

Villeurbanne, le 7 Septembre 2017

Mairie

A l'attention de Monsieur Le Maire
Square de la Mairie
69380 Dommartin

Objet : Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU.
Ouverture à l'urbanisation de la Zone AU "Aux Humberts".
Réunion pour examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Veillez trouver ci-joint le compte rendu de la réunion du 5 Septembre 2017 citée en objet.

Restant à votre disposition, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures,

Pour l'équipe

Gérard Portal

Compte rendu de la Réunion du Mardi 5 Septembre 2017

Objet de la réunion : Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU.

Ordre du jour : Réunion d'examen conjoint pour l'ouverture de la Zone AU "Aux Humberts".

Personnes Présentes :

Monsieur Jean-Pierre Guillot – Maire
Monsieur Alain Romand - 2e adjoint - Dommartin
Monsieur Bernard Poncet - Adjoint à l'Urbanisme de la Tour-de-Salvagny
Madame Véronique Couzon - Directrice du SOL
Madame Marta Pasut Moyne - Conseillère Foncière Urbanisme - Chambre d'Agriculture
Madame Adeline Coudour - Directrice du SIABA
Monsieur Jean-Luc Tricot - Vice Président du SIEVA
Madame Nadège Wolf - Chargée d'Aménagement / habitat - DDT Mornant
Monsieur Gérard Portal – Architecte-Urbaniste – atelier de l'aRue

Personnes Absentes excusées

Conseil Général du Rhône
Chambre de Commerce et d'Industrie
CAUE du Rhône
DREAL

Synthèse

La réunion fait l'objet d'un exposé du dossier de Déclaration de Projet.

Il reçoit un avis favorable avec les remarques suivantes, sans pour autant remettre en question le fond:

Gestion des eaux pluviales et PAE.

La DDT souligne que la suppression du bassin de rétention, prévu initialement en emplacement R2, doit être compensée par une capacité de traitement des eaux pluviales équivalente.

Monsieur Le Maire précise que le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur "Aux Humberts" doit permettre de poursuivre la politique de mise en séparatif du réseau d'assainissement.

Le projet et les études en cours prévoient un traitement par noues et rétention enterrée. Le dimensionnement sera prévu en conséquence.

En outre, il est rappelé que le secteur est compris dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Cordineaux qui doit permettre un financement des équipements nécessaires et notamment en matière d'assainissement.

Cette information sera portée en complément au dossier définitif de la déclaration de projet.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le SOL signale que l'application de l'article Ub3 peut présenter des difficultés avec le principe des "courées".

En effet, cet article prévoit que :

Voirie

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Or, les "courées" sont traitées et considérées dans le projet comme des accès aux stationnements privés et aux logements et non comme des voiries.

Ces "courées" sont des espaces collectifs qui n'ont pas vocation à recevoir des flux autres que ceux liés aux habitations donnant sur cet espace. Le retournement se fait comme pour les parkings depuis la place de stationnement.

Comme c'est le plan de détail 4-3 qui gère les implantations, le dimensionnement des voiries et accès, il est proposé de compléter l'article Ub 3 par la mention suivante:

"NB: Le présent article ne s'applique pas au secteur "Aux Humberts" qui a fait l'objet d'un plan de détail 4-3". "

Densité de l'opération et taille des parcelles.

L'opération a une densité moyenne de 25 logements /hectare dans une fourchette basse préconisée par le Scot de l'Ouest lyonnais.

Pourtant, la commune de la Tour de Salvagny relève que le projet propose des parcelles de petites tailles allant jusqu'à 150 m², une taille qui semble difficile pour bien gérer la qualité de vie et notamment les proximités visuelles et physiques.

Il est précisé que les plus petites parcelles sont en habitat groupé et que des zones "non aedificandi" sont prévues pour éviter des vis à vis trop importants.

En outre, l'opération présente une densité relativement faible car l'effort a été porté sur les espaces collectif, les espaces verts paysagers et le traitement par noues des eaux pluviales.

Un emplacement pour un équipement public ou collectif

Il est précisé que l'opération prévoit l'implantation d'un équipement collectif, non traduit par un emplacement réservé, car l'échéance de sa réalisation et sa vocation ne sont pas connues.

Il est proposé cependant de porter la mention "équipement collectif" sur le plan de détail 4-3, afin de le localiser.

"Place du midi", une notion à définir

La place du midi correspond au stationnement automobile non fermé et accessible facilement. Elle permet d'éviter le stationnement parasite sur les trottoirs.

Il est proposé d'indiquer cette notion dans la définition du règlement.

Avis DREAL

La DREAL a signifié que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

L'avis sera joint au dossier pour enquête publique.