

**COMPTE-RENDU
DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 24 SEPTEMBRE A 19H30**

organisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU de Communay

**PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA ZONE
A URBANISER DITE « DES SAVOUGES »**

Ouverture de la réunion publique à 19h40 et clôture à 21h30

Environ 110 personnes présentes au regard de la liste d'émargement, y compris élus et intervenants.

Rappel des objectifs de la commune en début de réunion

Offrir de nouveaux logements adaptés aux différents parcours de vie des habitants (avec des logements de taille réduite intégrant du logement locatif social et en accession sociale conjointement à une offre privée.

Accès au site et sécurisation des déplacements

Questions et/ou observations :

- Quelles voiries permettront d'assurer la desserte du site ?
Quels aménagements de voiries sont prévus autour du site (rue de la Guicharde, rue du 19 mars 1962, rue du Mazet, rue des Savouges, montée du Télégraphe) pour gérer l'augmentation des circulations et la sécurité (problème de vitesse, trafic déjà important, stationnement sur trottoirs, trottoirs trop étroits...) ?
Problématique spécifique des piétons et des cycles, ainsi que de la rue des Savouges avec une intersection dangereuse avec la montée du Télégraphe.
Problème des ronds-points et des plateaux pour les artisans.
- Qu'est-il prévu pour les besoins en stationnements générés par le projet, notamment pour les visiteurs qui peuvent être nombreux le week-end ? Pourquoi ne pas en prévoir plus ?
- Y a-t-il un plan de circulation prévu pour les travaux ?
- Comment la Mairie envisage-t-elle le rétablissement du chemin des Cussinettes ?
- Existe-t-il des projets de développement des transports en commun ?

Réponses :

- La desserte du site sera assurée par 3 entrées/sorties : la rue du Château d'eau via le chemin du Vieux Chêne et la rue du Mazet principalement, ainsi que la rue des Savouges, permettant la répartition des circulations sur l'ensemble du site.
A noter, des travaux d'aménagement et de sécurité sont projetés sur la montée du Télégraphe conjointement à l'enfouissement de la ligne électrique 20 kV, avec une vigilance au niveau des carrefours avec la rue des Savouges, ainsi qu'avec la rue du Mazet (panneau déplacé à remettre dans un premier temps).
Concernant la rue du 19 mars 1962, un élargissement serait possible. Le maillage interne au lotissement permettra de diffuser les mouvements des véhicules.
Des plateaux piétonniers seront aménagés à l'intérieur du lotissement afin d'apaiser les vitesses et donc les usages. Les trottoirs seront séparés de la voirie par un mail planté qui empêchera le stationnement des véhicules sur les trottoirs.
- Au niveau des stationnements, il est prévu d'aménager 2 places de stationnement devant le portail de chaque logement (représentant 134 places) et 2 places à l'intérieur de chaque lot, ainsi que 26 places visiteurs le long des nouvelles voiries de desserte du projet.
- A ce stade du projet, aucun plan de circulation n'a été projeté pour la phase de travaux. Toutefois, les terres seront réutilisées autant que possible sur place, ce qui permettra de limiter les mouvements de camions.
- Le rétablissement du chemin piétonnier des Cussinettes consiste à remailler des sections de chemins existants ou cadastrés afin de permettre une nouvelle liaison « modes doux » Nord/Sud à l'Est du site des Savouges. Ce chemin sera connecté au chemin existant au Sud qui permet de rejoindre les équipements de la plaine. Des contacts et discussions avec les propriétaires sont en cours pour disposer d'une bande de 3 mètres environ en limite de parcelles. Une partie de ce chemin existe déjà, de façon plus ou moins formelle.
- Concernant les transports en commun, la CCPO prendra prochainement la compétence AOTU, Autorité Organisatrice des Transports Urbains. Seul le passage de la navette reste envisagé au vu du peu de passagers ne favorisant pas un développement du service de bus. D'autres politiques se mettent en place tel que le co-voiturage et les pistes cyclables. Le renforcement des transports en commun est un enjeu majeur pour le territoire.

Acoustique

Question :

- Qu'est-il prévu pour la prise en compte des nuisances potentiellement générés par le projet ?

Réponses :

- Des mesures acoustiques sur site et à ses abords sont prévues la semaine prochaine afin de préciser les niveaux de bruit ambiant actuel (point « 0 ») sur le site et le long des voiries du quartier, de modéliser l'impact acoustique du futur aménagement et de définir le cas échéant des mesures correctives en cas de dépassement des objectifs réglementaires.

Gestion des eaux pluviales

Question :

- Qu'est-il prévu pour la gestion des eaux pluviales ? Une voirie sinueuse (plutôt que dans la pente) aurait permis de ralentir les eaux de ruissellement.

Réponses :

- L'étude hydraulique réalisée pour ce projet dès 2017 sera mise à disposition du public dans le dossier de concertation précisant les grands principes suivants.

Chaque lot sera équipé d'un système de collecte de ses eaux pluviales raccordé à une cuve de récupération des eaux de pluie d'au moins 5 m³ pour une première rétention (gestion à la parcelle). Ces eaux stockées s'évacueront avec un débit de fuite limité dans un réseau collectif sous voirie avec un effet retard donc. Le réseau collectif sera lui-même aménagé pour faire de la rétention en cascade (bassins sous chaussée avec des canalisations surdimensionnées avec système de surverse). Il est rappelé que les eaux collectées pourront servir à l'arrosage des jardins notamment, et tout autre usage.

Les eaux de ruissellement (voirie et autres espaces collectifs) seront également collectées et envoyées au réseau collectif des eaux pluviales réalisé sous les chaussées. Les « bassins » ou système de rétention enterrés permettront de réguler les débits à 6 L/s/hectare conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Ozon.

Mixité sociale et densité des logements

Question :

- Pourquoi concentrer les logements sociaux sur la partie haute et sur la partie basse du site, plutôt que de les répartir sur l'ensemble de l'aménagement ?
- Combien de logements sociaux sont prévus ?
- Quelle sera la superficie moyenne des logements et sur quelle superficie de lots ?
- Comment est gérée l'attribution de ces logements ?
- Pourquoi un deuxième programme de logements sur ce même secteur de la commune ?

Réponses :

- Les logements sociaux (locatif ou accession) devant être accessibles aux personnes à mobilité réduite, leur implantation est conditionnée par la topographie du site, c'est à dire dans les secteurs les moins pentus, sur le plateau et en pied de versant.
- Le programme prévoit que 40 % des logements soient affectés à une offre sociale, répartie en 28 logements en locatif social et 10 maisons en accession sociale.
- La poursuite des études permettra de préciser les superficies des logements en locatif social, mais la Commune ne souhaite pas de grands logements. A ce stade du projet, la superficie des lots dédiée aux logements abordables est de 4800 m² répartis en 3 lots en partie Sud (pour 23 en locatif social et 5 en accession) et 3700 m² pour la parcelle au Nord supportant 10 maisons (5 en locatif social et 5 en accession).

- L'attribution des logements locatifs sociaux est faite par une Commission dans laquelle la Commune n'est représentée que par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon qui ne dispose que de peu d'influence. Par contre, dans le cadre de l'accession sociale, la Commune peut aider dans une discussion ; cela a été le cas sur les derniers programmes.

Les objectifs du programme que défend la Mairie sont de pouvoir accueillir notamment des jeunes ménages sur le territoire communal ou autrement dit des primo-accédants soit avec un logement aidé par l'Etat (petite maison en accession sociale), soit avec un lot privé vendu par le promoteur. Les jeunes Communaysards intéressés pourront trouver un lot ou une maison, certains, ou des environs, ont d'ailleurs déjà pris contact avec le promoteur.

- L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est inscrite dans les documents d'urbanisme depuis au moins 1990 (classement au POS) et a été reconduite dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2005. La sortie des opérations est liée à un opérateur, qui porte le projet, mais aussi aux propriétaires privés, qui en l'absence de foncier communal, sont vendeurs. Sans cette conjonction, il n'y a pas d'opération d'aménagement et de constructions. L'objectif de la Mairie est que ces ouvertures soient progressives de façon à réguler la production de logements et à orienter la programmation pour s'adapter aux besoins, mais aussi à la réglementation.

Intégration paysagère

Question :

- Quel sera le nombre de niveaux des bâtiments ?
- Qu'est-il prévu pour intégrer les constructions ?
- Comment seront évités les vis-à-vis avec les maisons existantes ?

Réponses :

- Les maisons seront toutes de type R+1, y compris pour les logements sociaux.

La hauteur des constructions sera limitée à deux niveaux, c'est-à-dire un rez-de-chaussée ou rez-de-jardin + 1 étage, soit une hauteur totale de 9 mètres au faîtage équivalent à 7 mètres mesurés à l'égout de toit. Cette hauteur s'appliquera à toute l'opération y compris aux logements dits sociaux. ; il n'y aura pas de bâtiment collectif.

- La construction de maisons participera à l'insertion de l'opération dans le paysage de par la hauteur limitée, des toitures en tuiles, des lots suffisamment grands pour disposer de jardins arborés.

Les plantations réalisées par le promoteur de part et d'autre des voiries de l'opération devant les clôtures (en pré-verdissement) permettront de masquer les bâtiments et composer une intégration paysagère de l'ensemble. L'objectif est d'éviter les canisses ou autres dispositifs occultants peu qualitatifs et de cacher les jardins ou aménagements des lots privés en premier plan. A noter, les canisses seront interdites au règlement du lotissement.

- L'intimité des maisons existantes, de leurs jardins et terrasses sera préservée de par les règles du PLU et/ou du lotissement qui seront portées au Règlement du PLU ou à l'OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU et/ou au permis d'aménager. Un recul des constructions sera imposé notamment sur les limites extérieures de l'opération d'ensemble.

Espaces verts partagés pour les enfants

Question :

- Y a-t-il des espaces verts prévus pour que les enfants puissent se retrouver et jouer en dehors des voiries comme cela existe dans les lotissements plus anciens ?

Réponses :

- Il n'y a pas de terrain de jeux spécifique prévu au sein du lotissement. Toutefois, deux espaces verts pourront être utilisés par les enfants pour se retrouver. La surface totale annoncée de 5600 m² d'espaces verts comprend à la fois les deux espaces collectifs et l'ensemble des bandes plantées le long des voies internes à l'opération.
Il est rappelé que le choix de l'aménagement d'ensemble a été de privilégier une taille de lot relativement importante au regard de la réglementation en vigueur en particulier et de proposer de petits espaces collectifs plutôt qu'un grand pour ne pas donner place à des regroupements pouvant occasionner des nuisances pour les riverains. Sur chaque lot privé, un coefficient d'espaces verts de pleine terre sera appliqué.

Equipements communaux

Questions :

- Les équipements communaux sont-ils dimensionnés pour accueillir les nouveaux arrivants, notamment les enfants ?
- Les enfants pourront-ils aller à pied ou en vélo à l'école ou au collège, un ramassage sera-t-il organisé ?

Réponses :

- La nouvelle école primaire des Bonnières est en cours de construction à moins d'un kilomètre du site ; le bâtiment sera livré avec 6 classes aux vacances de La Toussaint.
Les enfants pourront donc s'y rendre à pied. Une sortie dédiée aux piétons est prévue sur la rue du Mazet en face des allées de Monsieur Pierre afin de mailler les différentes opérations. La rénovation de l'école des Brosses (classes élémentaires) est envisagée dans un deuxième temps, programme dans lequel est prévu la création de classes maternelles.
Actuellement 265 enfants sont scolarisés en maternelle et élémentaire. Les écoles disposent de 18 classes. Le programme des différents travaux permettra d'avoir 5 à 6 classes supplémentaires.
Concernant la cantine, la commune a inauguré un restaurant scolaire tout neuf.
Ainsi, les besoins en équipements scolaires et périscolaires ont été anticipés par la Commune.
- Une piste cyclable protégée sera aménagée du collège au site de la plaine, mais il n'y a pas de projet envisagé au niveau du futur lotissement.