

CHASSIEU

SYNTHESE DES ATELIERS DE CONCERTATION « PARC JOLY »

12 février 2016 - Thème : Organisation du site

16 février 2016 - Thème : Aménagement du parc

Participants :

Conseil de quartier Pergaud :

Marie-Thérèse BESSETTE, Bérengère BOUCHER, Thierry CINTRAT, Etienne PONCIN, Olivier TOURREQUADRA

Conseil de quartier Pradel :

Dominique CRUCHAUDET, Patrick GILG (le12/02)

Conseil de quartier Châtenay :

Mme BOUVET (le 12/02), Mme ROGER (le 16/02), M. SABY

Conseil de quartier Tarentelles :

Claude COIFFIER, M BERTIN ,

Collectif Parc Joly :

M. JOURNET, M. LAURENT, Mme RAY, Mme ROSSI

Habitants :

Sandro CATANESE (le12/02), Philippe ZAMBEAU

Conseil des Sages :

Marie-Noëlle DESERAUD, André TISSOT

Personnes « ressources techniques » :

Françoise GONACHON, Directrice de l'Aménagement et du Développement durable (DADD)

Corinne FAYOLLE, Chargée d'études au sein de la DADD

Arnaud GOYHENEIX, Responsable du service Urbanisme au sein de la DADD (le 12/02)

Animation, synthèse :

Bernard JACQUAND, Solutions Médiations

1. Remarques préliminaires

En introduction, l'animateur rappelle les règles du jeu, à savoir l'esprit d'écoute, de respect mutuel, de dialogue et de créativité qui doit présider à ces travaux. Les ateliers sont destinés non pas à poursuivre le débat livré en réunion publique, mais à l'approfondir par un travail de production d'idées, de propositions, voire de contre-propositions, entre habitants.

L'animateur demande à chaque groupe de choisir un secrétaire de séance (prise de notes) et un rapporteur (celui-ci ou celle-ci pouvant être la même personne) qui présentera les points de convergence comme de divergence lors de la restitution du travail du groupe.

Il précise le rôle des membres des services techniques, mis à la disposition des participants pour répondre à des questions d'ordre strictement technique et réglementaire, et en aucun cas susceptibles d'être interpellés sur des aspects politiques.

Plusieurs participants au groupe de travail tiennent à souligner qu'un nombre important de présents, voire une majorité d'entre eux, défend une position opposée au projet.

Ils rappellent leur interrogation et leur scepticisme quant à la concertation, et en relèvent la précipitation.

Ils confirment leur choix de participer néanmoins à la démarche de concertation, et souhaitent que cet élément soit pris en considération par la mairie.

Afin de travailler plus efficacement, les participants demandent aux personnes ressources (représentants des services techniques municipaux) des explications sur certains éléments du dossier présentés lors de la réunion publique :

- emprise du parc Joly allouée à la construction de logements : 1ha environ (2500 m² au nord à priori, le reste à positionner)
- nombre potentiel de logements à construire : à ce stade du projet, non encore défini mais objectif à définir lors du présent atelier
- démarche de consultation de promoteurs : à partir d'un programme à définir – notamment par cet atelier de concertation - mise en concurrence de plusieurs candidats sur la base d'un cahier des charges, puis sélection des promoteurs invités à proposer un projet de qualité (volonté de la commune de « tirer vers le haut » plutôt que vers le bas)
- hypothèses d'implantation géographique de ces logements : plusieurs hypothèses présentées lors de la réunion publique, à analyser et approfondir lors du présent atelier

Les participants sollicitent des informations complémentaires :

- réglementation en matière de logement social selon le revenu des bénéficiaires
- risque sanitaire posé par la présence de l'ancienne carrière remblayée par une décharge
- permis de construire déposés et en cours, répartition des logements sociaux sur la commune, etc.

Réponse leur sera fournie – après recherche – au début de l'atelier suivant (permis de construire validés, études de pollution sur la carrière...).

Répartis en deux groupes, les participants sont ensuite invités à discuter entre eux afin d'émettre des propositions sur l'organisation du site :

- où construire des logements ?
- pour qui ?
- sous quelle forme (habitat collectif, individuel, location, accession à la propriété, architecture...)?

2. Production des groupes de travail

2.a Proposition du Groupe 1 (schéma joint à l'appui de la proposition d'aménagement du parc)

« La stratégie que nous préconisons : densifier un nombre de logements suffisant dans la partie Nord du parc (une cinquantaine environ, par exemple en R+3, rez-de-chaussée plus 3 étages) pour qu'il n'y ait plus besoin de construire au Sud, de manière à préserver un ensemble vert cohérent au Sud (Est et Ouest préservés).

Nous avons d'abord essayé de voir comment contourner le problème technique posé, dans la partie Nord, par l'interdiction de créer une impasse. Comment atteindre l'objectif de 8000 m² le plus au Nord possible pour ne pas avoir à sacrifier le Sud du parc, comment protéger celui-ci au maximum et de manière définitive sans avoir à revenir dessus ?

S'il n'est pas possible de trouver une solution de contournement à ce problème d'impasse, l'idée serait de créer une voirie qui passerait entre la partie arborée au Sud-Est et la partie Sud-Ouest où les gens viendraient jouer au foot, à d'autres activités à définir : faire de toute la partie Sud un espace à vivre, protégé, classé, qui appartienne toujours aux Chasselands. Si ce n'est pas classé, cela ouvrira toujours le risque de voir quelqu'un revenir à la charge pour en faire autre chose.

Il faut donc calculer sur la moitié Nord du parc ce qui est économiquement viable. Comme la voirie est quelque chose qui coûte cher, et que la Métropole aurait son mot (et son financement) à dire, notre idée est de créer une voirie qui éviterait de surcharger les autres chemins à proximité, en recourant pour cela à la formule juridique du PUP ou Projet Urbain Partenarial.

Le principe en serait le suivant : on créerait un axe en « esse » reliant les parties Nord et Sud du parc, avec des constructions de part et d'autre, à caractère plus résidentiel, de type R+1 ou R+2 par exemple. Une partie du financement de la voirie reviendrait aux opérateurs privés concernés, une autre à la ou aux collectivités responsables des espaces communs. Ce chemin serait une petite voirie, accessible aux voitures, mais étroite et en sens unique Sud-Nord, plus étroite que le chemin de l'Afrique.

Le total de l'opération comprendrait entre 60 et 70 logements.

Reste à résoudre la question sensible de l'accès, de la circulation, sachant qu'au niveau du garage Citroën pour sortir le matin, c'est déjà l'enfer. Entre les différentes voiries en périphérie du parc, on trinque déjà assez. D'où la proposition de privilégier au Nord des logements destinés en partie à des gens qui circulent peu, comme par exemple les personnes âgées, en incluant aussi la jeunesse qui favorise l'accueil et la relation avec les anciens.

Notre pré-requis à nous c'est de dire « oui » à ce type de projet, ou du moins « pourquoi pas » puisque vraiment on ne peut pas dire « bravo », à condition que la partie sud soit définitivement classée en zone non constructible. Quel que soit le projet qui sera proposé, cette question de la sauvegarde définitive de la zone sud se posera. Un espace de loisir non protégé au sud-ouest pourrait très bien accueillir du logement dans 3 ans. Et cela, nous n'en voulons pas... notre volonté à nous est de dire « on consent à la rigueur à une construction au nord, mais la contrepartie est de préserver la partie Sud et de la mettre en zone nature », cela rendrait un changement de destination moins aisé.

Précision du Collectif : « Il est bien entendu que nous, Collectif, malgré ce travail, nous allons œuvrer pour conserver le parc tel qu'il est aujourd'hui, avec des éléments bien concrets, et des articles de loi bien concrets eux aussi. On a en tout cas essayé de montrer qu'on était de bonne volonté, et que même s'il y avait des problèmes de forme, on voulait être constructif. Maintenant, on va rester extrêmement vigilant ».

2.b Proposition du Groupe 2 (schéma joint à l'appui)

En préambule, le rapporteur relève que le travail en groupe n'est effectivement pas tâche facile, tant il demande d'effort et de discipline en termes d'écoute mutuelle. Puis il expose les conclusions du groupe.

« Nous avons passé pas mal de temps à réfléchir sur le type de logements, la répartition de la population, etc.

D'où la mise en avant de critères

- . sur l'ensemble des logements : 70% de propriétaires et 30% de locataires.
- . en termes de logements aidés (dits « sociaux ») : 30% en catégorie PLAI (niveau minimum de logement aidé imposé par la loi, pour les petits revenus) plutôt en petits appartements ; 30% en catégorie PLS (haut niveau) ; et le reste en catégorie PLUS. Soit une mixité de population, mais en favorisant les personnes âgées en PLAI à petits revenus.
- . favoriser aussi les personnes âgées en secteur UA2 (classement du Plan Local d'Urbanisme), c'est-à-dire sur la zone Nord du parc
- . pour les emplacements de voiture : 2 places par logement, éventuellement fermés pour les propriétaires, ouverts pour les locataires (car au vu de ce qui se passe dans l'immeuble voisin, toujours dans la partie Nord, on s'aperçoit que nombre de parkings fermés en sous-sol sont utilisés en débarras)

Sur la zone UA2 du Nord,

Nous préconisons de construire avec un effet de dégradé grâce à des constructions de différentes hauteurs : la partie la plus au Nord en R+3, la partie arrière en R+2, en laissant un passage à l'Est pour aller au parc, afin d'éviter l'effet de barrière. Il serait d'ailleurs utile pour

notre travail d'avoir le détail des constructions déjà prévues dans le secteur, avec les permis de construire déjà validés.

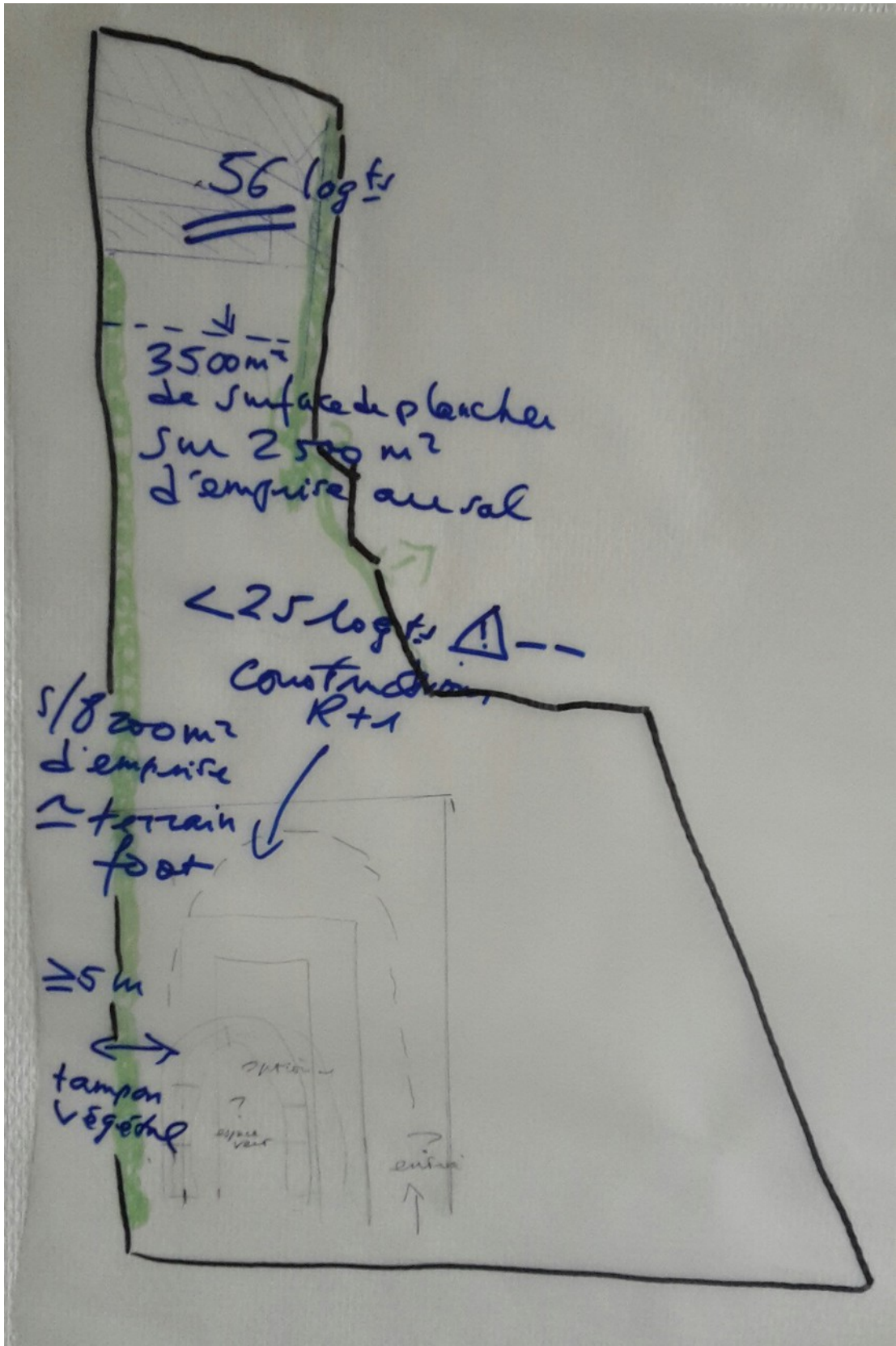
En tout état de cause, nous estimons le nombre de logements entre 50 et 60. Nous proposons de bâtir 3500 m² de surface de plancher sur 2500 m² d'emprise au sol.

Sur la partie Sud-Ouest.

Les autres logements seraient construits sur une emprise de 8 000 m² respectant le pré-requis. Par rapport au scénario de construction au Sud-Ouest présenté lors de la réunion publique, nous faisons pivoter le rectangle constructible jaune qui reposait sur son grand côté (horizontal) pour le positionner sur le petit côté (en hauteur), de façon à ne pas mordre sur la partie Sud-Est qui doit être préservée.

Notre recommandation est de ne pas édifier ici des constructions qui constitueraient un « mur » face aux maisons existant à l'Ouest du parc. Pour cela, on réserverait à l'intérieur du parc un tampon végétal d'une largeur minimum de 5m. Les constructions seraient de type R+1, et s'organiseraient en forme de « U » ou de fer à cheval ouvert sur le Sud, dotées d'une voirie au centre.

Nous estimons le nombre de logements sur cette partie à moins de 25, et nous pensons que cela fait beaucoup ».



ATELIER « AMENAGEMENT DU PARC » - 16 février 2016

1. Préambule :

Réponses apportées par les représentants des services techniques de la commune aux questions posées lors du premier atelier, ainsi qu'à celles posées en ce début de 2^{ème} atelier :

- réglementation en matière de logement social selon le revenu des bénéficiaires :

Les principaux produits en termes de logement social sont les suivants :

PLAI	Le prêt locatif aidé d'intégration est destiné aux personnes en difficulté. Il accueille des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS (loyer entre 4 et 5 euros/m ²)
PLUS	Le prêt locatif à usage social finance la création des logements sociaux « classiques. » Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLAI (loyer entre 6 et 7 euros/m ²)
PLS	Le prêt locatif social a remplacé le PLI, logement dit intermédiaire. . Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique.

. récapitulatif des permis de construire validés à ce jour (février 2016) : projection d'une carte indiquant leur localisation (liste des permis de construire validés consultable aux Services Techniques Municipaux).

. cartographie des réserves foncières municipales et métropolitaines

Les services techniques rappellent que la stratégie de la commune, conforme à celle des documents d'orientations type SCOT et PLU-H, est de densifier le centre, en comblant « les dents creuses » disponibles (espaces de foncier constructible non bâti insérés entre des constructions).

Pour répondre à la question d'un participant « pourquoi ne pas construire sur le terrain Métropole devant Intermarché » ?

Les services précisent que sur les terrains détenus par la Métropole (comme celui cité), la commune est consultée sur la stratégie foncière et la vocation de ces terrains, mais que le projet définitif résulte d'un choix de la Métropole.

. programmes privés et logement social .

Pour chaque avant-projet, les services techniques négocient systématiquement en amont avec le promoteur pour tenter de lui faire intégrer du logement social. Dans 80% des cas, la commune parvient à obtenir une part de logements sociaux approchant le quota de 25% exigé. Pour autant, une commune n'a actuellement aucune possibilité légale de contraindre un promoteur construisant sur un terrain privé à intégrer du logement social dans son programme.

. vente d'une partie du parc

Les services techniques indiquent que l'équilibre dépenses/recettes des opérations menées par une commune ne s'apprécie pas à l'échelle d'un seul projet, mais à l'égard de l'ensemble des projets communaux et à l'échéance du plan de mandat.

En termes d'opérationnalité, ils considèrent qu'il ne serait pas cohérent d'aménager le parc d'abord, et de vendre le foncier après, sans réflexion d'ensemble : « c'est donc pour cela que la commune le fait simultanément. C'est une opportunité et non une obligation ». Cette valorisation du foncier communal relève d'une vision globale établie sur l'ensemble du périmètre communal, au regard de l'ensemble des projets du mandat, et au-delà.

. classement d'un espace en « site boisé classé »

Pour répondre à la question d'un participant « pourquoi ne pas classer tout le parc ? »

Les services techniques expliquent qu'il est impossible d'obtenir la classification « espace boisé classé » sur un terrain en ghorre, comme celui existant sur la partie Sud-Ouest du parc, car cette définition suppose un patrimoine arboré. En revanche, cela serait potentiellement envisageable d'ici 50 ans si l'espace était planté dès aujourd'hui. L'intention de la commune est bien de valoriser et sanctuariser la partie arborée située au Sud-Est du parc.

En l'état des outils réglementaires disponibles à travers le PLU, on ne peut pas, aujourd'hui, faire classer un site en « boisé classé » au-delà de la surface de boisement réelle. Cependant, dans le cadre de la révision du PLU-H, les services techniques ont entendu parler d'une éventuelle possibilité de faire classer un espace vert dont on démontrerait la qualité. La commune reste donc très vigilante à ce sujet : A minima, nous aurions un zonage « boisé classé » sur la partie arborée ; si les outils réglementaires évoluaient dans le sens évoqué, il pourrait être envisagé d'étendre ce zonage à tout ou partie de la partie végétale aménagée et valorisée dans le cadre du présent projet ».

. diagnostic de qualité des sols de la carrière

Les services techniques présentent des photos aériennes de la carrière prises entre 1945 et aujourd'hui, qui montrent l'implantation limitée à l'Est du parc.

Ils rappellent que le devoir de la mairie, dans le cadre de ce projet, est de faire effectuer un diagnostic de qualité des sols. A cet effet, la commune a mandaté un bureau d'études spécialisé. Courant mars 2016, celui-ci prélèvera pour analyse - selon une méthodologie de sondage sur laquelle la mairie n'intervient pas - des échantillons de sol, de gaz et d'analyse de la nappe phréatique (à environ 25m de profondeur), sans détériorer le site et bien sûr sans toucher aux arbres.

Soit les analyses indiqueront un danger ou un risque sanitaire (ex. en cas de pollution de la nappe), pour les gens et/ou pour l'environnement, et la mairie aura alors l'obligation légale de prendre des mesures préconisées par le bureau d'études (dépollution, etc.), soit elles montreront qu'il n'y a pas de danger et le terrain pourra être aménagé sans intervention spécifique préalable.

Il n'est en revanche pas prévu de faire réaliser des études géotechniques destinées à savoir si l'on peut construire ou pas sur cette partie du parc et selon quelles recommandations géotechniques, puisqu'il n'est pas prévu d'y faire réaliser du logement, mais au contraire de valoriser le patrimoine végétal et de faire classer cette zone.

NB : si les analyses indiquent qu'une dépollution doit être effectuée, celle-ci sera effectuée sur la surface détenue par la commune. Il reviendrait alors aux propriétaires privés de terrains concernés, situés en proximité de la carrière mais au-delà du foncier communal, de décider - s'ils le souhaitent et sans aucune obligation de la part de la mairie - de se livrer à une démarche équivalente.

. à titre d'illustration et de sources de créativité, présentation de diverses réalisations de parcs et jardins

A l'issue de cette introduction, les participants sont invités à débattre ensemble afin d'émettre des propositions relatives à l'aménagement du parc :

- quels publics, quels usages et quels équipements pour le parc Joly ?
- quelle ambiance paysagère ?
- quelles conditions d'accès, de sécurité ?

2. Production des groupes de travail

2.a. Proposition du Groupe 1

(NB : 2^{ème} groupe à s'exprimer lors du premier atelier)

. publics

- favoriser les personnes âgées, enfants, petits-enfants, enfants accompagnés (parents, nounous)

. usages

- piétonnier, interdit aux vélos,
- espace pelouse,
- parcours de santé,
- zone pique-nique
- espace pétanque (boule familiale et non clubs)
- aire de jeux (équipements en bois du type de ceux réalisés à Genas), toboggan, balançoire
NB : conditionnée à la fermeture éventuelle du parc la nuit (voir plus loin)
- promenade
- pas de zone réservée aux chiens
- pas d'éclairage

. règles d'usage

- sujet en discussion, non décidé : fermeture du parc la nuit (ce qui nécessiterait de le clore) ?
Avis d'expert souhaité.
- interdit aux vélos

- accessibilité : uniquement modes doux, desserte traversante piétonne
- 3 entrées : Nord et Sud plus une dans l'angle du chemin de l'Afrique
- pas de stationnement pour les voitures, mais intégrer dans le parc la zone de stationnement située
chemin de l'Afrique équipée de plots, en en faisant un espace vert

. ambiance

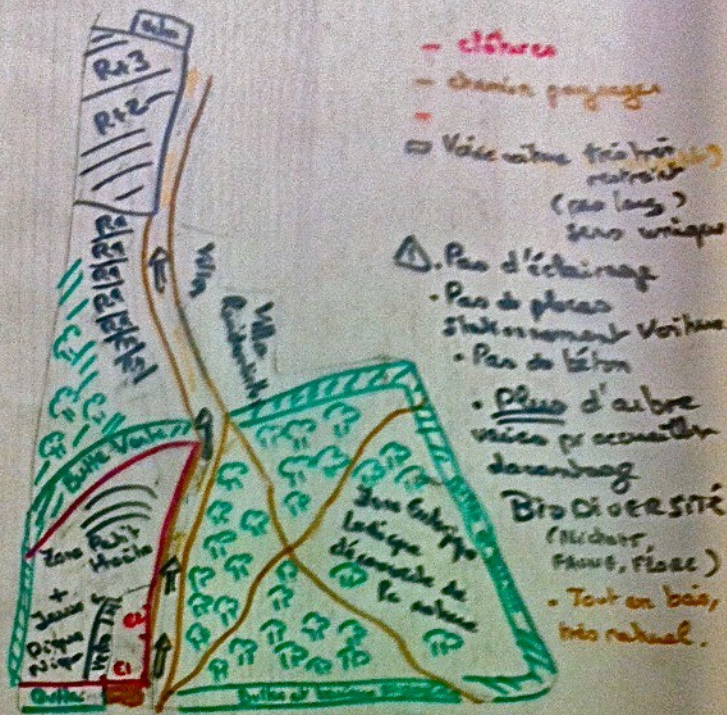
- conserver l'ensemble des arbres existants
- préserver au maximum le côté naturel, ambiance sous-bois
- faire en sorte que de l'intérieur du parc, on ne voit pas les voitures, les constructions extérieures
- aménager un cheminement de promenade à l'intérieur du parc
- si zone florale : plutôt arbustes, sans entretien,
- plantations d'essences locales : déjà relativement hautes dès leur plantation (2m environ, hauteur adulte
à définir : 4m par ex.) de façon à avoir une ambiance de parc dès son ouverture
- zone vallonnée
- pas d'aménagement type aquatique (mare) mais installation d'un point d'eau potable (robinet, fontaine)

2.b. Proposition du Groupe 2

(NB : 1^{er} groupe à s'exprimer lors du premier atelier)

Base de la présentation : schéma joint,

déjà présenté lors du 1^{er} atelier, complété en termes d'aménagement végétal.



⇒ PARC CLASSÉ

Écologique - Pédagogique

- enfouissement lignes électrique
- Panneau arrêté municipal réposé:
Interdit accès 22h00 à 7h00
- Suppression de tout stationnement véhicule
- Entretien limité: - Permaculture
- Parc protégé par bulles et Zones Banées
- Arbres élevés (taille adulte)

Pré-requis

- enfouissement des lignes électriques chemins de l'Afrique et rue Maréchal Lyautey, pour embellissement du parc
- classement de la partie non construite (Sud) en zone verte protégée inconstructible

Public

- réserver l'usage aux piétons, trottinettes, aux modes « ultra-doux »

Usages

- objectif principal du parc : le calme, d'où installation d'un mur anti-bruit sur le CD 29
- zone de pique-nique
- espace ludique
- bancs uniquement dans la partie Sud-Ouest clôturée
- point en discussion dans le groupe : dans la partie Sud-Ouest clôturée, théâtre de verdure ou agora (en bois) où se rassembler entre voisins et amis, éventuellement avec préau ou tonnelle
- suggestion d'un enfant de 12 ans, membre du conseil municipal des jeunes, présent à cet atelier : parcours pédagogique, découverte de la faune et notamment des oiseaux, avec des nichoirs dans les arbres, sur le modèle du parc du Chatenay (pancartes pédagogiques, etc.)

Règles d'usage

- accès piétonnier uniquement
- accès interdit entre 22h et 7h du matin (conformément à l'arrêté municipal en vigueur)
- pas d'éclairage
- cheminement doux accessible aux personnes handicapées et aux poussettes
- aménagement d'une aire de stationnement pour les vélos dans les entrées Nord et Sud
- prévoir un seul parking, réservé aux personnes handicapées

Ambiance

- buttes et barrières naturelles pour protéger l'intérieur du parc
- écologique et naturelle, bio-diversité (faune, flore), type permaculture (auto-entretien)
- préserver les arbres existants
- planter de nouveaux arbres de façon à en avoir davantage qu'aujourd'hui : essences variées, déjà d'un certain âge lors de leur plantation afin d'éviter le risque d'arrachage
- fermeture du parc avec barrière paysagère
- pas de béton

3. Conclusion

A l'issue de ce 2^{ème} atelier, l'animateur rappelle le dispositif arrêté pour l'exploitation de ce travail :

- . synthèse de la 1^{ère} réunion publique et des deux ateliers par l'animateur
- . analyse de faisabilité technique et réglementaire par les services techniques des propositions émises en atelier
- . analyse politique de ces propositions par les élus
- . restitution de ce travail et du résultat des analyses lors de la réunion publique du 22 mars.

Après discussion entre participants, ces derniers émettent le vœu suivant :

afin de favoriser un échange approfondi sur les propositions des participants et les conclusions des analyses effectuées par les élus et les services techniques,
afin d'effectuer cet échange dans un climat plus propice à l'écoute et au dialogue que celui d'une réunion publique à 200 ou 300 personnes,

les participants proposent

- . de substituer à la réunion publique du 22 mars un 3^{ème} atelier
- . à cette même date du 22 mars et dans le même lieu (Maison des Enfants)
- . réunissant participants aux ateliers, élus concernés, services techniques et animateur.

La réunion publique de restitution serait alors reportée à une date ultérieure (avril par exemple).

Une réponse a été apportée par la Mairie, confirmant la tenue d'un 3^{ème} atelier et le report de la 2^{nde} réunion publique à une date ultérieure.