

CONCLUSIONS

du commissaire enquêteur

Sur l'enquête préalable à la
déclaration d'utilité publique sur
le projet de construction d'un
immeuble de logements adaptés à
dominante senior
par la commune de
Charbonnières-les-Bains (01090)

Conclusions de Maître Jean-Pierre TROSSEVIN désigné en qualité de commissaire enquêteur par arrêté préfectoral N° E-2019-25 du 15 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** et d'une **enquête parcellaire** relatives au projet de construction de logements adaptés à dominante senior par la commune de Charbonnières- les-Bains (69260).



Le commissaire enquêteur

- 1- Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces figurant au dossier dont la composition est énoncée dans le rapport d'enquête et notamment des plans, de la notice explicative et plus particulièrement du contexte communal, de l'offre sociale à développer, de la note sur le vieillissement de la population, sur l'objet de l'opération, sur sa localisation et sur le projet de construction lui-même.
- 2- Après avoir pris connaissance de l'acte d'origine reçu par Me VERCHERIN, notaire à Lentilly, le 24/09/1931 contenant vente de la parcelle AI 144 par Monsieur et Madame BOTTU à Monsieur Jacques TABARD avec création d'une servitude non aedificandi dont la rédaction a été indiquée dans le rapport d'enquête.
- 3- Après avoir pris connaissance de l'acte reçu par Me RAVIER, notaire à Ecully, le 23/11 et le 07/12/1987 contenant vente de la parcelle AI 144 par la Communauté urbaine de Lyon à la commune de Charbonnières-les-Bains avec rappel de la servitude non aedificandi.
- 4- Après s'être rendu sur place à deux reprises ainsi qu'il est dit dans le rapport d'enquête.
- 5- Après avoir rencontré plusieurs fois Monsieur le maire de Charbonnières-les-Bains et sa collaboratrice Madame RAVIER ainsi qu'il est dit dans le rapport d'enquête.
- 6- Après avoir pris connaissance des observations du public, des lettres jointes au registre d'enquête et les avis analysés dans le rapports d'enquête.
- 7- Après s'être assuré de la publicité légale et celle non obligatoire pour assurer l'information du public ainsi qu'il est dit dans le rapport d'enquête.
- 8- Après avoir constaté que les locaux mis à la disposition du public pour les permanences du commissaire enquêteur étaient correctement installés et facilement accessibles notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- 9- Après avoir constaté que les enquêtes se sont déroulées dans une atmosphère sereine, le tout dans le respect de la législation.
- 10- Après avoir constaté qu'il n'était pas à priori nécessaire de prévoir une réunion publique et à fortiori de prolonger l'enquête.

Compte Tenu :

- 1- Qu'il est à priori nécessaire que soit construit dans la commune de Charbonnières-les-Bains un programme immobilier de logements locatifs aidés adaptés à dominante senior au cœur de la ville, compte tenu de la loi SRU de 2000 (article55).
- 2- Que la commune de Charbonnières-les-Bains, propriétaire de la parcelle AI 144 de 1312 m², donnera bail à construire de 60 ans cette parcelle à la société "3F", bailleur social à Lyon, de sorte qu'en fin de bail les dites constructions deviendront la propriété de la commune.

3- Que la future construction comportera 25 logements d'une surface de plancher de 1602 m², 3 commerces d'une surface de plancher de 498 m², des annexes d'une surface de plancher de 195 m² et de 25 places de stationnement.

Sachant que l'offre de logement s'étend du T1 au T5 avec une dominante de T2 et T3 entre 45 et 60 m².

4- Que la conception du programme respecte l'aspect architectural du secteur : les commerces au rez-de-chaussée forment un socle en limite avec le domaine public, les logements sur 3 niveaux sont en retrait créant ainsi un palier au dessus des commerces qui servira de terrasse aux logements. Sachant que les perspectives le long de l'avenue Lamartine et l'esprit "aéré" du square de Verdun sont préservés et que au Nord des terrasses un espace vert est aménagé pour mettre en valeur l'espace végétalisé existant conformément au PLU actuel.

5- Qu'il existera dans la construction des espaces collectifs communs : salle de restauration / animation, cuisine pour le partage des repas, bureau administratif, toilettes handicapés et espaces extérieurs communs.

6- Que les logements devront faire l'objet d'un contrat de bail direct entre le locataire et le bailleur sachant que le loyer applicable devra correspondre à la réglementation en vigueur en matière de logements sociaux et que la prestation de services à la personne devra faire l'objet d'un contrat de prestation de services entre le locataire et le gestionnaire du service.

7- Que les logements sont destinés principalement aux seniors (70 % au moins) compte tenu du quota d'attribution à la préfecture (30%). C'est pour cette raison que les mots "à dominante senior" ont été employés.

8- Qu'avec la loi SRU de 2000 les communes de France doivent atteindre un taux de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025 sachant que ce taux pour la commune de Charbonnières-les-Bains est inférieur aux exigences légales.

9- Que le dit programme est actuellement entravé par la présence d'une servitude non aedificandi et la non plantation d'arbres de plus de 3 mètres de haut au profit d'une parcelle aujourd'hui morcelée en plusieurs tènements.

10- Que la future construction respectera le nouveau PLU – Habitat de la métropole de Lyon dans lequel la commune de Charbonnières-les-Bains est située, approuvé par le Conseil de la métropole le 13/05/2019 et applicable le 18/06/2019 (délibération N° 2019-3507 du 13/05/2019). Sachant que le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains a délivré une attestation en date du 23/05/2019 et du 03/06/2019 allant dans ce sens.

11- Qu'il est d'utilité publique que les deux servitudes soient annulées.

12- Qu'une déclaration d'utilité publique afin que le projet de construction soit réalisé est hautement utile et vitale.

13- Que la commune de Charbonnières-les-Bains a donné au commissaire enquêteur toutes précisions et informations sur le projet de construction et sur l'enquête.

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** pour que Monsieur le préfet puisse déclarer d'utilité publique l'annulation des deux servitudes entravant le projet de construction d'une résidence senior sur la commune de Charbonnières-les-Bains.

Le commissaire enquêteur sollicite la délivrance d'une ampliation de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique.

Fait à Villeurbanne, le 3 août 2019.

*Le Commissaire Enquêteur
Maître Jean-Pierre TROSSEVIN*