

PREFECTURE du RHONE

PRÉFECTURE du RHÔNE

Reçue 27 FEV. 2014

DIRECTION DES LIBERTÉS PUBLIQUES
ET DES AFFAIRES DÉCENTRALISÉES 7

ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ET

ENQUETE PARCELLAIRE

**PROJET DE REQUALIFICATION DES ILOTS SALENGRO ET ZOLA SUR LA
COMMUNE DE GIVORS**

L'enquête s'est déroulée du Lundi 6 Janvier 2014
au Vendredi 7 Fevrier 2014 inclus

Rapport du Commissaire Enquêteur

1-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

La commune de Givors, située à l'entrée Sud de l'agglomération lyonnaise, connaît depuis plusieurs années un déclin d'attractivité qui se traduit par un niveau de revenus faible des habitants, un taux de logement social élevé et un centre-ville dégradé avec fermeture de nombreux commerces.

Situé sur un nœud ferroviaire et routier, à la confluence du Giers et du Rhône et proche du centre de Lyon (20minutes en train ou voiture) Givors présente quelques atouts pour son redéveloppement, aussi la Communauté urbaine de Lyon à laquelle elle a été rattachée il y a quelques années souhaite lui redonner une attractivité résidentielle et économique.

Pour ce faire le projet de requalification de 2 espaces proches l'un de l'autre, la partie Sud de l'îlot Zola et le centre de l'îlot Salengro, situés entre la gare SNCF et le centre ville, paraît répondre à cette attente.

La partie sur l'îlot Zola utiliserait une zone de friche correspondant à une ancienne usine à gaz et actuellement utilisée en parking ; sur cet îlot seraient construits 3 petits immeubles totalisant environ 70 logements, un parking de 104 places en surface et un parking souterrain de 50 places pour les résidents.

Sur le centre de l'îlot Salengro actuellement transformé en parking (140 places) serait construit un immeuble de 25 à 30 logements avec un nombre de places de stationnement identique pour les résidents. Une nouvelle voirie au Nord débouchera sur la rue de la République et une voie mode doux sur la partie Sud débouchera sur la rue Pieroux avec un aménagement d'un espace piéton, ceci afin de désenclaver l'espace.

Compte tenu d'un taux de logement social élevé (45% sur la commune) il est prévu que seulement 20% de ces nouveaux logements seraient des logements sociaux, ce qui devrait améliorer l'activité commerciale du centre ville en baisse de vitesse ces dernières années en raison d'une certaine paupérisation de la population.

Si sur l'îlot Zola la collectivité dispose de l'ensemble des terrains, l'aménagement de l'îlot Salengro nécessite une expropriation sur 2 parcelles, l'une de 545 m² comprenant des garages fermés et l'autre de 508 m² correspondant à un jardin en friche en arrière de petit immeuble.

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

II-1 :Dispositions administratives préalables à l'enquête publique :

- Décision E 13000364/69 en date du 9/10/2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur Bruno Stérin comme commissaire enquêteur et Madame Isabelle Vestra Begue comme commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Arrêté E-2013- 712 du 29/11/2013 de Monsieur le Préfet du Rhône désignant Monsieur Bruno Stérin comme commissaire enquêteur et Madame I.Vestra Begue comme commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête parcellaire conjointe
- Arrêté E-2013 -713 du 29/11/2013 de Monsieur le Préfet du Rhône soumettant le projet de requalification des îlots Salengro et Zola sur la commune de Givors, présenté par la Communauté urbaine de Lyon à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe.

II-2 :Information du public :

Pendant toute la durée de l'enquête un dossier était mis à disposition du public à la Mairie de Givors ainsi que 2 registres , l'un pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'autre pour l'enquête parcellaire .

La Préfecture du Rhône a émis un avis au public l'informant de l'enquête et de ses modalités , cet avis a été apposé dans un panneau à l'extérieur de la Mairie , mais cet avis reproduit au format de 50% pour tenir sur une feuille A4 était peu lisible et en partie masqué ; aussi à la suite de ma remarque sur le peu de visibilité de cet avis auprès des services de la Mairie cet avis a été retiré au format 100% sur un feuillet jaune A3 lequel a été apposé dans le panneau d'information extérieur de la Mairie ainsi que sur un panneau dans le hall d'accueil de la Mairie.

De plus la Communauté urbaine de Lyon a apposé 2 affiches de couleur jaune au format A3 informant de l'enquête à proximité des 2 îlots concernés comme l'atteste le PV d'huissier (annexe 1).

Un avis pour les 2 enquêtes a été publié dans les journaux suivants :

- « Le Progrès » du 16/12/2013 (annexe 2) et 06/01/2014
- « Les annonces judiciaires et légales du Tout Lyon » de la semaine du 21 au 27 Decembre 2013 et semaine du 11 au 17 Janvier 2014.

Pour ce qui est de l'enquête parcellaire , un courrier a été envoyé en recommandé à chaque propriétaire pour l'informer de l'enquête.(cf annexe 3)

On peut noter que la phase de concertation préalable à ce projet s'est déroulée sur une longue période (Fevrier 2011 à Juin 2013) mais qu'elle n'a fait apparemment l'objet d'aucun rapport ou compte rendu de réunion.

II-3 :Contenu du dossier :

Le dossier d'enquête publique laissé à disposition était constitué de plusieurs parties :

- Un résumé de l'objet de l'enquête et des informations juridiques et administratives.
- un plan de situation
- une notice explicative
- un plan général des travaux
- une étude d'impact
- des annexes dont l'avis de l' Autorité Environnementale et un additif à l'étude d'impact en réponse à cet avis.

Le dossier d'enquête parcellaire était constitué d'un plan des parcelles de l'îlot Salengro et de la liste des propriétaires des 2 parcelles concernées.

II-4 :Permanences du commissaire enquêteur :

Celles-ci se sont toutes tenues à la Mairie de Givors et ont eu lieu conformément à l'arrêté les :

- Lundi 6 Janvier de 14h à 16h
- Mardi 14 Janvier de 10h à 12h
- Mercredi 22 janvier de 10h à 12h
- Jeudi 30 Janvier de 15h à 17h.
- Vendredi 7 Fevrier de 15h30 à 17h30.

III-OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Le nombre d'observations recueillies au total semble faible par rapport au projet présenté ;en tout 8 observations ou courriers ont été reçus dans le cadre de l'enquête, celles au titre de l'enquête publique ont été numérotées de 1 à 7 et une observation relevant de l'enquête parcellaire a été annotée A.

III-1 : Observations au titre de l'enquête publique :

- 1- Mr et Mme Morel font savoir qu'ils sont éventuellement vendeurs de leur maison située 3 et 5 rue E.Zola.
- 2- Un locataire d'un garage situé au 13 rue de la République sur la partie expropriée de la parcelle 30 n'estime pas utile le percement d'une voie nouvelle .
- 3- Un habitant exprime son accord sur le projet devant amener une dynamique au centre-ville.
- 4- De Mr Joandel- Président de l'association des commerçants « Les boutiques de Givors » :il rappelle que 60% des clients du centre-ville viennent en voiture de l'extérieur pour y trouver un commerce de proximité « humain » ; il s'inquiète donc de la quasi disparition du parking Salengro, seul lieu de stationnement disponible pour les clients des commerces de la rue Salengro.Il estime que le

projet fait perdre 40 places de stationnement et que la voie nouvelle détournera le flux piétons de la rue Salengro. Il impute la baisse de fréquentation du marché au manque de stationnement et s'interroge sur le stationnement des véhicules des nouveaux logements estimant qu'il y aura 2 véhicules /logement.

5- Du salon de coiffure « Patricia- Laurence » : elle n'imagine pas la disparition du parking Salengro et elle a déjà noté une baisse des passages piétons vers la rue Salengro depuis l'ouverture sur la rue Pieroux. Elle souhaiterait des parcs mieux entretenus et plus fleuris.

Elle est par principe contre les expropriations et s'étonne que l'on n'ait rien fait pour supprimer les bâtiments écroulés du château quai Rosenberg.

Elle propose que seule une partie du parking Salengro soit transformée en immeuble.

6- De Mr D. Ribeyre :

- Il estime faux de dire que le parking Zola remplacera le parking Salengro, l'îlot Zola servant déjà actuellement de parking, de plus étant près de la Gare il pense qu'il sera utilisé par les clients du train. De ce fait il y aura un manque de places de stationnement.
- Il estime que l'intérêt général du projet reste à prouver et que l'expropriation est abusive puisqu'elle se fera au profit d'une trentaine de futurs propriétaires de l'immeuble Salengro.
- Il considère que hormis l'affichage légal à l'entrée du parking Salengro il n'y a pas eu d'information et s'étonne d'une réunion publique animée par le Maire de Givors après la clôture de l'enquête publique.

7- De Mr le Maire de Givors : Il rappelle le travail effectué depuis 10 ans avec l'ANRU pour requalifier le centre-ville de Givors en jouant sur différents leviers et inscrit le projet dans les enjeux d'adaptation du centre-ville. L'aménagement des îlots Zola et Salengro doit permettre de densifier le centre-ville, redynamiser le commerce de proximité et réorganiser l'offre de stationnement entre la Gare et le centre. En conclusion il apporte son total soutien au projet.

III-2 : Observation au titre de l'enquête parcellaire.

A- De V. Giraudon, avocate conseil de Mme Tchoulfian : elle argumente son refus de l'expropriation en contestant l'utilité publique du projet du fait :

- De l'absence d'intérêt général, l'expropriation ne profitant qu'à 25 à 30 futurs propriétaires de l'immeuble Salengro.
- Que d'autres solutions semblent possibles en particulier en matière de choix du périmètre du projet comme l'indique d'ailleurs l'Autorité Environnementale.
- Que le coût financier de l'expropriation sera élevé du fait de la suppression de garages apportant un revenu important à Mme Tchoulfian.

IV- REPOSES AUX OBSERVATIONS ET ANALYSE COMPLEMENTAIRE:

Une synthèse des observations (annexe 4) a été adressée au Responsable projet à la Communauté Urbaine de Lyon ,lequel a répondu par courrier en date du 17/02/14 (annexe 5).

IV-1 : Questions sur le stationnement :

Ce point apparaît comme l'une des principales préoccupations des personnes ayant apporté leurs observations sur les registres d'enquête et en particulier des commerçants de la rue Salengro. En effet si dans l'étude réalisée en 2009/2010 il apparaît que l'offre de stationnement en centre-ville est supérieure à la demande, le nouveau Plan de stationnement mis en place fin 2013 avec création de zone rouge et bleue a fait évoluer cette offre .Le projet présenté lui aussi amène des changements sensibles dans cette offre puisque les 140 places de l'îlot Salengro sont réparties en grande partie sur l'îlot Zola (105 places) éloigné d'environ 200m des commerces et sur les espaces le long des voies du nouvel espace Salengro.

Pour bien analyser la question, il faut distinguer 4 types de besoin en stationnement :

- Le stationnement longue durée pour les résidents
- Le stationnement longue durée pour les salariés du centre ville
- Le stationnement courte durée pour les courses et démarches administratives
- Le stationnement Gare longue durée pour les utilisateurs réguliers du train

En ce qui concerne le besoin des résidents , il est prévu 1 place de stationnement /logement ce qui entrainera la création d'un parking souterrain de 50 places sur l'îlot Zola , les autres places étant en surface. Ceci devrait satisfaire les besoins pour autant que le parking souterrain soit pleinement utilisé ce qui nécessite un équipement de qualité et sécurisée.

Au niveau du stationnement journée pour les salariés, divers aménagements récents répondent à leur besoin ; 40 places sur la place de la Liberté et 100 places sur le bas port, de plus lors d'un entretien Monsieur le Maire m'a indiqué qu'il était possible d'aménager un autre quai d'une capacité de 300 places à proximité aussi du centre - ville .

Pour le stationnement courte durée il sera en partie reporté sur l'îlot Zola qui devrait être en zone bleue ; cela effectivement éloigne d'environ 200 m les commerces du centre , mais ce sont de nouvelles habitudes que les habitants devront prendre s'ils ne veulent pas utiliser le stationnement payant situé au pied des commerces et dont l'usage ne paraît pas saturé.

Pour le stationnement à proximité de la Gare , divers aménagements récents ont été réalisés mais ne satisfont pas complètement la demande aussi il est prévu la création d'un nouveau parking de 65 places en 2014 dans le cadre de la ZAC VMC et Monsieur le Maire m'a indiqué qu'il pouvait éventuellement accroître cette offre en disposant de terrains non utilisés par la SNCF.

Si dans les grandes agglomérations le transport en commun peut être une réponse au problème de stationnement, dans le cas de Givors, ville moyenne, la fréquence des lignes de bus (½ h à 1h) est insuffisante pour capter régulièrement une clientèle d'actifs.

En conclusion de ces questions sur le stationnement, il paraît important de suivre l'évolution de la demande et de voir l'impact du nouveau plan de stationnement ; comme le projet doit se dérouler en 2 phases, la suppression du parking Salengro n'interviendra que vers 2016/17 ce qui laisse le temps de mener cette étude dont l'Autorité Environnementale recommande la réalisation. Enfin il paraîtrait aussi intéressant qu'un balisage dense soit réalisé pour flécher les différents types de stationnement pour les clients occasionnels des commerces.

IV-2 : Création d'une voirie sur l'îlot Salengro et aménagement environnemental :

Il est certain que le centre ville de Givors souffre d'un manque d'espace pour faciliter la circulation, en particulier celle des modes doux, aussi le percement d'une voie nouvelle Nord-Sud entre l'espace Salengro et la rue de la République répond à ce constat exprimé dans la délibération du 11/07/13 du Bureau de la Communauté Urbaine de Lyon.

S'il est certain que la création de cet accès supplémentaire à l'îlot Salengro modifiera un peu le flux piétonnier et donc le passage devant les divers commerces, le bilan global devrait être une amélioration de la fréquentation des commerces du fait de l'implantation sur le secteur proche de 300 à 400 nouveaux habitants et consommateurs.

Au-delà de la facilitation de circulation pour les modes doux, l'aménagement de la placette au débouché de la rue Pierroux et la création de plantations créeront une ambiance nouvelle et pourront servir de levier à des opérations de rajeunissement et de réfection de façades, l'opération de requalification prenant alors toute sa valeur pour créer une dynamique globale.

IV-3 : Utilité publique du projet et expropriation :

Il apparaît restrictif de dire que l'aménagement de l'îlot Salengro ne bénéficiera qu'aux 25 à 30 nouveaux propriétaires de l'immeuble construit là car au travers de la nouvelle voirie, des aménagements des autres accès et des espaces verts créés c'est l'ensemble de la population environnante, les piétons et les utilisateurs de 2 roues qui bénéficieront de cet espace régénéré.

Si le périmètre de l'aménagement a effectivement été réduit par rapport à des projets antérieurs c'est afin de ne pas mettre le marché immobilier en difficulté du fait d'une trop grande offre de logement et vraisemblablement aussi pour des questions budgétaires.

Quant au montant prévu dans le budget pour les expropriations nécessaires, il a été estimé par les Domaines et il ne m'appartient pas d'en juger le montant, en tout état de cause la Collectivité se dit prête à négocier.

IV-4 : Conformité avec les divers documents de planification :

Sans reprendre l'ensemble des divers objectifs des documents de planification territoriale qui sont bien exposés dans le dossier, on retiendra en particulier :

- Que dans la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'aire métropolitaine lyonnaise, il est souhaité d'aller vers une nouvelle répartition des dynamiques démographiques, de maîtriser l'étalement urbain et d'organiser une métropole multipolaire ; la ville de Givors qui a connu une forte désindustrialisation a des atouts pour redevenir ce pôle secondaire de l'agglomération, à moins de 20mn du centre de Lyon, pour autant que son pouvoir d'attraction de nouveaux habitants soit revitalisé. Le projet de requalification présenté est bien en adéquation avec ces objectifs.

- Que dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), il est dit que le centre ville de Givors soit un lieu privilégié de renouvellement urbain pour créer une nouvelle attractivité économique et résidentielle. L'accompagnement du projet par un développement du réseau viaire doit permettre un désenclavement de ces îlots en particulier de l'îlot Salengro.

- Que dans le CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale du Grand Lyon) la commune de Givors fait partie des priorités N° 1 en particulier en matière de réduction des écarts constatés entre les caractéristiques socio économiques des populations de ces territoires prioritaires et du reste de la Ville. Le projet qui prévoit une centaine de logements dont seulement 20% de logement social pour une moyenne de 45 % sur Givors, doit contribuer à réduire cet écart socio économique par un apport de population disposant de davantage de moyens.

IV-5 : Respect du PLU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Givors vise en particulier :

- A améliorer la lisibilité urbaine par le développement d'un réseau hiérarchisé de voies intégrées dans une trame verte structurante.
- A favoriser un accroissement mesuré de population.

Le projet de requalification des îlots Zola et Salengro correspond bien à ces objectifs.

IV-6 : Autres points divers :

- Respect du PPRI : le parking souterrain de l'îlot Zola est bien limité en espace pour respecter le zonage du PPRI.
 - Respect du SDAGE ; du fait qu'il y aura plutôt diminution des zones imperméabilisées et meilleure captation des eaux de ruissellement, la qualité du milieu aquatique devrait être améliorée d'autant que la dépollution des sols sur l'ancienne usine de l'îlot Zola supprimera certaines imprégnations.
- Rachat d'une maison au 3/5 rue E. Zola : dans sa réponse à la synthèse des observations, la Communauté Urbaine de Lyon ne s'est pas montrée intéressée par cette proposition.

V- CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire conjointe portant sur le projet de requalification des îlots Salengro et Zola à Givors se sont déroulées normalement dans le respect des règles d'information du public et des propriétaires .

A la suite du mémoire de synthèse des observations que j'ai adressé au responsable projet à la Communauté Urbaine de Lyon, celle-ci m'a envoyé des réponses sur l'ensemble des sujets dans un délai inférieur à 15 jours.

Le 26/02/14



Bruno Sterin
Commissaire Enquêteur

ANNEXES

- 1- PV d'huissier sur l'information terrain
- 2-Annonce « Le Progrès »
- 3-Courrier au propriétaire
- 4-Synthèse des observations
- 5-Réponse du maître d'ouvrage aux observations

Déférant à cette réquisition,

Je soussignée Agnès TETE , Huissier de justice associée de la SCP Pierre A. FRADIN, Catherine FRADIN, Damien TRONEL, Olivier SASSARD, Olivier FRADIN, Mathieu FRADIN, Agnès TETE, Audrey DIMITRIO, Huissiers de Justice associés, dont le siège est situé 1, quai Jules Courmont - BP 2039 - 69226 LYON Cedex 02 y demeurant,

CERTIFIE m'être transportée spécialement ce jour à GIVORS,

où sur des piquets métalliques est affiché un panneau d'affichage en bois contreplaqué sur lequel est collée une affiche format A2 jaune fluorescent indiquant notamment le nom du commissaire enquêteur et les date et heure de réception.

Les panneaux sont affichés:

- dans le passage piétons, à l'entrée du parking Salengro, entre le 47 et le 51 rue Roger Salengro à GIVORS, (photos n°1 à 4)
- dans l'allée Stéphane CATTON, à l'angle de la rue J.C.PIERROUX, à GIVORS (photos n°5 à 7).

Les lettres du titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractères majuscules gras mesurent au moins de 2 cm de haut.

J'ai ci-dessous reproduit le texte de l'avis d'enquête publique tel que celui faisant l'objet de l'affichage.

Ce texte est libellé comme suit :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PREFECTURE DU RHONE
Direction des Libertés Publiques et des Affaires Décentralisées

...
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire

...
Communauté Urbaine de Lyon

Projet de requalification des îlots Salengro et Zola sur le territoire de la commune
de Givors

...
A la demande de la Communauté Urbaine de Lyon et conformément aux dispositions du code de l'environnement, du code de l'expropriation pour cause

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Dispositifs de régulation

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Dénomination et adresse de la collectivité passant le marché :
COMMUNE DE CHESSY-LES-MINES - Place de la Mairie - 69380
Chessy-les-Mines

Objet du marché : Création d'un parking porte de Bourgchanin
Lieu d'exécution : Chessy-les-Mines

Période prévisionnelle de début des travaux : Mars 2014
Caractéristiques principales : Création d'un parking de 20 places

Critères d'attribution du marché : Offre économiquement la plus
avantageuse appréciée en fonction des critères prix, des prestations et
délais proposés

Procédures : Marché à procédure adaptée
Le maître d'ouvrage se donne la possibilité de négocier le MAPA
Conditions de délai

Date limite de réception des offres : Le mardi 31 janvier 2014 avant
18 h 00

Délai minimum de validité des offres : 90 jours, à compter de la date
limite de réception des offres

Renseignements complémentaires : Mairie de Chessy-les-Mines :
- M. BRETON - Responsable des Services techniques
Tél : 06.98.6519.80

- M. P. JACQUET - Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme
Tél : 06.34.96.57.63

Adresse auprès de laquelle les offres peuvent être retirées : Mairie
de Chessy-les-Mines, 69380 Chessy-les-Mines pendant les jours et
heures d'ouverture de la Mairie

Adresse auprès de laquelle les offres doivent être envoyés : Mairie
de Chessy-les-Mines, 69380 Chessy-les-Mines selon les conditions
mentionnées dans le Dossier de Consultation

Date d'envoi du présent avis à la publication : 11/12/2013
512074100

AVIS

MARCHÉS PUBLICS

Commune d'Anse

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 ET N°4 DU PLU

Par arrêté n°251 en date du 18 novembre 2013,
Le Maire d'Anse a ordonné l'ouverture d'une enquête publique
concernant la modification n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme portant
notamment sur :

n°3 - l'adaptation du règlement de la zone Uz du PLU à forte vocation
paysagère pour permettre l'extension du foyer AGIVR accueillant des
personnes handicapées et la mise en place d'une Orientation
d'Aménagement et de Programmation pour préserver les qualités
patrimoniales du site,

n°4 - l'évolution du règlement de la zone 1AUb destinée à accueillir des
activités hôtelières et de loisirs pour imposer dans tout projet une
proportion minimale de 50% de logements sociaux et la mise en place
d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour valoriser
l'entrée de ville et bien intégrer le projet dans le tissu urbain et les espaces
agricoles.

A cet effet :
M. Claude FOURNIER a été désigné en qualité de
Commissaire-Enquêteur et M. Daniel JOURDAN a été désigné en qualité
de Commissaire-Enquêteur suppléant par le Président du Tribunal
Administratif de Lyon.

L'enquête se déroulera à la Mairie de Anse du 16 décembre 2013
au 16 janvier 2014 inclus, aux jours et heures habituelles d'ouverture
(de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, le samedi de 9 h 00
à 12 h 00) où chacun pourra prendre connaissance du dossier et
consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet
en Mairie d'Anse. Les observations peuvent également être adressées



PREFECTURE DU RHONE

AVIS AU PUBLIC

Direction des Libertés Publiques
et des Affaires Décentralisées

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PARCELLAIRE

COMMUNAUTE URBAINE DE LYON

Projet de requalification des îlots Salengro et Zola
sur le territoire de la commune de Givors

A la demande de la Communauté Urbaine de Lyon, et conformément
aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Expropriation
pour cause d'utilité publique et du Code de l'Urbanisme, une enquête
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire
relatives au projet de requalification des îlots Salengro et Zola sur
la commune de Givors ont été prescrites par arrêté préfectoral
n° E-2013-713 du 29 novembre 2013

Ces enquêtes se dérouleront pendant 33 jours consécutifs du lundi
6 janvier 2014 au vendredi 7 février 2014 inclus en Mairie de Givors
Pendant toute la durée des enquêtes, les dossiers relatifs aux enquêtes
seront déposés en Mairie de Givors où ils resteront à la disposition
du public aux jours et heures habituels d'ouverture dudit service

M. Julian LAHAIE, jlahai@grandlyon.org, Communauté Urbaine de Lyon,
Délégué Général au Développement Urbain, Direction de
l'Aménagement, 20, rue du Lac - BP 3103 - 69399 Lyon cedex 03, est
le chef de projet auprès duquel des informations peuvent être demandées
Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact, jointe au dossier soumis
à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

L'avis de l'autorité environnementale portant sur l'étude d'impact relative
au projet est consultable sur le site Internet des Services de l'Etat
de la Région Rhône-Alpes, Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Rhône-Alpes :
www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ et du Rhône :
www.rhone.gouv.fr/rubrique/declaration-d-utilite-publique/avis-de-l-autorite-environnementale

Les observations sur l'utilité publique de l'opération ou sur les limites
des biens à exproprier peuvent être consignées sur les registres
d'enquête ouverts à cet effet en Mairie

Pendant toute la durée des enquêtes, des observations écrites peuvent
également être adressées au Commissaire-Enquêteur, en Mairie
de Givors et seront annexées aux registres d'enquête

M. Bruno STERIN, désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par
le Président du Tribunal Administratif pour l'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique et par le Préfet du Rhône pour
l'enquête parcellaire, recevra le public en Mairie de Givors aux jours
et heures suivants :

- Le lundi 6 janvier 2014 de 14 h 00 à 16 h 00
- Le mardi 14 janvier 2014 de 10 h 00 à 12 h 00
- Le mercredi 22 janvier 2014 de 10 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 30 janvier 2014 de 15 h 00 à 17 h 00
- Le vendredi 7 février 2014 de 15 h 30 à 17 h 30

Mme Isabelle VASTRA BEGUE, chargée d'études en environnement,
est désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant
Le Commissaire-Enquêteur établira un rapport qui relatera
le déroulement de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
du projet et examinera les observations recueillies. Il consignera dans
un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont
favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la Déclaration
d'Utilité Publique de l'opération

Le Commissaire-Enquêteur transmettra au Préfet l'exemplaire du dossier
de l'enquête déposé en Mairie, accompagné de l'ensemble des registres
et pièces annexées avec le rapport et ses conclusions motivées dans
un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.
Il transmettra simultanément, une copie de son rapport et
de ses conclusions au Président du Tribunal Administratif

Le Commissaire-Enquêteur rédigera le procès-verbal de l'opération et
son avis sur l'emprise des ouvrages projetés dans le cadre de l'enquête
parcellaire et transmettra au Préfet le dossier de l'enquête avec
le procès-verbal et l'avis dans le délai de trente jours à compter
de la date de clôture de l'enquête

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus
à la disposition du public à la Préfecture du Rhône - Direction
des Libertés Publiques et des Affaires Décentralisées - 2^e Bureau
Urbanisme et affaires domaniales) et en Mairie de Givors pendant le délai
d'un an à compter de la clôture des enquêtes

Au terme des enquêtes, le Préfet du Rhône est l'autorité compétente
pour prendre la décision déclarant d'utilité publique le projet et pour
déterminer, par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles où des droits
réels immobiliers à exproprier

Le Préfet, pour le Préfet,
le Directeur des Libertés Publiques
et des Affaires Décentralisées, Michèle TAILLARDAT

510841000

Annexe 2

VOTRE CONTACT

Lundi 16 décembre

E-VAUX
erphanion
ne sont ravis.
12 décembre
3,230 kg

er
ont heureux.
4 h 38 au Val
axime. Il pesait
cm.

hane sont
est né le 10
15. Il pesait
5cm.

Lyon, le 11 décembre 2013

Votre interlocuteur :

Vincent Villemin
☎ +4 26 99 39 01 - ☎ +4 78 63 49 75
vvillemin@grandlyon.org

Madame Lousaper TCHOULFIAN

2, rue Denfert Rochereau
69700 GIVORS

Objet DUP - Requalification des îlots Salengro et Zola sur
la commune de Givors.

Notification de l'arrêté d'ouverture d'enquêtes
conjointes - Parcelle cadastrée AR 30.

Nos Ref.

Vos Ref.

PJ 1 arrêté
1 questionnaire
1 mandat pour la signature du document
d'arpentage pour la parcelle AR 30.

Lettre recommandée avec A.R.

Madame,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, sous ce pli, une copie de l'arrêté en date du 29 novembre 2013 par lequel monsieur le préfet du département du Rhône a fixé les modalités de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire auxquelles va être soumis le projet de requalification des îlots Salengro et Zola sur la commune de Givors.

Ces deux enquêtes se dérouleront
en mairie de Givors
du lundi 6 janvier 2014 au vendredi 7 février 2014 inclus.

Les dossiers d'enquêtes seront à la disposition du public en mairie de Givors aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

Le commissaire enquêteur recevra le public :

- Lundi 6 janvier 2014 de 14 h à 16 h,
- Mardi 14 janvier 2014 de 10 h à 12 h,
- Mercredi 22 janvier 2014 de 10 h à 12 h
- Jeudi 30 janvier 2014 de 15 h à 17 h,
- Vendredi 7 février 2014 de 15 h 30 à 17 h 30.

Annexe 3

Tout le courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président de la communauté urbaine de Lyon
Délégation Générale au Développement
Economique et International
Direction Ressources et Performance

20 rue de la République - 69600 LYON - France

communauté urbaine
GRAND LYON

Je vous signale que la présente notification est faite, notamment, en vue de l'application de l'article L 13-2 du code de l'expropriation dont le deuxième alinéa est rédigé comme suit :

"Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes".

En conséquence, il vous appartiendra de m'adresser, la liste des locataires et autres personnes ayant des droits sur la parcelle dont il s'agit. Par ailleurs, il vous incombera, également, de me retourner dûment complété, le questionnaire ci-annexé.

Enfin, je tiens à vous préciser que la réalisation de l'opération pour laquelle l'enquête publique est diligentée nécessite, pour la communauté urbaine de Lyon, l'acquisition d'une partie seulement de la parcelle AR 30 vous appartenant.

Une division foncière après établissement d'un document d'arpentage par un géomètre expert apparaît, en conséquence, nécessaire.

Aussi, pour permettre l'établissement dudit document d'arpentage par le géomètre expert missionné par la communauté urbaine et son enregistrement au service du cadastre, vous trouverez annexé au présent courrier un mandat par lequel vous autorisez le géomètre expert ou le représentant de la communauté urbaine à signer, en votre nom et pour votre compte, le document d'arpentage qui sera établi.

Je vous remercie de bien vouloir me retourner ce mandat dûment complété et signé dans un délai de 30 jours à compter de la réception du présent courrier.

En cas de silence passé ce délai ou de refus exprès de votre part, le document d'arpentage sera établi unilatéralement par le géomètre expert qui y apposera, le cas échéant, les mentions « absence de la partie expropriée » ou « refus de signature de la partie expropriée. »

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Service juridique

Vincent Villemijn



Tout le courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président de la communauté urbaine de Lyon
Délégation Générale au Développement
Economique et International
Direction Ressources et performance
20 rue du Lac - BP 3103 - 69399 Lyon cedex 03

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de requalification des ilots Zola et Salengro à Givors

Synthèse des observations des registres d'enquête

- 1- Mr et Mme Morel, propriétaires au 3 et 5 Rue Emile Zola seraient éventuellement vendeurs. La collectivité est-elle intéressée ?
- 2- Le percement d'une voie au 11 Rue de la République est-il réellement utile d'autant que cela supprime une quinzaine de garages, détourne les clients de la rue Salengro et que cette sortie débouche sur la rue de la République qui est embouteillée ?
- 3- Le parking Salengro est le seul lieu de stationnement pour les clients des commerces de la Rue Salengro ; or plus de 60 % des clients viennent de l'extérieur en voiture. Le projet présenté montre une diminution de plus de 40 places de stationnement alors même que la création de logements avec une moyenne de 2 voitures /logement nécessitera d'avantage de places. Qu'est-il prévu pour remédier à ce manque de places ?
- 4- Ne peut on sur le parking Salengro construire un immeuble plus petit et garder une partie de la place en parking ?
- 5- La proximité de la Gare du parking Zola et la non prise en compte des places actuelles du site Zola dans le bilan stationnement fait craindre un manque de places de stationnement dans le futur projet. Qu'en est-il ?
- 6- Le projet sur l'ilôt Salengro peut il être considéré comme d'intérêt général et donc justifiant les expropriations alors qu'il ne concerne que les 25 à 30 futurs copropriétaires de l'immeuble ?
- 7- Le coût de l'indemnisation pour l'expropriation d'une partie de la parcelle 30 vient grever le bilan économique du projet ; le montant de 246800 euros TTC budgété pour les expropriations restantes paraît bien insuffisant ?

Bruno Sterin

Le 10/02/14

Annexe 4

Lyon, le 17 FEV. 2014

Votre interlocuteur :

Julien LAHAIE
04 78 63 42 87
jahaie@grandlyon.org

M. Bruno STERIN
Commissaire Enquêteur

Objet Requalification des îlots Salengro et Zola -
Commune de Givors - Réponses au PV de
synthèse des observations recueillies lors de
l'enquête publique préalable à la DUP.

Nos Ref. 14.02.074- JL/hf -Note AR Givors Centre

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la clôture, le 7 février dernier, des enquêtes publique préalable à la DUP et parcellaire concernant le projet cité en objet, vous avez, par message électronique en date du 10 février, transmis à la Communauté urbaine de Lyon votre PV de synthèse des observations recueillies auprès du public, conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les éléments que je suis en mesure de vous apporter en ma qualité de maître d'ouvrage de cette opération :

1/ Concernant la demande de Mr et Mme Morel de vendre leur bien situé 3 et 5 rue Émile Zola (parcelle AR 243) à Givors (observation n°1) :

La Communauté urbaine de Lyon a défini une stratégie d'acquisition foncière, en accord avec la Ville de Givors, dès 2010. Cette dernière s'est focalisée sur l'acquisition des seuls tenements immobiliers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement afin, notamment, de ne pas alourdir inutilement le budget de l'opération. Cette stratégie a été validée dans le cadre du dernier avenant signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

En conséquence, la parcelle propriété de Mr et Mme Morel n'étant pas concernée par le projet et n'étant pas incluse dans le périmètre de la DUP, la communauté urbaine de Lyon n'a pas prévu de procéder à son acquisition.

2/ S'agissant de l'interrogation concernant la nécessité du percement d'une voie nouvelle au droit du bien sis 11 rue de la République (observation n°2) :

La communauté urbaine de Lyon rappelle que le projet de requalification des îlots Salengro et Zola s'insère dans un projet plus global de renouvellement urbain du Centre-Ville de Givors. Cette opération globale prévoit une intervention publique, phasée dans le temps, sur les îlots « Gare/Prévert », « Zola », « Salengro » et « Oussekiné ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement conduites sur ces îlots, la problématique du désenclavement des cœurs d'îlots apparaît centrale.

De fait, la création d'une nouvelle trame viaire Est-Ouest et Nord-Sud a été proposée dans le cadre du projet de requalification de l'îlot Salengro. Cette dernière doit servir de support à des circulations apaisées (place importante donnée aux modes doux) pour les résidents actuels et les futurs habitants des nouvelles constructions projetées.

Annexe 5 - 1/4

Les études de déplacement réalisées dans le cadre du projet ont conduit la communauté urbaine et ses maîtres d'œuvre à privilégier cet emplacement.

3/ Concernant les différentes interrogations soulevées en matière d'offre de stationnement sur les îlots Salengro et Zola (observations n°3, 4 et 5) :

La communauté urbaine de Lyon souhaite apporter les réponses suivantes :

- Une étude de stationnement a été commandée par la communauté urbaine et la Ville de Givors au bureau d'études EGIS en amont de la conception du projet (2010) afin de procéder à un diagnostic précis de l'existant. Cette étude est jointe en annexe, pour information.
- Une étude commerciale a été commandée par la communauté urbaine et la Ville de Givors à AID en amont de la conception du projet (2008) afin de définir une boucle commerciale prioritaire sur le Centre-Ville et de définir ses besoins (notamment en matière d'offre de stationnement).
- Le projet d'aménagement a été conçu par la communauté urbaine de Lyon et son équipe de maîtrise d'œuvre en intégrant en amont, les problématiques de stationnement en lien avec les politiques publiques de déplacement prises en charges par notre établissement et ses partenaires (Ville de Givors, Conseil Général du Rhône, SYTRAL...).
- L'offre de stationnement existante en amont du projet sur les deux îlots Zola et Salengro sera reconstituée à l'identique dans le cadre de la réalisation du projet. Les futures constructions (100 logements maximum dont une trentaine sur l'îlot Salengro) bénéficieront, conformément aux règles édictées en la matière par le PLU, d'une place de stationnement (à minima) par logement.

En outre, l'ensemble de l'opération sur l'îlot Salengro est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) du Rhône, interdisant la construction de parkings enterrés.

- L'offre de stationnement « illicite » sur l'îlot Zola n'a pas été prise en compte, s'agissant d'un terrain privé, encore occupé par des bâtiments jusqu'en 2012 et dont la communauté urbaine de Lyon ne s'est rendue propriétaire que fin 2013.
- Depuis la réalisation de l'étude de stationnement, plusieurs opérations sont venues accroître de manière significative l'offre de stationnement sur le centre-ville et notamment en périphérie des îlots Salengro et Zola :
 - 45 places publiques (et réglementées) ont été créées sur le parking du Pré Vert à moins de 200 m de l'îlot Zola ;
 - 50 places publiques (et réglementées) ont été créées sur l'allée Marianne dans le cadre du projet d'aménagement de la Cité Avenir face à la Gare ;
 - 58 places publiques (et réglementées) ont été créées sur un tènement RFF en lieu et place du stationnement illicite ;
 - De l'autre côté de la Gare, un parking de 65 places va être aménagé d'ici le printemps 2014 dans le cadre de la réalisation de la ZAC VMC.

Le centre-ville de Givors et sa boucle commerciale (axe Salengro-Hôtel de Ville) dispose par ailleurs d'une offre de stationnement importante, à proximité des quais du Rhône :

- 100 places disponibles sur le quai de la navigation
- 40 places sur la Place de la Liberté réaménagée par le Grand Lyon en 2013
- 143 places sur l'îlot Oussekiné au cœur de la boucle commerciale...

- Depuis le début d'année 2014, la Ville de Givors a instauré une nouvelle réglementation de l'offre de stationnement. Cette dernière vise à favoriser une plus grande rotation des places et une meilleure lisibilité de l'offre. Quatre zonages ont été ainsi instaurés :
 - Zone Rouge : 1h de stationnement autorisée ;
 - Zone Bleue : 2h de stationnement autorisées (dont parking Zola à terme) ;
 - Zone Verte : stationnement libre sans limite de durée ;
 - Zone Résident Centre-Ville : stationnement non réglementé en zone bleue pour les riverains sur apposition d'un macaron dédié sur le pare-brise (limité en durée à 48h).

L'ensemble de ces mesures et les différentes politiques publiques conduites en faveur des mobilités durables doit permettre un ajustement de l'offre de stationnement compatible avec les projets d'aménagement des îlots Salengro et Zola.

De fait, et pour répondre à l'observation n°4 concernant l'îlot Salengro, il n'est pas prévu de revoir à la baisse la densification des constructions projetées.

Enfin, la communauté urbaine de Lyon s'engage à saisir à nouveau ses partenaires (RFF, SNCF, Conseil Général et Conseil Régional) concernant la problématique du stationnement autour de la gare SNCF.

4/ Concernant la question relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement et à la justification de la procédure d'expropriation sur l'îlot Salengro (observation n°6):

La réalisation du projet nécessitant l'acquisition d'emprises foncières privées, la communauté urbaine de Lyon a décidé d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation car les négociations amiables avec certains propriétaires, entamées depuis plusieurs années maintenant, n'ont pu, à ce jour, aboutir.

Cependant, il convient de préciser que la communauté urbaine poursuivra les négociations amiables avec les propriétaires concernés et ne recourra à la procédure d'expropriation qu'en dernier ressort.

Par ailleurs, il est réducteur d'affirmer que l'opération envisagée sur l'îlot Salengro ne profitera, à terme, qu'aux futurs copropriétaires de l'immeuble projeté.

L'intérêt général de l'opération d'aménagement est, en effet, pleinement justifiée car elle vise, dans son ensemble, à améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville de Givors (actuels et futurs). Cohérente avec les recommandations du SCOT (densification des secteurs gare), du PLU et son PADD (désenclavement des cœurs d'îlot, densification du centre-ville), l'opération d'aménagement doit permettre l'accueil de nouveaux habitants, l'amélioration de la desserte du centre-ville, la création d'espaces publics de qualité et le renforcement de la mixité sociale.

5/ Concernant l'observation relative aux montants budgétés pour l'indemnisation des propriétaires des parcelles concernées par la procédure d'expropriation (observation n°7):

L'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) dispose qu'en cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques pour produire au dossier de l'enquête publique préalable à la DUP l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet.

Le montant de 246 800€ indiqué dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP est celui qui ressort de l'estimation sommaire et globale que la communauté urbaine a dû solliciter du service France Domaine (DGI) en application de cet article.

L'estimation globale ainsi réalisée par France Domaine est déterminée, dans la majorité des cas, par l'application de la méthode dite de l'évaluation « par comparaison » consistant à apprécier la valeur vénale d'un immeuble en fonction des mutations récemment intervenues sur le secteur pour des biens de même nature.

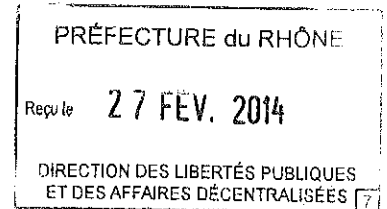
Elle reflète donc les prix du marché de l'immobilier sur le secteur concerné.

Voilà en substance les éléments dont je souhaitais vous faire part.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Anne Ringlet
Directrice de l'Aménagement



ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

<p>PROJET DE REQUALIFICATION DES ILOTS ZOLA ET SALENGRO SUR LA COMMUNE DE GIVORS</p>

L'enquête s'est déroulée du Lundi 6 Janvier
Au Vendredi 7 Fevrier 2014

Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet de requalification de 2 zones quasi libres d'emprise proches du centre-ville de Givors vise à redynamiser l'activité commerciale et à densifier une zone proche de la Gare par la création d'une centaine de logements devant attirer une population ayant un pouvoir d'achat un peu supérieur à la moyenne actuelle du fait que seulement 20 % seront en logement social alors qu'actuellement la moyenne pour Givors est de 45 %.

La 1^{ère} zone (îlot Zola) est une ancienne friche industrielle correspondant à une ancienne usine à gaz , nécessitant la dépollution d'une partie du sol, 60 à 70 logements devraient y être construits en 2 ou 3 immeubles ; un parking souterrain réservé aux résidents d'environ 50 places et un parking en surface de 105 places compléteront l'ensemble.

La 2^{ème} zone (îlot Salengro) est actuellement réservée au stationnement pour environ 140 places ; sur cet espace sera construit un immeuble de 30 logements avec parking résident. Cette construction nécessite 2 expropriations pour compléter l'espace nécessaire et percer une nouvelle voirie en sortie des immeubles.

Aussi , après avoir :

- Pris connaissance du dossier et m'être rendu sur le terrain à plusieurs reprises.
- Rencontré le Responsable projet à la Communauté Urbaine de Lyon
- Rencontré Monsieur le Maire de Givors.
- Constaté le respect des procédures d'enquête en matière de publicité et de mise à disposition du dossier et du registre.
- Effectué la synthèse des observations consignées sur le registre et obtenu du Maître d'ouvrage la réponse à ces observation,

Le Commissaire Enquêteur considère :

- Que le projet présenté répond bien à l'objectif de redonner à Givors une vocation de pôle urbain au sein de la Communauté Urbaine de Lyon comme l'exprime la Directive Territoriale d'Aménagement.
- Que par les logements créés dont seulement 20% de logements sociaux, le projet créera une dynamique démographique et

économique visant à redévelopper une clientèle pour les commerces locaux en crise, ce qui est bien conforme au Schema de Cohérence Territoriale.

- Que par la création de nouvelles voiries en particulier pour les modes doux , le projet répond au souhait du PLU de favoriser les déplacements.
- Que l'ensemble des constructions prévues avec leurs aménagements et espaces verts va créer un embellissement du quartier et par contagion entrainer d'autres opérations d'amélioration de l'habitat dont nombre d'habitants devraient profiter.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur considère que le projet présenté est bien d'utilité publique et donne un

AVIS FAVORABLE

Au projet présenté par la Communauté Urbaine de Lyon de requalification des îlots Zola et Salengro à Givors, tout en recommandant qu'une étude de trafic et de stationnement soit réalisée avant la mise en œuvre de la 2^{ème} phase de travaux sur l'îlot Salengro.

Le 26/02/14



Bruno Sterin
Commissaire Enquêteur