

**CHASSIEU**

**Projet d'aménagement du parc Joly**

Réunion publique du 29 janvier 2016

---

*Compte-rendu des échanges*

Rapporteur : Bernard JACQUAND, animateur

## Préambule

Après une introduction effectuée par monsieur le Maire et monsieur Primault, 3ème adjoint, les services municipaux effectuent une présentation selon le plan suivant :

- Déroulé de la procédure de concertation,
- Elements de contexte,
- Etude urbaine et paysagère,
- Enjeux et pré-requis,
- Piste d'aménagement.

Au cours de cette présentation, il est expliqué que l'intention d'aménager le secteur Joly n'est pas un projet isolé mais qu'elle s'inscrit dans une logique de stratégie de développement territorial sur laquelle la Municipalité travaille depuis deux ans.

Cette stratégie de territoire est basée sur le renforcement du cœur de ville, l'amélioration du cadre de vie à travers plusieurs projets de requalification d'espaces et équipements publics, le développement d'une offre diversifiée de logements et la préservation ainsi que la valorisation des espaces naturels.

Ainsi, le projet ne vise pas bétonner le site, mais à améliorer le cadre de vie des chasselands en aménageant une partie du site en un véritable parc, tout en répondant aux exigences posées par l'évolution des villes et notamment le besoin en logements.

## Question introductive

Le représentant d'un collectif en cours de constitution :

*« Je me fais le porte-parole des interrogations et inquiétudes de plusieurs riverains et usagers du parc Joly opposés au projet de construction qui amputerait celui-ci de 1,2 ha.*

*Ce parc est le seul espace vert du quartier dédié aux familles, lieu de loisir et de repos. Ce projet modifierait l'équilibre du site et l'environnement : quid alors de la Cop 21 de l'Agenda de la commune, sans parler du risque sanitaire qu'il y aurait à construire sur une ancienne carrière remblayée par une décharge.*

*D'où notre opposition à toute construction qui dénaturerait le site et notre souhait de conserver l'identité de cet espace. Oui à un aménagement du parc qui en conserverait l'ambiance verte et arborée, non s'il inclut du béton.*

*Ce futur collectif se veut être force de proposition et souhaite participer au processus de concertation, comme vous nous y avez invités.*

*Lors du conseil municipal du 21 janvier, vous avez annoncé votre volonté de réaménager le parc Joly pour répondre au besoin de production de logements, et avez choisi le parc en prétextant que cet espace avait été déqualifié par l'occupation par les gens du voyage.*

*Dans « Le Progrès », vous avez dit en être seulement au stade des réflexions, et que vous n'aviez pas l'intention de bétonner le secteur.*

*Face à ces ambiguïtés, voici nos questions :*

*. compte tenu du PLU, quels usages prévoyez-vous pour le Parc ?*

- . avez-vous l'intention d'y construire des logements ?
- . avez-vous choisi le lieu d'implantation de ces logements ?
- . avez-vous fait estimer la valeur marchande de la superficie à construire ?
- . quel type de logements et combien de logements avez-vous prévu (sachant que le SCOT évoque de 15 à 70 logements à l'hectare) ?
- . avez-vous pensé aux infrastructures, et notamment celles qui permettraient la maîtrise de la circulation chemin de l'Afrique ? »

**Précision apportée par un membre du collectif :**

*« On ne parle pas de logement social, mais de logement tout court : nous n'en voulons pas sur le parc ».*

Le Maire répond qu'il est intéressant d'avoir créé un collectif, et remercie celui-ci de l'en avoir informé. Il précise que s'il y a bien une obligation de diversifier l'offre logements sur la commune, celle-ci ne se fera pas « n'importe comment », et qu'il n'est pas question pour cela de bétonner le site ou de couper des arbres. Le parc sera embelli, une partie seulement du secteur de projet sera consacrée à des logements.

L'offre en matière d'habitat devra en outre répondre à l'obligation de production de logements social. Prévoir cette offre sur des terrains appartenant à la commune permet de maîtriser le projet - choisir le promoteur, le bailleur social, la typologie des logements, etc. - avant que cela soit imposé à la commune.

Enfin, le Maire indique que le nombre exact de logements n'est pas encore défini à ce jour. Le chiffre résultera de différents facteurs qui seront abordés dans le cadre de la concertation.

## LES ECHANGES PAR THÈME

---

---

### . Le choix politique, la démarche de concertation

#### **Question :**

*« Vous avez annoncé un pré-requis : construire des logements. Ce pré-requis peut-il être remis en cause lors de cette réunion ? Des logements sont-ils impératifs sur l'emprise du parc Joly ? »*

Le Maire confirme que construire fait partie des pré-requis, et qu'on ne peut le remettre en cause. Il indique que la vente d'une partie du terrain est un moyen pour la commune de développer son offre de logements, et donc de répondre à un véritable besoin, tout en constituant une recette pour la commune.

#### **Questions :**

*« Donc pourquoi concerter, puisqu'un tiers du parc est voué à être construit ? Du coup, sur quoi porte la concertation ? »*

*« A plusieurs réunions publiques, vous avez dit : « Rien n'est décidé, on ne décidera rien sans vous ». Ce n'est pas ce qu'on voit aujourd'hui. Manifestement, amputer l'espace public d'un tiers, c'est décidé et pas négociable ».*

*« On a voté contre ce projet. On démarre la concertation par un invariant, un postulat : amputer le parc de 1,2 ha par des constructions, alors qu'il faut respecter le patrimoine vert, l'identité du parc et de la commune. Dès lors, quid de la concertation ? De plus, selon un mail du service Urbanisme du grand Lyon, si un projet devait être initié sur ce terrain, il devrait se faire avec une concertation des habitants, avant d'avoir défini les pré-requis. Pourquoi ne pas avoir concerté en amont ? »*

Pour le Maire, il était de la responsabilité des élus d'effectuer des choix en amont des projets, autorisant une évolution cohérente de la commune : « Nous souhaitons que Chassieu change, avance. C'est notre vision de Chassieu »

Par expérience du débat public, l'animateur souligne que la question du champ de la concertation est capitale, et qu'elle vient toujours dans une telle réunion : « La concertation est-elle un affichage, un prétexte, ou bien une discussion sur l'essentiel ? ». Pour lui, le courage politique d'un élu consiste à énoncer clairement ce qui est en discussion, et ce qui ne l'est pas, c'est à dire les pré-requis : « Aux élus revient l'obligation de faire des choix, c'est leur risque, sanctionné par le vote. Or leur choix est celui-là : construire ici ».

La Directrice de l'Aménagement et du Développement durable confirme que construire des logements sur ce secteur-là est effectivement, une décision politique. Elle explique qu'un pré-requis est un élément qui a été discuté en amont du projet par les élus : « Aujourd'hui, la concertation s'ouvre sur certains points et pas sur tous. Il existe plusieurs possibilités d'emplacement pour ces constructions, et l'on souhaiterait en discuter avec vous ». Elle indique

que la concertation portera d'abord sur l'organisation du site – l'emplacement et la nature des constructions, le nombre de logements – puis sur l'aménagement du parc.

**Question**

*« Il ne me semble pas que ce projet a été présenté de la même manière dans votre programme quand vous avez été élu. Vous n'avez pas été élu pour construire sur le parc Joly puisque vous y aviez mis un terrain de glisse, et en aucun cas ces logements ».*

**Le Maire** confirme que ce projet n'était pas intégré tel quel dans sa campagne électorale. Il explique que l'occupation à deux reprises par les gens du voyage a amené la Municipalité à reconsidérer le dossier, notamment dans le temps. Il précise qu'au-delà de cet élément, le travail de diagnostic et de prospective mené depuis presque deux ans a conduit à envisager un projet plus ambitieux, s'intégrant dans le cadre des orientations de développement définies par les documents de planification.

**Remarque d'un habitant :**

*« C'est un prétexte pour faire peur aux gens, comme vous faites peur sur la question des logements sociaux ».*

Le Maire répond que son but n'est pas « de faire peur » sur cette question, mais d'expliquer les obligations qui s'exercent en la matière et sa volonté de les satisfaire.

**Remarque d'une autre habitante :**

*« J'étais présente lors de la réunion du 25 juin. Vous y aviez déjà parlé d'aménager l'espace Joly. Vous dites qu'on est au début de la concertation. Je n'en suis pas complètement sûre. Je pense qu'il faut arrêter de stigmatiser les gens du voyage. Il y a des gens du voyage chasselands. Je fais partie d'une association qui a travaillé pour apporter une solution à cette question, et créé à leur intention une aire de stationnement dans le cadre de la loi. Il faut arrêter également de stigmatiser les logements sociaux, avec les injonctions du Préfet. Les logements sociaux recouvrent des réalités pour des personnes qui n'ont pas les moyens de se loger autrement. On est dans le vivre ensemble : c'est vivre avec toutes les catégories de population ».*

## **. Le projet de construction de logements sur l'emprise du parc Joly,**

(surface affectée aux logements, nature et nombre de logements, logements aidés dits « sociaux », autres emplacements évoqués, révision du Plan Local d'Urbanisme...)

### **Question :**

*« J'habite l'immeuble Le Golf, dans la partie Nord du parc. Vous avez évoqué la construction d'immeubles dits sociaux. Un immeuble en appelant un autre, et vu le nombre de logements sociaux à construire dans un si petit espace, n'y a-t-il pas un risque d'entassement, et de créer en quelque sorte la « Cité Nord » de Chassieu ? Les gens ne sont pas inquiets pour le parc - les exemples d'aménagement qui ont été montrés en début de réunion sont plutôt jolis – mais sur la question du logement. On transforme ce qui était un village en gros bourg. La commune n'est pas extensible. Elle déborde ».*

Le Maire indique que dans la partie Nord sera construit le même genre d'immeuble que celui évoqué, après organisation d'une consultation promoteurs

Concernant la production de logements sociaux, il souligne qu'elle répond à un réel besoin des Chasselands : « Vous me dites « *Vous avez besoin de logements sociaux* », mais c'est nous, les Chasselands, qui en avons besoin ». Il rappelle que le pourcentage de logements sociaux sur la commune est de 16,7% au lieu des 25% réglementaires, déficit signalé par plusieurs courriers de la Préfecture. « Pour la période 2014-2016, le déficit était de 91, nous l'avons négocié à 60 et en avons livré 64, nous avons donc satisfait notre obligation. Pour la période 2017-2019, afin de compenser notre retard et passer de 16,7 à 25%, c'est 33% de logements sociaux que nous devons construire sur le total des nouvelles constructions, soit 90 logements sociaux ».

Il rappelle qu'en cas de déficit de production, la commune risque une amende de 700 000 € la 1<sup>ère</sup> année et peut voir le Préfet décider et imposer sa décision.

### **Questions :**

*« Quelle nécessité y a-t-il de brader le domaine public et de détruire un espace vert ? Vous avez dit qu'il fallait construire 330 logements sociaux sur la commune. Pour atteindre les quotas d'ici 2025. Mais aussi qu'il y avait un programme de 80 logements qui verrait le jour prochainement. Si on fait 4 programmes comme celui-là sur le territoire privé, on y arrive tranquille ! ».*

*« Pourquoi ne pas construire sur d'autres secteurs, profiter d'autres tènements immobiliers, comme le long de la rue de la République ? »*

Le Maire récuse le terme « brader le domaine public », et précise que l'espace vert ne sera pas détruit. Il rappelle que les tènements cités n'appartiennent pas à la commune pour l'instant, et qu'il y a actuellement une réflexion globale sur la requalification du centre ville, intégrant l'ensemble de ses potentialités foncières.

### **Question**

*« Ce projet est à rapprocher des autres projets de construction à proximité du parc Joly, déjà lancés ou à lancer. Il y a une urbanisation déjà conséquente, sans avoir besoin de rajouter 8 000 m<sup>2</sup> de logements sur un espace public et vert ».*

Le Maire confirme que d'autres programmes immobiliers seront réalisés sur des terrains privés : « L'offre publique est complémentaire, notamment en termes de logement social. Pour chaque programme cela relève de négociations avec les promoteurs ». Il informe le public que l'ensemble de ces projets immobiliers sont consultables au Centre technique Municipal.

**Questions :**

*« Combien de nouveaux logements sont-ils prévus sur le projet de centralité, outre le projet de reconstruction du groupe scolaire Pergaud, sachant qu'il y a 8ha disponible sur ce secteur ? »*  
*« Et pourquoi ne pas construire ici, au lieu d'amputer le parc Joly d' 1,2ha ? »*

Le Maire explique qu'à ce jour, à part ce projet d'école, la municipalité n'a pas encore défini ce qui allait être construit autour. « Cela constituera des questions à aborder ensemble. Nous souhaitons qu'il y ait des logements, mais pas seulement. A été évoqué ce soir un besoin de maison de retraite, nous y avons pensé également. Pourquoi pas aussi d'autres commerces ? Une étude va commencer afin de définir les contours de la centralité de Chassieu : il va falloir réfléchir entre Fonlupt et la place Coponat ».

Quant aux 8 ha évoqués, le maire précise qu'ils n'appartiennent pas encore à la commune, contrairement au secteur de projet Joly.

**Questions :**

*« Combien de logements peut-on construire sur 8 000 m<sup>2</sup> ? »*  
*« Si on part sur une base d'environ 400 m<sup>2</sup> par logement, ça nous amène à 20 ou 30 logements sur 8 000 m<sup>2</sup>. Si c'est cela, c'est cher payé pour la collectivité ! »*

La Directrice de l'Aménagement et du Développement durable explique que la surface de 8000 m<sup>2</sup> correspond à l'offre de type Habitat Intermédiaire présentée en début de réunion : « Réellement, le nombre de logements n'a pas été arrêté. Il dépendra du type d'habitat à définir avec vous ». Le SCOT et les différents documents de référence offrent en effet plusieurs possibilités. Si le calcul du nombre de logements à l'hectare n'a pas été fait, la Directrice de l'Aménagement et du Développement durable estime qu'au regard de la constructibilité autorisée par le PLU, « sur 8 000 m<sup>2</sup>, on pourrait imaginer de l'ordre de 80 logements individuels. Mais si nous regardons aujourd'hui ce qui s'est pratiqué sur divers programmes à Chassieu, nous sommes bien en-deça de cette densité. Il est probable que l'on se retrouvera avec un nombre inférieur, de l'ordre de 40 à 50 logements ».

**Question :**

*« Au PLU, le parc Joly est classé en zone constructible. Cela pourrait-il évoluer ? Ce PLU est en révision. Qui a en charge cette révision ? Le parc peut-il changer de destination et devenir non constructible, devenir zone verte ? »*

La Directrice de l'Aménagement et du Développement durable expose la démarche : la révision du PLU est portée par la Métropole ; à partir des études engagées depuis 2 ans, des éléments devraient être présentés pour concertation à partir d'avril 2016. La destination du parc pourrait évoluer vers davantage d'espace arboré, mais aussi en termes de zonage constructible. « Dans le cadre de la révision, tout est ouvert sur ce site dès lors qu'il y a un projet pertinent qui s'inscrit dans une stratégie territoriale cohérente à l'échelle de la commune. C'est une discussion à avoir avec la Métropole ». Elle indique qu'un registre est ouvert au public à cet effet aux Services techniques Municipaux depuis 2 ans.

**Question :**

*« Je suis triste à cause de ce projet. J'ai l'impression que la Métropole gère Chassieu. On a déjà pris une claque avec le Grand stade, la pollution, le bruit... Bien qu'habitant dans un autre quartier, nous profitons du parc Joly. Est-ce un besoin de la commune de construire des logements, même si je sais qu'il y a un réel besoin de logements sociaux. Pourquoi ne pas construire ailleurs ? Il s'agit de nos impôts. C'est Monsieur Collomb qui gère Chassieu, or c'est nous qui allons trinquer. Il faut avoir une vision globale des choses, et pas au coup par coup. On reprochait cela au précédent maire, aujourd'hui c'est pire ».*

Il considère que la municipalité ne travaille pas « au coup par coup », puisqu'elle travaille depuis deux ans sur une stratégie de développement du territoire qui a abouti à l'élaboration d'un programme pluri-annuel d'investissement allant jusqu'en 2020, avec des études qui projettent la commune jusqu'en 2025. Ce travail est effectué en collaboration avec la Métropole, dans le cadre des domaines de compétence respectifs des deux collectivités.

**Questions :**

*« Pourquoi ne construirait-on pas au Nord du parc une maison de retraite médicalisée, un skate-park. Cela ne nuit pas à la circulation ? »*

*« Je rejoins cette proposition de maison de retraite médicalisée : nous en avons un grand besoin à Chassieu ».*

Pour le Maire, cette suggestion rejoint des réflexions en cours : « Pourquoi pas, en effet. C'est une des questions à discuter dans l'atelier de concertation sur les usages ».



## . Les infrastructures (desserte, circulation, modes doux)

### Questions :

*« Quelles infrastructures allez-vous mettre en place en termes de voirie et de transport public ? Le chemin de l'Afrique est déjà saturé. Il y a un problème avec le feu. On n'arrive pas à sortir de la rue, on est piégé. Les gens qui veulent éviter le carrefour avec la rue F. Roosevelt passent par le chemin de l'Afrique ».*

*« Le problème est de pouvoir sortir avenue du Progrès : si l'on veut tourner à gauche, aujourd'hui c'est impossible ! ».*

Concernant les infrastructures, la Directrice de l'Aménagement et du Développement durable indique que la question a été anticipée, et la Direction de la voirie du Grand Lyon consultée. Cette dernière a confirmé que le réseau de voirie existant permettait d'absorber le trafic automobile généré par les programmes immobiliers à venir. De ce fait, la taille de l'îlot Joly ne nécessite pas de créer de nouvelles voiries pour le desservir, au-delà des voies de desserte qui entourent le parc.

Concernant les éléments de diagnostic, elle signale que des comptages sur le nombre de voitures et la vitesse ont été effectués : d'après les derniers résultats, la vitesse moyenne est de 37 km/h (chiffre qui confirme une observation fréquente lors de telles études : la différence entre la perception et la réalité). Pour autant, la Directrice de l'Aménagement et du Développement durable s'accorde sur le fait que les problématiques de circulation évoquées par les riverains sont générales à l'échelle de la commune. Une étude de circulation a été demandée à la Métropole sur l'ensemble du territoire chasseland, ainsi qu'une réflexion plus spécifique sur le secteur Joly, afin d'apporter si nécessaire des adaptations.

### Question :

*« Il n'y a rien de prévu pour irriguer cette zone en modes doux. Comment les gens vont-ils venir ici ? Ce n'est pas facile à pied, surtout avec une poussette, il n'y a pas de piste cyclable ».*

Le Maire indique qu'à ce stade de réflexion sur le projet, rien n'est encore dessiné, mais qu'en revanche, la question des cheminements modes doux fera partie intégrante du projet.

L'animateur ajoute que cette question de la desserte – depuis l'extérieur et à l'intérieur du parc - fait partie des points à aborder lors des ateliers de concertation.

### Question

*« Il nous faut un tram ! Quand arrivera t'il ? »*

**Le Maire** se déclare du même avis : « Le Sytral a annoncé récemment son plan de mandat : hélas nous n'étions pas dedans. Le Sytral a seulement évoqué des études qui seront engagées à partir de 2018 ».

## . La question environnementale

### Question

*« Je voudrais aborder l'étude environnementale. La présentation que vous avez faite du site aurait nécessité la présence de la zone industrielle au sud du parc. Compte tenu de cet élément, des vents dominants sud-nord, de la pollution atmosphérique et de celle due au CD 29, il se crée à proximité du parc un effet dit « îlot de chaleur ». Le rôle du parc est de compenser cet effet grâce aux arbres qui ont grandi et filtrent les particules.*

*Par ailleurs, la carrière située dans une partie du parc a été remblayée par des déchets : comment allez-vous vous prémunir contre le risque sanitaire ? Cela aura en outre un coût économique, car il sera coûteux de construire sur un terrain meuble.*

*D'où ces questions :*

*. pourquoi une politique de construction qui s'oppose aux engagements environnementaux et à la cohérence des schémas territoriaux ?*

*. Pouvez-vous prendre l'engagement de ne pas construire sur l'ancienne carrière ? »*

Le Maire rappelle que la commune s'est engagée dans une démarche de Plan Climat, comme seulement 6 communes de la Métropole pour le moment : « Dans cette perspective, l'espace arboré sera agrandi, et passera de 14 000 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup> ». Le maire souligne qu'une grande partie du parc est actuellement constituée d'une pelouse et que l'objectif est d'en faire un vrai parc. Par ailleurs, si différents scénarios d'emplacements pour les constructions ont été présentés, « c'est parce qu'il ne faut laisser aucune hypothèse de côté ; la commune n'en a retenu aucune à ce jour ».

Pour la Directrice de l'Aménagement et du Développement durable aussi, ne pas construire sur le secteur arboré semble de prime abord constituer une hypothèse pertinente : « Cela permet notamment de ne pas aller creuser dans un sol dont on ne sait pas ce qu'il y a dessous pour le moment ».

S'agissant de la carrière, elle explique qu'avant d'aménager un parc, il est nécessaire de faire réaliser des études de pollution. Même si l'on ne construit pas sur l'ancienne carrière, la commune aura obligation de dépolluer, si un risque sanitaire et / ou environnemental est mis en évidence par les études de sols. C'est une attitude responsable que l'on se doit d'avoir par rapport au site et à toutes nos obligations environnementales ».

Elle indique que si le parc Joly constitue un patrimoine vert, il ne contribue pas en l'état à lutter de façon optimum contre les îlots de chaleur : « Si par exemple nous construisons des logements sur une partie du site du parc et que l'on densifie le boisement par ailleurs, la lutte contre l'effet de chaleur peut être plus efficace ».

Elle rappelle enfin que conformément à l'Agenda 21, la ville doit se renouveler sur elle-même, à l'intérieur du secteur urbanisé, et non sur la plaine ou les espaces agricoles, d'où l'opportunité que constitue une partie du parc.

L'animateur mentionne que cette préoccupation environnementale devra être intégrée dans les réflexions à avoir lors des ateliers de concertation.

### Question :

*« Le SCOT et le PLU-H positionnent l'environnement au cœur du projet de territoire, du plan climat. Le respect de l'environnement doit se conjuguer avec les besoins et aspirations des habitants. En même temps, le PLU s'appuie sur les qualités existantes du territoire : ambiance*

*paysagère, patrimoine bâti, patrimoine végétal. Une des orientations fortes du PLU-H est de protéger et valoriser l'espace naturel, d'introduire plus de nature dans nos quartiers : vous allez faire l'inverse.*

*A l'heure de l'urgence climatique, la préservation de notre végétal de proximité devient une impérieuse nécessité. La nature est une dimension importante pour la vie. Il est donc important de limiter l'étalement urbain, de renforcer et hiérarchiser les centralités. Le PLU-H l'exprime clairement : hiérarchiser les centralités. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) va lui aussi dans ce sens. Le Parc Joly ne fait pas partie de cette première centralité, la place Coponat oui. Le parc Joly doit rester en l'état ».*

Le Maire convient que le parc Joly ne fait pas partie intégrante de la centralité, c'est pourquoi il y est proposé une urbanisation modérée, peu dense. S'agissant du respect des orientations environnementales, il réaffirme les objectifs d'agrandir l'espace boisé et de valoriser le parc pour en faire un véritable poumon vert.

## **. Le financement du projet**

### **Questions :**

*« Combien coûte ce projet ? Pour compenser le coût d'aménagement du parc, comment allez-vous le financer ? Quel sera l'impact sur les impôts ? A combien allez-vous vendre le terrain ? »*

*« Quelle est la valorisation de ce terrain ? Est-ce déjà inscrit au budget ? »*

Le Maire confirme que ce projet est inscrit au budget communal. Il explique qu'il y aura deux payeurs. Pour la partie arborée et aménagée, ce sera la commune (le coût de réalisation d'un parc se situe entre 100 et 200 € le mètre carré, selon les aménagements). Pour la partie à construire, ce sera le promoteur, auquel la commune vendra le terrain au prix estimé par les Domaines. « Cela constitue bien sûr une valorisation du terrain, mais le montant n'en est pas connu à ce jour ». Ce point fera l'objet d'une présentation lors d'un prochain conseil municipal.