



## PROJET DE DELIBERATION AU CONSEIL

n° 2011-2595

*Séance publique du 21 novembre 2011*

commission principale : urbanisme

commune (s) : Charbonnières les Bains

objet : **Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon - Révision simplifiée n° 3 - Reconversion du site de la Combe - Bilan de la concertation préalable et approbation de la révision**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de la planification et des politiques d'agglomération

Mesdames et messieurs,

Je vous propose d'accepter le projet de délibération qui suit :

Par délibération n° 2008-0424 du 15 décembre 2008 et conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil de communauté a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée n° 3 du PLU pour permettre la reconversion du site de la Combe suite à la délocalisation du siège de la Région Rhône-Alpes.

Le site de la Combe, à Charbonnières les Bains, est rendu disponible suite à la relocalisation du siège de la Région Rhône-Alpes à Lyon 2°.

La révision simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée afin de permettre la reconversion de cette emprise de 10 ha et son évolution d'un secteur à vocation d'équipement public (zone USP) en secteur à vocation mixte (zone d'urbanisation future AU 1).

La révision simplifiée du PLU a pour objet d'accompagner la réflexion sur la mutation du site de la Combe et de fixer le cadre du futur projet urbain en inscrivant notamment les objectifs attendus dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du document d'urbanisme.

Une modification ultérieure du PLU permettra d'intégrer les éléments du projet de reconversion, une fois celui-ci arrêté.

La délibération d'ouverture de la concertation préalable a été transmise aux 57 communes membres de la Communauté urbaine de Lyon, ainsi qu'aux 9 arrondissements de Lyon le 19 décembre 2008. Elle a également été notifiée à monsieur le Préfet du Rhône et aux personnes publiques associées le 19 décembre 2008.

Conformément aux modalités définies dans la délibération, un dossier de concertation a été adressé :

- à la mairie de Charbonnières les Bains,
- à monsieur le Préfet du Rhône,
- aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme.

Une publication a été insérée dans la presse le 5 janvier 2009 pour informer le public de la concertation préalable.

La concertation préalable s'est déroulée du 12 janvier 2009 au 17 mai 2011 inclus.

Les habitants et les autres personnes intéressés ont ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et des objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure, et de formuler leurs observations dans les cahiers de concertation déposés à cet effet en mairie de Charbonnières les Bains et à l'Hôtel de Communauté.

Aucune observation n'a été portée dans le cahier de concertation ouvert à l'Hôtel de Communauté.

Plusieurs observations ont été mentionnées dans le cahier de concertation ouvert en mairie de Charbonnières les Bains, notamment :

- 9 pétitionnaires ne sont pas favorables à la création de logements intermédiaires et sociaux et au principe de densité maximale ;

- 7 pétitionnaires se montrent favorables à la mixité sociale et souhaiteraient toutefois que le futur projet s'oriente davantage vers la construction de maisons multifamiliales, petits immeubles collectifs, maisons agrégées en zone pavillonnaire avec des activités annexes. Néanmoins, face au constat du manque de logements sociaux sur la Commune de Charbonnières les Bains, il leur paraît cohérent de répartir équitablement les constructions de nouveaux logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Commune et pas uniquement sur le site de la Combe ;

- 8 pétitionnaires évoquent le manque d'infrastructures (écoles, routes, transports, accès au site, etc.) en vue d'accompagner le projet ;

- 7 pétitionnaires demandent davantage de précisions sur le projet : type d'habitat, activités futures, population à venir, superficie du projet, nombre de parking, espaces verts, équipements publics. Par ailleurs, la question financière n'est pas évoquée. Un des pétitionnaires demande une étude d'impact quant aux activités à maintenir pour épargner le tissu économique local.

Les réponses à ces questionnements ont principalement été apportées à l'occasion des 3 réunions publiques qui ont eu lieu les 18 mars, 2 et 3 juin au cours de l'année 2009 sur ce projet.

La 1<sup>ère</sup> réunion publique a consisté à présenter le travail partenarial réalisé par la Commune, la Région et la Communauté urbaine, et notamment les orientations générales définies pour l'évolution de ce site.

Cette rencontre a été l'occasion d'un premier moment d'échange avec la population sur ce projet ambitieux.

Les 2<sup>°</sup> et 3<sup>°</sup> réunions liées à la concertation dans le cadre de cette révision, ont permis d'apporter des informations et de répondre aux questions posées :

- lors de la réunion du 2 juin 2009 sur l'aménagement et le développement durable, et sur la destination et le programme des constructions en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics,

- lors de la réunion du 3 juin 2009 sur les problématiques de déplacements, la trame des espaces publics et privés, la réflexion autour des formes urbaines.

Par la suite, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU a retranscrit sous forme d'objectifs à atteindre les principales orientations du futur projet et les enjeux majeurs pour un développement équilibré.

Le projet d'aménagement pour le renouvellement de ce site devra être étudié au regard de ces objectifs et proposer des réponses adaptées aux ambitions retenues par les partenaires du projet de reconversion.

Tel peut donc être tiré le bilan de la concertation préalable réalisée.

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, le projet de révision simplifiée du PLU a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint le 13 avril 2011.

Les échanges se sont essentiellement articulés autour des problématiques de densité de construction et, notamment, des conditions de prise en compte par le projet de valeurs-guides préconisées par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), soit une densité moyenne de 30 à 35 logements à l'hectare pour ce site en mutation.

Au cours du débat, il est apparu que les principes de densité proposés dans le PADD notamment la prescription "d'un équilibre global bâti/non bâti de l'ordre de 30/70" pourront permettre l'expression d'un projet de qualité.

L'ensemble des personnes présentes a émis un avis favorable et le compte rendu de la réunion d'examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

3 personnes publiques associées ont confirmé par écrit leurs avis.

La direction départementale des territoires émet un avis favorable par courrier du 8 avril 2011 et se félicite que le projet d'aménagement sur ce site emblématique de l'ouest de l'agglomération représente un signal fort pour la politique communautaire de diversification de l'habitat. Le réaménagement de cet ancien site du siège du conseil régional situé à proximité du centre-bourg de la commune de Charbonnières les Bains est qualifié d'opportunité foncière et bénéficiera d'un potentiel important de desserte.

Elle note avec intérêt les objectifs d'optimisation de l'espace et de mixité urbaine, retenant notamment :

- une densité résidentielle qui peut être étudiée dans les secteurs aux abords des transports collectifs existants ou programmés,
- une diversification de l'offre de logements avec une part de logements sociaux de 30 %.

En date du 12 avril 2011, la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon confirme par courrier son avis favorable.

La Chambre des métiers et de l'artisanat du Rhône fait part de son avis favorable en date du 12 avril 2011. L'évolution de zonage n'appelle pas de remarques particulières. Quant à l'évolution du contenu du PADD, elle souscrit également à la volonté de la Communauté urbaine d'intégrer dans le projet urbain un volet commerces, artisanat et services, en vue d'une vraie mixité fonctionnelle. Cependant, elle demande qu'un travail ad hoc soit mené afin que soient davantage précisés les éléments de composition artisanale et commerciale du projet.

Par arrêté n° 2011-04-18-R-0159 du 18 avril 2011, monsieur le Président de la Communauté urbaine a prescrit l'enquête publique relative à la procédure de révision simplifiée n° 3 du PLU de la Communauté urbaine.

Cette enquête publique s'est déroulée du mercredi 1er juin 2011 au mardi 6 juillet 2011 inclus, dans les mêmes lieux que la concertation préalable.

Le public a été régulièrement informé de l'enquête publique par voies d'affichage et de publications dans la presse des 16 mai 2011 et 6 juin 2011.

Aucune remarque n'a été inscrite dans le registre déposé à l'Hôtel de Communauté.

11 observations ont été formulées : 7 inscrites dans le registre d'enquête ouvert à la mairie de Charbonnières les Bains et 4 courriers joints au registre.

6 pétitionnaires posent des questions sur le zonage et le descriptif du futur bâti : type de logements et destination.

Les associations "Avenir de Charbonnières" et "Horus" évoquent l'impact économique lié au départ de l'Hôtel de Région. La délocalisation du siège de la Région va entraîner une perte d'activité des commerces et des entreprises locales. Elles demandent qu'une étude d'impact soit menée pour sélectionner les activités à maintenir ou à développer pour relancer l'activité économique.

L'association "Avenir de Charbonnières" et un particulier estiment que le coût élevé du foncier ne justifie pas la densification du site. Ils évoquent également le manque d'infrastructures (écoles, voiries, etc.) en vue de la réalisation du projet et son coût.

En réponse à ces diverses problématiques, il convient de rappeler que cette révision simplifiée du PLU n'est qu'une étape intermédiaire permettant d'inscrire les objectifs d'urbanisme qui constitueront le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans un second temps, une évolution du PLU sera nécessaire par voie de modification afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site dès lors que celui-ci aura fait l'objet d'études suffisamment avancées. Ce projet urbain intègre les orientations définies dans le dossier de révision simplifiée et qui sont :

- garantir une bonne intégration du projet dans le site et son voisinage,
- intégrer les autres composantes environnementales au projet (gestion globale des eaux, gestion du bruit, adaptation climatique, biodiversité, etc.),

- anticiper les déplacements de demain,
- créer un espace public fédérateur,
- créer un lien est-ouest à l'échelle de la Commune et assurer les liaisons interquartiers,
- signaler l'entrée dans Charbonnières les Bains par une façade sur la route de Paris,
- s'appuyer sur les équipements publics existants du Bourg (groupe scolaire, médiathèque, église, mairie, etc.), accessibles à pied depuis le nouveau quartier, valorisant l'effort engagé par la municipalité,
- rechercher une densité optimale d'habitat, au regard du programme local de l'habitat (PLH), du besoin de logements intermédiaires et sociaux, de la proximité de la gare, des conditions de viabilité des commerces et services, et de la proximité des équipements publics,
- donner vie à ce quartier par l'implantation de commerces, d'artisanat, de services de proximité, profitant aux nouveaux habitants comme à ceux de la rive est, mais aussi aux usagers de la route de Paris.

Par son rapport et ses conclusions en date du 16 août 2011, monsieur le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable au projet de révision simplifiée n° 3 du PLU sur le territoire de la Commune de Charbonnières les Bains, assorti des 2 recommandations suivantes :

"1° - Le passage ménagé dans l'espace boisé classé (EBC) couvrant la zone N 2, à destination de liaison mode doux vers les terrains de sport situés au nord, mériterait d'être plus lisible en page 15 sur 153 du dossier de présentation."

En effet, cette information est rendue peu lisible du fait de l'échelle du plan de PLU (1/5 000) qui présente les évolutions.

Un complément est apporté dans le rapport de présentation afin de préciser l'objectif de cheminement piétons : la colonne "outils réglementaires" signale l'interruption du classement EBC en zone N2, en vue de d'aménager un cheminement mode doux.

"2° - Il serait judicieux d'explicitier la densité de logements envisagée sur le site, sujet qui a été relevé dans les requêtes des intervenants. Parallèlement, le développement du tramtrain serait-il de nature à avoir une influence sur cette problématique ? Peut-être que l'évocation de deux valeurs, une hypothèse basse et une hypothèse haute permettrait de répondre à bien des interrogations."

Pour mieux appréhender les objectifs de cette révision simplifiée n° 3, il est important d'apporter les précisions suivantes :

- il n'appartient pas au PLU de définir le nombre de logements à réaliser. Celui-ci s'attache à encadrer la forme urbaine et la densité de constructions réalisables sur un terrain. Le nombre de logements sera défini sur les bases d'un projet urbain global qui se voudra exemplaire en matière de qualité urbaine et environnementale,
- le PADD relatif à l'évolution du site de la Combe à Charbonnières les Bains a fixé une emprise valorisable de 5,5 hectares afin d'éviter un étalement sur l'ensemble des 9 hectares correspondant à la zone AU du projet de révision. Cet objectif contribue à la préservation et la mise en valeur d'un environnement paysager exceptionnel,
- il convient également de préciser que l'équilibre global de 30/70 entre bâti et non bâti permet la mise en œuvre d'un projet compatible avec les ratios moyens définis par le SCOT de 30 à 35 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone AU de 9 hectares.

En conséquence, il est proposé d'approuver le dossier de révision simplifiée n° 3 avec le point de complément ci-dessus évoqué ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 123-10, L 123-13, L 123-18, L 130-2, R 123-21-1 et suivants, R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2011-04-18-R-0159 de monsieur le Président de la Communauté urbaine du 18 avril 2011 ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

**DELIBERE**

**1° - Approuve :**

a) - le bilan ainsi tiré de la concertation préalable à la révision simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon en vue de permettre la reconversion du site de la Combe suite à la délocalisation du siège du Conseil régional,

b) - la révision simplifiée n° 3 du PLU de la Communauté urbaine relative à la reconversion du site de la Combe suite à la délocalisation du siège du Conseil régional.

**2° - Précise** que cette délibération tirant le bilan de concertation et approuvant simultanément la procédure de révision simplifiée n° 3 du PLU de la Communauté urbaine :

a) - sera transmise à monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône,

b) - sera notifiée à monsieur le Maire de Charbonnières les Bains,

c) - fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme,

d) - sera tenue à la disposition du public ainsi que le dossier relatif à cette révision simplifiée, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme.

Lyon, le 26 octobre 2011.

Le Président,