public, des classes supplémentaires pour les écoles, aménager le parc dans le fond du Site de la Combe et les liaisons piétonnes..

Nous avons également engagé une prospective budgétaire qui porte sur la base de ces investissements mais aussi sur les coûts d'exploitation et coûts de fonctionnement des futures infrastructures. Il nous faudra bien faire préciser ce qu'il y a derrière les coûts qui nous ont été présentés mais aussi les coûts d'entretien, notamment du parc. Nous mettons aussi les recettes fiscales attendues dans la balance. La Commune a déjà provisionné 1,6 millions d'€ au budget primitif 2013 pour pouvoir faire face à ces dépenses.

Pour terminer, nous allons aborder le sujet du plan local d'urbanisme. La modification du PLU va servir à garantir à la Commune le fait que le programme sur lequel nous travaillons sera respecté in fine par tout le monde et notamment par l'aménageur. La modification du PLU qui interviendra dans l'année qui arrive, servira à localiser les logements, les espaces publics et de voiries ainsi que les commerces. D'autre part, cela permet de régler les hauteurs et les volumes des gabarits des futurs bâtiments. Tout ceci est l'enjeu de la modification du PLU.

Monsieur BOESPFLUG :

Nous adressons d'abord nos remerciements à Monsieur le Maire pour nous avoir invité à cette séance de présentation. Brémond et FRG sont deux sociétés partenaires, chacune pour ce qui la concerne et nous

allons expliquer rapidement les raisons de cette association entre nous mais aussi avec une équipe de maîtrise d'œuvre qui est à nos côtés.

Monsieur BARBOTEU, directeur de la région Sud de FRG :

FRG est un « petit » opérateur peu connu dans la région lyonnaise même si nous sommes présents depuis environ 2006 voire avant sporadiquement dans des projets de renoms comme la ZAC de la Buire et aujourd'hui à vos côtés dans le cadre de ce beau projet.

FRG est un opérateur qui historiquement est éminemment parisien et coutumier des grands projets. Comme dans toutes les associations, ce sont avant tout des aventures d'hommes plus que des aventures d'entreprises et il existe un lien fort entre FRG et Brémond sur de très grands, beaux et ambitieux projets en région parisienne et naturellement nous nous sommes retrouvés pour développer la même ambition sur votre territoire.

Monsieur BOESPFLUG :

Brémond est aussi dans les mêmes caractéristiques que FRG. Nous sommes une société sérieuse mais modeste, à taille humaine avec une centaine de collaborateurs originaires de la région nantaise mais aussi présents dans d'autres régions dont Rhône-Alpes depuis 2006.

Aujourd'hui, nous développons une quinzaine d'opérations en région Rhône-Alpes, principalement sur le Grand Lyon, mais également sur le sillon alpin, ce qui représentent des volumes d'environ 1 500 logements que nous allons réaliser dans les années qui viennent sachant que certains projets sont rapides et d'autres des projets d'aménagement plus longs comme peut l'être celui de Charbonnières.

En effet, la qualité du travail dépend de la qualité de l'équipe. Aujourd'hui, nous sommes en comité restreint devant vous : deux architectes, un cabinet et deux maîtres d'ouvrage.

Il faut savoir que le projet que nous allons vous présenter a mobilisé plusieurs dizaines de personnes sur des temps courts puisque c'est là règle de travailler sur des temps de concours assez resserrés en l'occurrence ici de mi-juin à mi-septembre. De plus, il est compliqué dans ces périodes là de travailler donc il faut être très fort et plus nombreux.

L'association FRG/Brémond était donc naturelle et nous pensions pouvoir être à la hauteur des enjeux. L'expérience nous donne raison.

Nous avons souhaité associer les services avec les personnes les plus compétentes possibles, puisque le cahier des charges était très ambitieux et le sujet complexe, avec derrière l'agence François Leclercq mais aussi d'autres architectes, des paysagistes, des bureaux d'études d'éco conception : Tectonic et un architecte lyonnais Clément Vergely, deux agences qui font de très belles réalisations en région lyonnaise et dans d'autres régions françaises, l'agence Base qui est paysagiste implantée sur plusieurs régions également dont Lyon et le bureau d'études ITF qui travaille sur tout ce qui touche à l'éco conception et au développement durable... Ce sont donc tous ces gens qui ont réuni leurs compétences pour vous présenter ce projet.

Monsieur LECLERCQ :

Je vais présenter très prosaïquement ce projet, avec ce regard respectueux et admiratif que l'on peut avoir pour un tel site, mais aussi avec un regard géographique et historique.

Il faut ici parler de la notion de patrimoine naturel, végétal et construit quel que soit l'époque des constructions. Tout cela va entraîner une réflexion globale que l'on mène sur l'acceptabilité ou le potentiel de densification.

Tout d'abord, par rapport à la géographie particulière du site en crête et en vallons, il faut raconter cette histoire de séquences, de travellings, de nationale 7 qui parcourt la Commune de Charbonnières c'est-à-dire qu'entre deux vallons nous sommes sur une crête sur laquelle s'est installée la route alors qu'en bas nous trouvons une vallée avec le train.

En premier lieu, dans la partie nord, nous sommes dans l'agriculture avec des vues sur les plaines agricoles. Plus nous descendons, plus nous arrivons dans des séquences boisées, de grands parcs puis un peu plus loin, le second domaine « institutionnel » en particulier avec le Site de la Région qui marque un des moments forts de cette route nationale.

Plus tard, nous avons un paysage qui mute, qui devient plus urbain, avec des façades plus marquées. Nous pouvons aussi parler des domaines qui sont le marqueur, la chose un peu extraordinaire de cette ville, avec cette notion de tradition résidentielle très confortable et généreuse qui marque vraiment l'esprit de ce lieu et c'est cet esprit là que nous avons souhaité conserver.

Pour parler de ce site, nous pouvons aussi parler des proximités dans le réseau qui vont montrer tout le confort de cette ville avec le centre-ville commercial appuyé sur la gare, son centre culturel et son cinéma, le centre plus ancien avec la Mairie, l'église et les écoles, et la notion de sport. Nous sommes donc ici dans un endroit équipé avec une certaine distance et il faut donc voir comment ce que nous allons installer va pouvoir être un service par rapport au réseau. L'idée est de s'appuyer sur les polarités dont nous venons de parler mais nous souhaitons être dans un parcours principalement piéton. Nous serons dans la continuité de certains chemins qui sont à l'Est de la Route de Paris et un passage, une descente vers le vallon avec l'idée qu'un parc peut s'installer et qui va permettre de rejoindre les parties vertes déjà existantes.

En premier lieu, nous souhaitons ouvrir les axes qui traversent le Site de la Combe vers le centre-ville. Il faut rendre ce site public afin qu'il ne soit pas une enclave comme actuellement.

Par rapport aux vues lointaines, nous avons un regard très appuyé sur cette notion de paysage exceptionnel dont il est possible de profiter depuis les logements. Ces logements s'installent de manière précise pour garder cette végétation qui a la qualité d'être en pleine force de l'âge et de très bonne qualité. La question qui se pose est de savoir comment pouvoir installer tous les logements en préservant au maximum la végétation.

Dans la notion de conservation des existants, 75 % de ce qui existe, une fois les bâtiments provisoires démontés, va être conservé. Cela correspond à une volonté de respect de la matière c'est-à-dire de ne pas démolir pour reconstruire alors que ces bâtiments peuvent encore servir.

Le Site de la Combe même s'il a un aspect verdoyant, est assez imperméable. Aussi, nous allons effectuer des changements de telle manière à réduire cette notion d'artificialisation de 41% à 30% entre les bâtiments et les sols, et les parkings et les routes. C'est tout un travail qui va nous amener à repenser toute la fertilisation avec l'apport d'un hectare supplémentaire.

Les bâtiments seront construits, dessinés en fonction du paysage, des arbres, de leur positionnement, des vues, de l'ensoleillement...

Les commerces seront positionnés aux pieds des immeubles avec un accès direct à la Route de Paris.

Le stationnement est en sous-sol, avec relativement peu de voitures en surface et seulement quelques

voitures sur les deux places publiques, afin de permettre aux arbres de se développer mais aussi pour éviter la vue d'un grand parking comme nous pouvons en voir actuellement.

Réponse de l'Atelier François Leclercq

Le paysage est une histoire de séquences. En effet, il existe trois façons de traverser le Site de la Combe. La première façon est d'emprunter le passage au Nord qui est dans la continuité du vallon de la Combe, un vallon plutôt humide avec en contrebas un ruisseau qui vient de manière naturelle, grâce à beaucoup d'arbres existants, entourer les bâtiments « bureau » qui existent et que nous avons conservés. Nous allons donc faire un travail de renforcement en mettant le plus de stationnement possible en sous-sol et en conservant quelques places à proximité du centre de santé et des commerces.

Nous avons aussi une grande prairie, qui donne sur les Monts du Lyonnais, avec cette route en crête. Cette rue est véritablement partagée puisqu'elle peut même s'ouvrir depuis la Route de Paris. Le paysagiste a donc créé un sentier en zig zag.

La dernière traversée, qui est plus minérale avec quelques arbres existants en pleine maturité, aura quelques places de stationnement en latéral pour l'hôtel. Cette rue rejoint et traverse le Site.

Les séquences du paysage sont distribuées selon trois éléments : la Combe humide en bas avec une intervention assez minimaliste avec des bassins qui vont recueillir l'eau et qui pourront servir d'agrément puisqu'ils ne sont pas très loin des écoles. Ensuite, nous avons une pente exposée avec un chemin qui permet une pratique facile en poussette, en vélo... Enfin, nous distinguons ce que l'on appelle un plateau arable qui est au cœur de nos préoccupations puisque l'imperméabilisation rend la terre stérile, or la terre est notre bien à tous, il faut en prendre conscience. Des efforts seront donc effectués sur les bâtiments, l'isolation, la thermique, sur la gestion de l'eau puisque toutes les eaux du Site seront récupérées dans différents bassins traités et infiltrés dans le sol. L'idée de rendre perméable le sol pour conserver durablement l'eau, pour pouvoir avoir de la végétation est l'idée forte du projet.

Monsieur LECLERCQ :

L'idée de ce projet est d'abord de respecter et de régénérer ce paysage pour qu'il puisse y avoir cette acceptabilité partagée par rapport à la possibilité d'habiter là un peu plus nombreux.

Début du moment d'échange avec le public

Question (Mme Brigitte BONNET) : je m'étonne en regardant le plan de la limite de construction pour certains immeubles car il y a une certaine distance entre les bâtiments et le mur, par exemple pour le Vieux Logis. Or cette même distance n'est pas respectée par les bâtiments qui seront construits le long et en façade de la Route de Paris. Je voudrais donc savoir pourquoi.

Question (Mme Pascale JAROSSON) : Vous montrez l'avenue Momet, avenue assez jolie et sympathique, mais nous avons comme vue depuis l'avenue Momet, les barres sur la Route de Paris et nous ne sommes pas d'accord en tant que riverains et l'entrée du parc se trouve en face d'un garage. Quel est l'intérêt car les riverains n'en profiteront pas ?

Monsieur LECLERCQ :

Par rapport à la limite Sud du site, pour répondre à la première question, il est vrai que peut-être il y a

une histoire réglementaire qui n'est pas exactement précisée. Mais je pense que cela s'intégrera parfaitement lors de l'évolution du projet et des prochaines négociations afin qu'en même temps les bâtiments s'intègrent dans la réglementation et soient agréables pour les riverains.

Ensuite par rapport à la notion de barres, il y a actuellement une barre sur le Site que l'on détruit largement. Les autres que l'on construit, ce ne sont pas des barres mais des immeubles qui sont réduits et pas longs. Tous les logements que l'on construit à Lyon ou ailleurs ne sont pas des barres mais des immeubles qui ont une longueur normale de 40 m à 60 m.

Ce que nous avons montré par rapport aux séquences c'est, qu'au fur et à mesure, on passe de la notion de campagne, de ruralité à la campagne de ville et c'est vrai que c'est l'idée de la transformation.

L'entrée de la prairie est dans l'axe d'une venelle existante, c'est un véritable tracé qui existe. Cette venelle est perpendiculaire et nous avons accès à l'entrée du parc par exactement la même venelle et pas en face d'un garage. Les plans sont précis et en plus de cela, les barres dont vous parlez, sont justes dans des parties très courtes et ensuite tout le long nous avons des immeubles qui sont effectivement en R+4 et qui sont dans un parc. Nous n'avons pas un alignement d'immeubles sur la route.

Question : Concernant la maison actuelle qu'en faites-vous ? La villa qui est derrière le chemin Beckensteiner.

Réponse : Elle est conservée

Suite de la question : Pour en faire quoi ?

Monsieur LECLERCQ : Pour en faire une maison. Je ne sais pas si elle sera partagée ou pas, mais c'est une belle maison qui sera conservée.

Suite de la question : Vous avez des projets particuliers hormis des ou un logement ? Elle sera vendue comme les futurs appartements qui vont être construits ?

Monsieur LECLERCQ : Cela concerne la marge du projet. Soit ce sera une maison vendue comme telle qui viendra occuper un espace quantitatif de qualité ou bien une maison séparée.

Question de reformulation par l'animateur : D'une manière globale, pour les logements, y a-t-il une part réservée à la vente, à l'accessibilité, à l'achat ou à la location ? Est ce que vous avez réfléchi à cet aspect sur le logement ?

Monsieur LECLERCQ : 70% des logements seront vendus. On respecte les quotas réglementaires. La villa du Président subira le même traitement, elle sera vendue mais conservée en usage de logement.

Question : Je trouve le projet assez beau et j'étais venue avec quelques a priori car je suis quasiment riveraine, mais quand je réfléchis bien dans votre projet, on ne voit pas les personnes qui vont vivre là et l'impact sur le restant du village. Alors peut-être que vous n'y êtes pour rien et je ne sais pas dans quelle mesure vous pouvez agir là-dessus mais il se trouve que moi j'ai la chance de pouvoir aller à pied jusqu'à la gare mais j'imagine que les gens qui habiteront le site, pour aller à Lyon, vont vouloir prendre leur voiture pour aller à la gare or on ne trouve plus aucun parking déjà en ce moment. Vous avez parlé du nombre de véhicules, 15 000 par jour sur la route de Paris, et je n'ose pas imaginer ce que ça va présenter en développement de trafic et donc c'est plutôt en ce qui me concerne l'intégration de ce nouveau quartier, on a pas entendu l'estimation globale en nombre de citadins de Charbonnières, de combien la population va-t-elle augmenter ? Est-ce que vous pouvez essayer de nous donner des vrais

chiffres et l'impact car vous avez parlé de trois classes dans les écoles, alors comment avez-vous évalué la nécessité d'extension de l'école ? Pourquoi trois classes ? Avez-vous une idée de l'évolution de la démographie sur Charbonnières ? La verdure est elle favorable au développement de la démographie ? Pouvez-vous nous renseigner sur l'impact, pas seulement esthétique mais pour la vie quotidienne des gens ? Par exemple un détail, je trouve formidable l'idée de mettre les parkings en sous-sol. Seulement on sait très bien comment les gens fonctionnent et on sait qu'on ne veut pas trop s'embêter à descendre quand on peut se mettre en surface. La question est donc d'avoir les retombées non pas seulement esthétiques mais en terme de vie quotidienne et de qualité de vie non seulement pour ceux qui sont déjà là et pour ceux qui vont arriver.

Réponse Monsieur LECLERCQ : en terme de vie quotidienne, nous vous avons présenté une notion de trame, de réseaux, de maillage pour vous montrer en quoi cette immense parcelle est actuellement une enclave infranchissable et comment ce que l'on propose permet d'avoir un lien facile pour les gens de l'autre côté de la route de Paris pour descendre vers le centre, vers la gare en traversant le site à travers les rues piétonnes, automobiles, vélos. Il y a donc ce service rendu par rapport au maillage de la ville. Ensuite, pour la notion d'équipement, on répond à une offre par une offre de commerces puisqu'il y a ces deux places dont nous avons parlé qui sont là pour accueillir les clients des commerces. Une étude est en cours sur l'offre commerciale.

La question est pertinente de savoir comment l'équilibrage se fera dans les autres équipements structurants de la ville et même plus loin. Je répète que cette parcelle rend service par rapport à l'usage quotidien de cette ville autant par rapport au tracé ou encore par rapport à l'usage de la voirie que par rapport à certains équipements quotidiens comme les commerces.

Question : vous n'avez pas répondu aux questions au niveau de la population, R+4, R+5... les places de parking, il y en a combien par appartement ? J'ai cru entendre 1,3 par appartement. Seulement nous avons deux voitures par famille. Vous avez eu au départ un projet qui devait faire 48 000 m² et actuellement je crois que vous êtes à 52 000 m² donc au dessus du projet prévu. Le projet est fait avant le PLU donc en fait vous avez acheté 30 millions d'euros : le terrain donc maintenant le PLU va être fait par le Grand Lyon et va forcément être en adéquation avec vos 52 000 m². Je trouve que l'on prend les choses à l'envers. Ce n'est pas normal cette façon de faire. Combien d'habitants et d'habitations en plus...? On ne sait pas !

Reformulation et question de l'animateur : Il est vrai que nous avons parlé tout à l'heure d'une esquisse dans un projet d'une telle envergure. Quelles sont les contraintes qui peuvent tout au long de la maîtrise d'œuvre faire en sorte que le projet évolue et dans quelle mesure il peut évoluer sur le nombre de logements, sur l'agencement paysager...?

Réponse de Monsieur LECLERCQ : Vous mettez ici le rôle de l'architecte et de l'urbaniste dans la difficulté. On a répondu à un programme, c'était la demande de dire qu'à cet endroit là on pouvait imaginer y habiter bien c'est-à-dire que ce n'est pas une densité invraisemblable que l'on propose, il y a 50 000 m² donc c'est une densité très faible par rapport à une ville.

Quand on est à proximité d'une voirie, d'une gare et qu'il y a des équipements qui préexistent, quelle que soit la ville où l'on s'installe, ce n'est pas très important. Certes, c'est important par rapport à l'histoire de cette ville qui a une densité très faible mais il est vrai qu'à cet endroit il n'est pas absurde d'imaginer une densité d'un ordre de 0,25.

Question : Quand il y a un projet comme ça, on parle d'un équilibre entre l'habitation et la vie économique mais on n'a pas l'impression qu'elle soit très respectée parce qu'il y aura effectivement un

certain nombre de mètres carrés de bureaux qui seront transformés en logements d'ici peu puisque les bureaux sont complètement invendables. On a l'impression que l'on aura une ville dortoir.

Réponse de Monsieur le Maire : Je n'ai pas l'impression que Charbonnières soit une ville-dortoir et on ne fait rien pour que cela le soit. Le choix qui a été fait du groupement Brémond/FRG montre qu'il y a une vraie logique de préservation du site. Qu'il y ait une appréhension sur le devenir de ce quartier, c'est normal. Je l'ai et je la partage avec tout le monde mais pour vendre ces appartements, ces commerces, ces centres d'activités et le pôle hôtelier, il va bien falloir qu'on présente autre chose que quelque chose d'invendable. C'est pas l'intérêt aujourd'hui me semble-t-il pour le promoteur et le constructeur que de faire quelque chose d'invendable et surtout invivable. C'est un projet de rénovation urbaine qui se situe dans un cadre qui est celui du SCOT. L'esprit du SCOT est respecté en disant qu'il faut des couloirs urbains, des coulées vertes et des espaces qui soient préservés partout où la nature existe. Nous sommes exactement dans le contexte du SCOT sur les grands principes.

Pour aller complètement au fond de la question, les trois classes sont justifiées par le fait qu'on a prévu une augmentation de la population que nous situons à environ 800 à 1000 habitants.

Pour conclure sur cette question, nous sommes sur cette prévision là et rien aujourd'hui ne permet de dire le contraire alors je sais que l'inquiétude et la peur de certains se traduit par une inflation des chiffres mais la réalité sera effectivement la projection que nous avons faite à l'époque quand nous avons établi le cahier des charges.

Question : Quand on se promène dans l'Ouest Lyonnais, on s'aperçoit pour les immeubles, qu'ils dépassent rarement les trois étages donc qu'est ce qui justifie sur ce Site de faire des bâtiments qui auront cinq étages ?

Réponse de Monsieur LECLERCO : Le nombre d'étages pour certaines parties résidentielles sont de cinq étages. Cela correspond à des arbres très hauts du point de vue de la végétation mais surtout cela permet d'avoir un impact au sol limité c'est-à-dire que l'on peut considérer que si l'on met moins d'étages, nous aurions une plus grande surface au sol.

Question : Pourquoi toutes les communes environnantes comme Écully, Craponne, Tassin..., les immeubles sont à maximum R+4 ? Pourquoi sur ce site, alors que nous sommes dans un environnement de villas, vous nous mettez des immeubles de 5 étages ? Cela ne permet pas de justifier la hauteur des arbres, c'est un peu court comme explication.

Réponse de Monsieur LECLERCO : Il y a d'autres explications. C'est une position de dire qu'on ne souhaite pas occuper trop de sol. Nous voulons bien mettre du R+2 mais c'est se dire « qu'est ce qu'il restera comme nature ? ». Il n'est pas invraisemblable de faire du R+4 mais il est vrai que c'est mieux par rapport au parc. C'est une manière de répondre à une densité souhaitée par rapport à un parc existant.

Réponse du questionneur : Cela me gêne que l'on soit la seule commune du secteur avec des immeubles de 5 étages.

Question (Monsieur Serge BONNET) : Je souhaiterais savoir quelle est la date prévisionnelle de révision du PLU pour le Site de la Combe puisque l'on avait parlé, dans un premier temps, d'un délai très court. Deuxième question, comment peut-on concilier ce projet avec les différents règlements d'urbanisme qui ont été cités à savoir le SCOT qui prévoit 30 à 35 logements à l'hectare en moyenne et le DOG (document d'orientation générale) qui est un document opposable, ce qui veut dire qu'il doit s'appliquer, ce qui n'est pas fait ici, et comment également concilier ce projet avec le PADD qui prévoit une mixité entre les

activités économiques et les activités de logements ? On est à 19 000 m² de bureaux et 30 000 m² de logements donc on ne respecte pas cet équilibre ce qui va conduire à la non création d'emplois sur ce site et à l'affaiblissement du tissu économique de Charbonnières. Et puis bien sûr, il y a le PLH. La Région Rhône-Alpes, dans ses communiqués de presse officiels, a très clairement dit que ce projet respectera le PLH qui a été publié par le Grand Lyon et que l'on trouve sur le site du Grand Lyon et qui prévoit 150 logements sur ce Site. N'étant pas spécialiste dans le domaine de l'urbanisme, je ne comprends pas comment on peut concilier ce projet avec tous ces règlements d'urbanisme que je viens de citer.

Question complémentaire de l'animateur : Ce PLU, sera réaménagé, repensé à partir de quelle date ?

Réponse de Monsieur SAUZAY : Tout ceci est un peu technique mais sur le PLU, il ne faut pas confondre deux choses : la révision générale du PLU où on « refait du sol au plafond » le projet de territoire donc ça c'est quelque chose qui était engagé dès l'année dernière et qui s'achèvera en 2017. Il y a eu une réunion publique il y a quelques temps.

D'autre part, il y a la modification du PLU. La modification du PLU c'est à la marge. On retouche certaines choses. Ici nous sommes dans ce cadre là.

Initialement le calendrier était fixé à une enquête publique en septembre/octobre. La commune a souhaité reporter cette échéance car nous avons considéré que le délai imparti depuis la signature de la promesse de vente c'est-à-dire du 7 mai jusqu'au 30 juin n'était pas un délai correct pour pouvoir travailler sur un projet de cette ampleur. Nous avons bon espoir que le Grand Lyon suive notre demande de sorte que l'on est encore quelques mois supplémentaires pour pouvoir travailler et proposer quelque chose qui soit conforme à nos demandes et que les garanties soient bien prises en compte.

Sur la question du SCOT, il se trouve que professionnellement j'ai travaillé à l'écriture du document. Vous ne trouverez pas une loi en France, un plan local d'urbanisme ou un SCOT qui dise que vous ne pouvez dépasser pas le chiffre. Au contraire, toutes les politiques publiques vont dans le sens d'une densification. Il n'y a donc pas de mini dans un document d'urbanisme, on parle toujours de deux seuils. Aujourd'hui, le SCOT dit simplement qu'il faut a minima 30 à 35 logements à l'hectare sur les territoires. La loi solidarité et renouvellement urbains de 2000 dit qu'il faut urbaniser d'abord dans les tissus déjà urbanisés. Par conséquent, les documents d'urbanisme ne font que traduire la loi. Encore une fois, dire que le site de la Combe ne respecte pas le SCOT réglementairement, ce n'est pas possible.

Réponse de Monsieur le Maire : Je pense que la réponse qui a été faite par la Région, elle se situe aussi dans le temps du projet et lorsque le projet va commencer on sera sous le PLU-H qui va effectivement modifier les règles qui n'étaient pas opposables. Le PLH a ceci de particulier, c'est qu'il n'est pas opposable, il n'est qu'indicatif.

Question de l'animateur : Dans quelles mesures il y aura des évolutions structurelles ou de programme qui sont dues en particulier à ces champs de contraintes techniques ou de réglementation comme le PLU-H. Comment vous réagissez par rapport à cela dans une esquisse effectivement qui va beaucoup bouger ?

Réponse de Monsieur le Maire : Il y a plusieurs niveaux de contraintes et surtout un manque de visibilité. Il y en a déjà un premier qui est l'évolution de notre commune au sein de la future métropole où les compétences de la métropole seront des compétences générales comme celles d'un Maire et notamment tout ce qui va concerner le développement urbain va être effectivement de la compétence de la métropole. Quand vous regardez l'étalement urbain sur l'Est lyonnais jusqu'aujourd'hui va l'agglomération lyonnaise ? Quasiment à Bourgoin. Vous avez une continuité d'habitat qui est tout à fait surprenante si l'on enlève le territoire de Satolas. Je pense que la métropole va effectivement nous créer

des contraintes, nous communes de l'Ouest, mais on va être aussi sauvé par une chose, c'est que nous avons un environnement qui est plutôt réfractaire à l'étalement urbain. Il l'est pour des problèmes d'urbanisation, il l'est pour des questions de transports puisqu'on a un déficit en matière de transports en commun qui est absolument inique et je pense que ce n'est pas parce qu'on a deux voies ferrées qui sont marquées sur des plans et deux lignes de bus Route de Paris et une ligne de bus route de Sain Bel qu'on a réglé les problèmes de transport en commun dans l'ouest lyonnais. La dernière contrainte est qu'aujourd'hui il faut que l'on fabrique ensemble le futur PLU-H et je pense que le dossier du Site de la Combe va aussi passer dans le filtre du PLU-H vu la durée du projet. Les permis de construire qui seront déposés en 2017 ou 2018, se verront effectivement soumis au règlement en vigueur à ce moment là.

Question (Gérald EYMARD) : Je voudrais recadrer le problème parce que c'est vrai que l'on met ce soir les promoteurs dans une situation délicate où il ne faut pas oublier que si on a ce projet sous les yeux avec une telle densité 1 200 habitants et non pas 800 habitants prévus c'est qu'ils ont un chèque beaucoup trop élevé et c'est cela qui explique beaucoup de choses aujourd'hui. Cependant, quand on regarde le contenu lui même du projet, la façon dont il peut s'agencer dans le temps on se rend compte, en particulier quand on lit la promesse de vente, que certains immeubles dans l'état où ils sont prévus, par exemple le Centre de Santé dont on ne sait plus si la générale de santé est toujours intéressée ou pas, que ce bâtiment peut être converti bien évidemment en habitations. On voit que le projet recèle lui-même un danger qui est la reconversion future des bâtiments. On peut voir au niveau des bâtiments Sud que vous avez prévu une clause où vous vous absteniez de construire à 5 mètres de la limite du terrain pour pouvoir vous mettre carrément en limite de propriété. Je veux dire par là que les 4 barres seraient carrément à la limite du terrain qui jouxte le Vieux Logis. Effectivement, il y a un potentiel de reconversion qui fait l'objet d'ailleurs dans la promesse de vente, de pas mal de clauses, parce que d'autres immeubles sont prévus, il y a des annexes dans lesquelles ces pourcentages sont définis. Qu'en est-il exactement du centre de santé et de ces deux servitudes ?

Réponse de Monsieur BOESPFLUG : Puisque vous parlez de la promesse de vente, je pense que vous l'avez effectivement lue de façon incomplète concernant le centre de santé bien-être parce que effectivement une clause prévoit qu'éventuellement ce programme ne puisse se réaliser par absence de gestionnaire ou d'investisseurs. Il faut bien prévoir une solution qui doit respecter le zonage du PLU. Or le secteur dans lequel ce bâtiment est situé est un secteur UI qui ne fera pas l'objet de la modification donc si l'usage venait à changer ce ne serait pas du logement mais de l'activité économique. Concernant le point sur les retraits, il n'y a aucune clause d'urbanisme dans la promesse, ce serait de toute façon sans objet.

Suite de la question : J'ai vu dans les slides de présentation au début que la municipalité voulait éviter l'effet domino au niveau de la route de Paris. Il y a, route de Paris, 2 adresses qui sont le 102 et le 104 sur lequel une rumeur court que ce bâtiment de bureaux serait converti en immeubles et qu'une transaction auraient eu lieu avec la société Bouygues pour construire 150 à 250 logements. Qu'en est il ? Parce que vous dites vouloir maîtriser cet effet domino, on n'arrive pas à avoir de réponse et je sais qu'on avait déjà évoqué ça devant Monsieur BOESPFLUG qui s'était effrayé en disant « ne faites pas ça, je ne vais pas pouvoir commercialiser mon programme ».

Réponse de Monsieur le Maire : Je m'aperçois que dans toute société humaine et il y a des Cassandre. Je suis étonné de ce genre d'affirmation puisque là nous sommes dans l'affirmation et pas dans la question. Ce que je peux dire simplement sur le 102 et 104 route de Paris, dont j'ai eu la confirmation il y a quelques heures, c'est que pour le 104, il y a effectivement une promesse de vente qui a été signée avec le groupe Bouygues mais les objectifs ne sont pas de faire 150 logements. Ces gens qui viennent de

racheter le 104 savent pertinemment que le projet concerne aussi le 102 et que le regard de la Mairie portera sur le 102 et le 104 mais je n'ai pas connaissance d'un chiffre de logements. La dernière fois où je les ai rencontrés, il y a six mois, il avait été dit clairement que du logement peut-être mais on gardait de l'activité. On est dans la même logique que le Site de la Combe.

Question : Qu'est ce qui est négociable à la base sur votre projet, parce que des R+4 / R+5 c'est quand même très haut pour la route de Paris. Alors sincèrement, qu'est-il possible de négocier au niveau des habitants et des habitations ?

Réponse : Si vous faites référence aux éléments de programmation que l'on demande lors du concours public, il n'y a pas grand-chose à discuter car en l'état du projet il faudrait rassembler les parties prenantes initiales dans le cadre du respect de la programmation initiale. Sur ces points là, il n'y a pas beaucoup de marge de négociation. Ce qui est par contre audible évidemment, c'est tout ce qui concerne la perception du projet, vos inquiétudes, où nous sommes évidemment à votre écoute.

Question de l'animateur : Comment par rapport à toutes ces contraintes législatives, d'évolution du PLU, du PLU-H, un cabinet d'architecte peut réagir ?

Réponse de Monsieur LECLERCQ : Dans un projet comme celui là, il y a une part d'illustration c'est-à-dire que l'on montre les exemples d'architecture mais qu'il ne faut pas prendre au pied de la lettre. Ce qui compte et ce à quoi on tient c'est cette notion de tracé. Il y a des envies que l'on a de conserver au maximum ce patrimoine végétal et un certain patrimoine construit existant. Donc à part ça, autant sur la forme des immeubles, jusqu'à hauteur des immeubles et sur pas mal de choses, à partir du moment où il y a une jauge de quantité et que l'on s'est mis d'accord sur celle-ci c'est vrai que la forme est évolutive. Ce qui semble moins important en tant qu'urbaniste par rapport à cette situation, c'est avant tout les espaces vides.

Question (Monsieur Vincent BOURGOGNE) : Je voudrais poser deux questions. La première concerne l'implantation des logements qui sont le long du Vieux Logis qui sembleraient être les logements dits aidés, et de savoir pourquoi ils sont concentrés tous au même endroit et non pas dispersés sur l'ensemble du Site. La deuxième question est plus générale. Il me semble que lorsqu'on veut intégrer un nouveau quartier dans une commune, il est nécessaire d'y attirer la population pour qu'elle partage ce Site et je suis étonné qu'il ne soit pas prévu d'équipements collectifs comme une salle de sport. Nous avons des salles de sport qui sont vieilles et qui coûtent chers et on aurait pu avoir une salle de sport avec des tribunes pour que les familles puissent assister aux épreuves de leurs enfants. Pour terminer, une remarque, l'histoire que nous a présenté Monsieur SAUZAY, elle commence en décembre 2012 et puisqu'il est à la mairie depuis 2006, que s'est-il passé entre 2006 et 2012 ?

Réponse de Monsieur SAUZAY : je suis élu depuis 2008 et j'ai participé à un certain nombre de réunions lorsqu'elles ont eu lieu et ensuite comme le reste des conseillers municipaux, j'ai intégré le groupe de travail qui a été mis en place en septembre 2012, élargi au collectif des commerçants en décembre.

Réponse de Monsieur LECLERCQ : Sur la programmation et la localisation des logements, il y a différentes catégories avec des logements en accession libre, des logements locatifs qui sont dans l'extrême sud du Site. On a une variété de logements qui ne sont pas que des logements aidés. Il y aura des logements locatifs et des logements qu'on appelle en accession à prix abordable. Le Grand Lyon a mis en place une politique qui demande aux opérateurs de faire une part de logements à prix abordable, mais ce ne sont pas des logements aidés. Il s'agit simplement des gens dont les logements pourront être

rachetés par des primo accédant. Ensuite l'appropriation du logement est vraiment répartie au sein du Site, il n'y a pas de concentration. Les logements locatifs sociaux et les logements à prix abordable sont répartis également sur l'ensemble du Site.

Question : Je rebondis sur la question concernant les logements sociaux. Il y a eu une expérience sur des logements sociaux à Confluence où il y a des prix d'appartement vendu à 5000 € le m² et dans les logements sociaux dont les résidences qui se juxtaposent. C'est un melting-pot de mixité qui ne marche pas. Je voudrais savoir sur le programme de Charbonnières, si la mixité était de mise sur les 30 % de logements sociaux. Sachant que le prix du mètre carré à Charbonnières est de 1000€ le mètre carré, comment vous allez éviter l'écueil de la Confluence sur Charbonnières pour faire cohabiter des maisons qui vont être vendues 750 000 € ou 800 000 € des pavillons de luxe avec des appartements de luxe à 4 000 € le mètre carré et ces fameux appartements sociaux à côté. Qu'avez vous prévu pour éviter l'écueil qu'il y a actuellement à Confluence ?

Question : Vous avez dit que vous vouliez que les gens qui vont habiter sur ce Site aient beaucoup de luminosité et de verdure. J'habite le Vieux Logis et ces 4 bâtiments vont être carrément contre notre immeuble où il n'y a que 2 étages. J'essaie quand je rentre chez moi de visualiser et je n'aurais plus de verdure mais que ces 4 bâtiments qui vont être en face de moi. Je n'aurais donc pas cette luminosité et la verdure, je me sens un petit peu étouffé.

Réponse de Monsieur LECLERCO : Je peux répondre immédiatement à cette question en vous disant que c'est une question à aborder dans l'évolution du projet. C'est vrai que sur l'ensemble du Site que l'on a étudié, c'est l'endroit le plus marqué par le voisinage. On y mettra une attention toute particulière.

Question de l'animateur : A la suite de la question, lorsqu'on veut apporter des jugements très précis sur un projet de cette envergure, il faut aussi prendre un peu de recul et avoir une vision globale sur l'ensemble de la réalisation car quand on parle de trois ou quatre étages, ils s'intègrent dans un projet global lié aussi à l'environnement et aux paysages.

Réponse de Monsieur LECLERCO : Je pense que lorsqu'on fait un concours, on est un peu dans un temps réduit. Maintenant c'est vrai que l'intérêt d'un tel projet, à partir des intuitions qu'on a pu avoir, c'est intéressant de le confronter à la réalité du voisinage, des usages... Le projet ne pourra que s'enrichir de telles remarques. Je pense sincèrement qu'on était dans le temps du concours et je suis content de rencontrer la population et de savoir que cet endroit ne va pas, je vous comprends et je vous entends.

Réponse de Monsieur BOESPFLUG : On ne connaît pas l'écueil de la Confluence. Nous avons construit à Confluence. On a un fait de la mixité sociale dans l'immeuble avec 66 logements dans l'immeuble et ça se passe très bien. Les gens cohabitent parfaitement. Des personnes ont acheté des logements très chers et d'autres qui les ont achetés avec des clauses anti spéculatives, sous condition de ressource... à un prix très inférieur à celui du marché et tout se passe très bien. Nous ce que l'on prône c'est une mixité sociale qui n'oppose pas les gens mais qui les rassemble c'est-à-dire qu'effectivement si on dit 5 000 € quelque part et du 2 000 € à côté ou du locatif social c'est compliqué. Ce qu'on préconise c'est qu'il y ait une fourchette large.

Question : Ces fameuses résidences qui sont au Sud et dont nous venons de parler sont à quelle distance les unes des autres ?

Réponse de Anne ??? : Ici, ce que vous voyez comme des barres, intuitivement font peur, parce que c'est

grisé et ce qu'on ne le perçoit pas précisément sur le plan masse et en maquette mais nous le percevons en modélisation parce qu'on peut tourner autour. Mais les vues qui vous sont proposées sont très partielles. Ce qu'on avait voulu, ce sont des immeubles en gradins. Donc en fait le premier gradin est une terrasse qui est au-dessus du rez-de-chaussée donc ce sont des immeubles qui ne montent pas très haut sur la partie sud. Pour autant, nous avons commencé un travail d'analyse de critiques du projet et cette partie là, je vous le garantis, elle est déjà en train d'être revue. Il y a un existant d'arbres en franges que l'on veut conserver donc de toute façon la typo/morphologie des bâtiments va complètement changer et il y aura une redistribution du programme qui va s'effectuer sur l'ensemble du Site.

De toute façon, il va falloir que l'on précise les choses, nous avons fait ça dans un temps assez court. On a posé les jalons d'un projet, qui est d'abord un projet urbain, avant d'être un projet de logements. Malheureusement dans les concours il faut produire des images séduisantes, ce qui est compliqué sans faire d'architecture tout en faisant de l'architecture. Ce que nous avons essayé de privilégier ce sont les espaces et leurs qualités. Le travail que l'on fait c'est de rebouger un petit peu les masses construites, « redispacher » au mieux les surfaces construites pour que ce soit plus équilibré et plus d'espace libre. Nous pourrions nous revoir dans quelques mois et vous verrez, le projet aura évolué dans le bon sens. On a entendu ce que vous avez dit et on l'avait un peu anticipé car le Grand Lyon nous a alerté aussi sur ce sujet.

Question de l'animateur à Monsieur le Maire : Qu'est-ce qui a pu vous séduire dans ce projet tel qui vous a été présenté ?

Réponse de Monsieur le Maire : D'abord on a eu 10 projets à regarder. Ensuite on les a ramenés à cinq en concertation avec la Région propriétaire et le Grand Lyon. Puis on a regardé celui qui respectait dans le cahier des charges une règle qui nous a paru importante, c'est la règle des 30-70 c'est-à-dire 30% de surfaces construites et 70 % d'espace préservé. C'est vrai que le projet Brémond/FRG même si ce n'est aujourd'hui qu'une illustration et personne quel que soit le groupe n'a été capable de fournir autre chose qu'une illustration, est le seul qui a préservé cette sensibilité là du Site. C'est un élément qui a été très fort dans le choix et je dois dire que je n'ai pas été le seul puisque ça a été vu par plusieurs élus de la Commune et même par des élus de la Région et tous ont été effectivement très focalisés sur ce projet respectueux de l'environnement. Je crois que c'est l'avenir quand même qui s'ouvre à nous. C'est cette philosophie là, cette politique qui a été retenue mais aussi le respect avec des variantes sur les modalités qui ont été fixées au cahier des charges en matière de quartier.