



## CONSEIL MUNICIPAL DU 2013

COMMUNE DE CHAPONOST

---

### **Rapport n° 13/13 - URBANISME**

Rapporteur : Monsieur François PILLARD

### **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### *Exposé des motifs :*

Par délibération n°12/84 en date du 5 juillet 2012, le conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de modification du PLU en vue notamment de :

- traduire le projet urbain du secteur Bellevue sous forme de secteur à plan masse ;
- prévoir une petite extension de la zone d'activités de Taffignon dans le cadre d'un projet de construction de locaux d'activités (via une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUi) ;
- procéder à quelques modifications mineures du règlement ;
- supprimer l'orientation d'aménagement du secteur Joffre Doumer et basculer ce secteur en zone UB suite à la réalisation de l'opération ;
- mettre à jour les emplacements réservés notamment pour tenir compte des opérations réalisées ou modifiées ;
- corriger quelques erreurs matérielles.

En application de l'article L 123-13 et R 123-19 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête publique du 5 novembre 2012 au 7 décembre 2012. Il a également été notifié aux personnes publiques visées aux articles L123-13, L122-4 et L121-4 du code de l'urbanisme.

Cinq personnes publiques ont fait part à la commune de leur avis favorable ou de leur absence d'observation sur le projet (le Syndicat de l'Ouest Lyonnais, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'agriculture et les communes de Saint Genis Laval et de Francheville).

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a décompté 21 observations portées au registre, 4 lettres remises en mairie, une observation orale retranscrite et une pétition de 434 signatures. La quasi-totalité des observations portent sur le projet urbain du secteur « Bellevue ». Compte tenu des arguments développés, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la modification n°2 du PLU sous réserve de supprimer le point relatif à la création d'un secteur de plan masse sur l'ilot Bellevue afin que la municipalité se donne le temps de retravailler le plan masse proposé, en concertation avec la population, tout en maintenant l'objectif de densification urbaine (voir conclusions et avis ci-joint).

Cet avis a été examiné lors de la commission communale d'urbanisme qui s'est tenue le 4 février 2013. Bien que certains éléments du projet sur le secteur Bellevue aient visiblement

été mal compris, comme le stationnement par exemple, la commission s'est prononcé en faveur d'un report de ce projet. Afin de prendre en compte le résultat de l'enquête publique et se donner le temps de réétudier un projet sur ce site en concertation avec la population, la commission a donc proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de supprimer du projet de modification n°2 du PLU les éléments relatifs au projet du secteur Bellevue. Le dossier de modification du PLU a donc été modifié en conséquence.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L123-1 et suivants ;

Vu l'arrêté municipal n° 2012-347 en date du 11 octobre 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le dossier de modification du PLU soumis à enquête publique,

Vu le rapport du commissaire enquêteur

Vu les avis des personnes publiques consultées

Considérant que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ci –annexé est désormais prêt à être soumis à l'approbation du conseil municipal,

Délibération :

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- **Approuver** la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

*En application des articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

#### IV-CONCLUSIONS MOTIVEES

Compte tenu de :

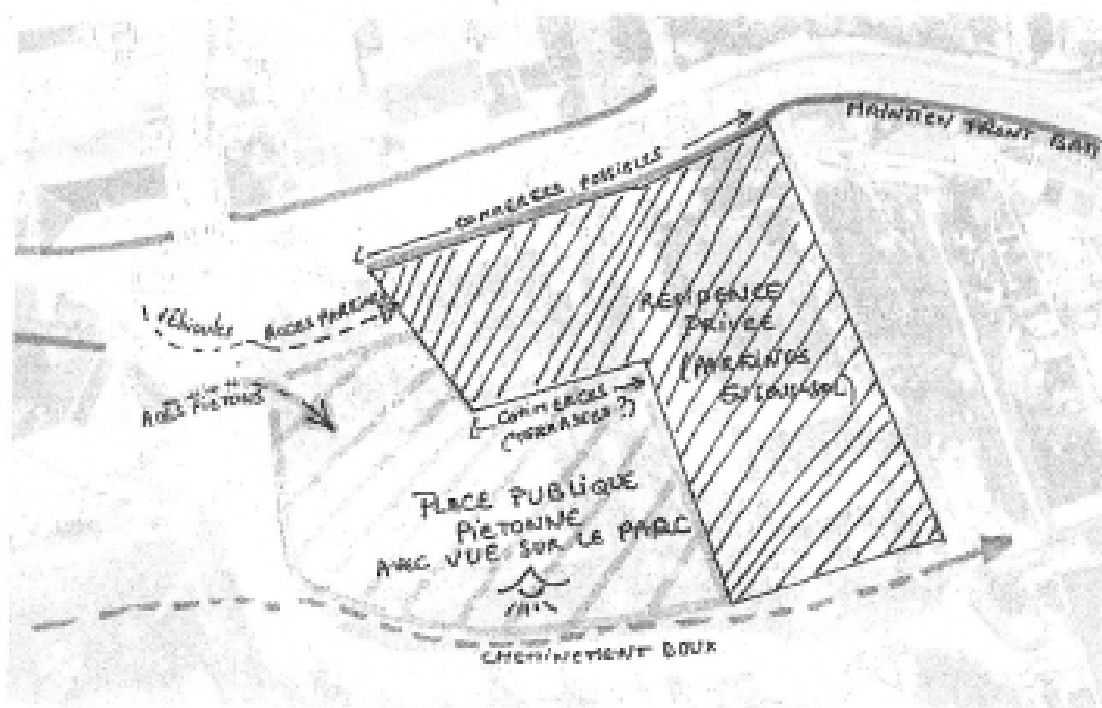
- L'absence de remarques ou d'observations sur les points de la modification N° 2 du PLU de Chaponost excepté celles relatives au projet de création d'un plan masse sur l'îlot Bellevue ;
- Le nombre important et significatif d'observations et de remarques sur le projet de plan-masse prévu sur l'îlot Bellevue ; projet proposé par la commune sur le périmètre d'études décidé par voie de délibération en date du 10 février 2011 (*étant entendu que le principe même d'un projet de densification sur l'îlot Bellevue n'est pas remis en cause et s'inscrit dans les documents de planification supra-communautaires et est décliné dans l'étude de centralité*) ;
- La nature des remarques et observations sur le projet de plan-masse prévu sur l'îlot Bellevue qui indiquent :
  - o un manque de concertation et d'information sur le projet lui-même bien que l'étude de centralité ait fait l'objet d'une réelle concertation ;
  - o une absence de prise en compte des usages par manque de participation des habitants à la définition initiale du projet ;
  - o une réticence d'un bon nombre d'habitants au rythme de développement de la commune (trop de logements sous forme de petits collectifs en trop peu de temps) pourtant en accord avec le SCOT et le PLH ;
  - o un attachement de la population au caractère « villageois » de leur commune qu'il convient d'entendre dans le sens où les habitants ne remettent pas en cause le développement des centralités et le principe d'une densification mais *la forme que peut prendre celle-ci (aspect qualitatif)*. Ils veulent faire prendre en compte les atouts et les spécificités de la commune et le site Bellevue a sans doute été sous-estimé dans sa valeur emblématique.  
Les habitants demandent :
    - Une inscription maintenue de la nature dans la ville avec le parc Boulard dont ils veulent conserver l'accès à et la vue en balcon sur le vallon depuis le site Bellevue en lien avec le collège ;
    - Un caractère intégré et plus adapté à la typologie architecturale existante des nouveaux collectifs ;
    - Un maintien des facilités de stationnement à proximité des commerces et services au moins pour les populations les plus fragiles.
  - o une nécessité de mieux connaître le potentiel de développement commercial afin d'en phaser le développement (par étapes) entre les trois centralités pour s'assurer de la pérennisation d'une offre commerciale attractive dans la commune.

En conséquence : J'émet un AVIS FAVORABLE sur la modification n° 2 du PLU de Chaponost avec LA RESERVE SUIVANTE :

- SUPPRIMER LE POINT RELATIF A LA CREATION D'UN SECTEUR DE PLAN MASSE SUR L'ILOT BELLEVUE afin de que la municipalité se donne le temps de :
  - o adapter le plan-masse proposé dans la modification N° 2 du PLU tout en maintenant l'objectif de densification urbaine (création de logements, de services et de commerces) à cet endroit conformément à l'étude de centralité mais en intégrant les principes suivant :
    - Prolonger tant que faire se peut le front bâti de l'Avenue Doumer conformément aux schémas de l'étude de centralité avec des R+2 dont la hauteur serait celle des bâtiments environnants ;
    - Préserver l'accès à tous en valorisant la vue plongeante et le balcon sur le Parc Boulard ;
    - Maintenir la capacité en places de stationnement en sous-sol ou à proximité et à ciel-ouvert pour les personnes les plus fragiles (le long de l'Avenue Doumer);
    - Garder un projet de liaison « voie douce » en contrebas du projet ;
    - Respecter une typologie de bâti plus adaptée au contexte telle que présentée dans l'étude de centralité.

Afin d'expliciter ces propos et pour éviter toute incompréhension, un schéma de principe est intégré au dossier page suivante. *(Attention ! il ne s'agit en aucun cas d'un plan masse mais d'une base de réflexion (à retravailler !) proposée aux professionnels et à la ville).*

- o concerter la population et prendre en compte les usages dans la conception du projet de plan-masse de l'ilot Bellevue révisité et proposer des alternatives.



*Attention ce schéma n'a qu'un caractère explicatif et indicatif pour l'étude d'un parti d'aménagement différent !*

**Principes (parti d'aménagement alternatif) :**

Mettre en avant l'idée qu'un renforcement du caractère urbain (continuité bâtie) en lien avec les objectifs du SCOT est compatible avec la réalisation d'une place publique en entrée de ville.

Cela permettra aux citoyens de bénéficier directement de la vue sur le vallon (de maintenir de manière durable les spécificités paysagères de la ville, au-delà de l'usage du cheminement doux. Des terrasses (café, restaurant ...), bancs ou jeux d'enfants peuvent être installés sur la place avec vue sur le parc. Cela éviterait la réalisation d'un mur de soutènement des immeubles qui n'améliorerait pas la vue depuis le fond du vallon où existe également un sentier.

Le programme d'immeuble peut également être rendu perméable pour permettre aux piétons d'accéder à cette place des deux côtés (que l'on arrive par la droite ou la gauche de l'avenue Doumer) et de créer un signal visuel d'une place en entrée de ville.

Un découplage des accès véhicules et piétons dès l'entrée de la place (à proximité du rond-point en face de la pharmacie) sécurise en partie l'accès au collège. Ce point est comme les autres à étudier sur le plan de la faisabilité.

Quelques places de stationnement le long de l'Avenue Doumer peuvent être maintenues devant les nouveaux commerces créés pour les personnes fragiles ou handicapées.

La nouvelle place publique peut être en partie végétalisée (déplacement des platanes possibles ?).

Nadine MORDANT,  
commissaire enquêteur