

# Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

## Ouverture à l'urbanisation de la zone AU du "Clos du Centre 2"

### Compte rendu de la réunion publique du 3 Avril 2024 à 19h30

La réunion avait pour objet d'informer les citoyennes et les citoyens de Bessenay sur la procédure en cours et de recueillir les avis et remarques.

Etaient présentes **35 personnes environ**, avec les élus.

La réunion s'est déroulée **en deux temps**:

- La présentation de la procédure engagée par la collectivité ainsi que le projet d'aménagement sur le secteur du Clos du Centre 2 notamment.
- Les questions du public et les premières réponses apportées par la collectivité

Plusieurs sujets ont été abordés traduisant les craintes ou les interrogations du public auxquelles la collectivité s'est efforcée de répondre.

### Questions /réponses :

- 1 - Est-ce que le nombre de logements proposé est figé ? Pourquoi indiquer **22 logements environ** ? Quelle est la marge de manœuvre qu'aurait un autre opérateur ? Peut-on borner par exemple à **25 logements maximum**?

Le projet de l'opérateur et de la collectivité a été élaboré sur la base **22 logements**.

Il prend en compte les contraintes techniques et financières connues à ce stade de l'opération, mais aussi les enjeux de la collectivité pour **répondre aux objectifs de diversification** de l'offre de logements fixés notamment par le SCoT de l'Ouest lyonnais et le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) .

Une marge de manœuvre est fixée sur l'objectif de **22 logements** de manière à garder une ""souplesse" face aux risques en phase opérationnelle ou d'un changement d'un opérateur.

Cela permet à la collectivité de **ne pas avoir à réengager** une procédure d'urbanisme en cas de changement.

S'il y a changement, **il ne peut être que minime**.

D'une part parce que le projet est extrêmement encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que par le règlement du PLU (la typologie, les implantations, la voirie, les jardins, ...), mais aussi parce qu'il ne peut y avoir un écart important. Il n'est guère possible dans cette configuration de trouver plus de 22 logements.

Par ailleurs, le PLU pourrait proposer effectivement une "borne", par exemple à 25 logements maximum, mais si cela est indiqué, cette borne pourrait devenir l'objectif en cas de changement d'opérateur.

Ce que la collectivité ne souhaite pas.

## 2 - La hauteur des bâtiments à 9 m apparaît importante surtout sur la rue Marcel Roux

Le diagnostic a montré que les hauteurs dans le secteur se situent entre RDC et RDC +1 niveau (9 m maximum), côté lotissement du "clos du centre" et RDC +2 niveaux sur le secteur ancien classé en zone Ua (12 m maximum).

Le projet propose des hauteurs intermédiaires, en harmonie avec l'existant à **9 m maximum**.

Mais sur la Rue Marcel Roux, les constructions sont proposées **en discontinuité et en retrait** de l'alignement, avec une **hauteur variable entre Rez-de-chaussée** (pour les garages) et Rez-de-chaussée plus 1 niveau (pour les habitations).

Si le projet avait repris à la lettre la notion de « village densifié », cela aurait été comme le module existant rue Marcel Roux, avec des hauteurs supérieures en RDC+2.

La proposition **faite est basse**, avec des modules **relativement petits en dimensions**.

Cela permet de maintenir **des vues lointaines et d'éviter** l'effet de "barre".

## 3 - La circulation, des problèmes à venir

Il est signalé que la CIRCULATION aux heures de pointe est importante sur la rue Marcel Roux et qu'il y a des problèmes de SECURITE près de la sortie de l'opération, à proximité du virage venant de la rue du Commerce.

Effectivement, la rue Marcel Roux sert de délestage à la Route de Lyon, afin d'éviter le resserrement sur la place du marché. Le projet ne modifie pas ce fonctionnement, mais la collectivité **pourra rechercher des solutions** pour limiter la vitesse sur cet axe. Comme par exemple mettre des panneaux stop au carrefour.

L'opération du Clos du Centre 2 est à l'écart de ces axes de circulation mais se connecte sur la rue Marcel Roux.

C'est pour cette raison d'abord qu'il est proposé **deux accès**, depuis l'allée du Clos du centre au Sud et sur Marcel Roux au Nord, afin **d'équilibrer le trafic interne** de l'opération.

Mais c'est aussi pour **améliorer la sécurité** que l'entrée-sortie sur Marcel Roux est à **plus de 32 m du carrefour** avec le chemin de la Drivonne et qu'une **prescription d'élargissement** du carrefour est proposée à **8 m** dans le PLU.

Le schéma de voirie va créer "une pompe pour les déplacements" du village avec un supplément de voitures dans le secteur. Cette crainte est partagée par les riverains du clos du centre.

L'opération prévoit environ **49 véhicules** supplémentaires sur le site.

Le choix de faire une opération avec une **voirie traversante permet d'équilibrer** les entrées et sorties sur deux voies différentes mais **aussi évite** que les **49 véhicules passent tous** sur l'allée du clos du centre

En outre, le plan d'aménagement a été dessiné avec **un principe de chicane** permettant de **casser la vitesse** pour ceux qui veulent prendre cette voie.

Mais la **collectivité se réserve la possibilité** de toute autre solution complémentaire, comme établir un sens interdit, faire une zone 20, mettre une barrière, ...

**Rien n'est encore définitif.**

Le projet tente de répondre à beaucoup de contraintes ; des solutions ou dispositions techniques seront à mettre en action si nécessaire.

#### 4 - Croisement et largeur de voirie

Est-ce que le CROISEMENT est possible sur le tronçon d'accès existant depuis l'allée du clos du centre ?

**Oui**, en allant doucement et en empiétant sur la zone enherbée.

A noter qu'il n'est pas prévu de reprendre ce tronçon justement **pour ne pas accentuer "l'effet de pompe à voitures"** et faciliter outre mesure la circulation.

Pour les voiries internes créées pour le projet, le **profil fera 5 m de large** avec les stationnements en plus.

Cela permet d'avoir **une souplesse dans les aménagements** et améliorations, si nécessaire.

Pourquoi le trottoir ne continue pas tout le long du mur rue Marcel Roux, en prolongement de celui créé dans le virage ? Est-ce que le mur tiendra ?

Cette solution a été envisagée mais non retenue, compte tenu des investissements conséquents pour la commune.

Le mur reste identique, excepté à l'endroit de l'ouverture pour l'accès.

La VISIBILITE de l'accès ne semble suffisante, notamment avec le mur.

Comme déjà évoqué, ce problème a été pris en compte dans l'étude. Il se trouve à plus de **32 m** du chemin de la Drivonne et à **42 m** du carrefour de la rue du Nord.

En outre, le mur sera suffisamment dégagé pour permettre une plus large visibilité pour sortir.

#### 5 - Qui est propriétaire de cette parcelle ?

Cette parcelle appartient à Mme CHIREIX et est actuellement sous compromis de vente avec le constructeur.

A noter que le lot qui est réservé à du logement locatif aidé sera vendu probablement à un bailleur social.

#### 6 - Quelle sera la surface totale et la typologie des 22 logements?

Pour le moment, la surface totale ni la typologie précise n'est connue.

Mais, il est prévu que la typologie des maisons groupées soit des T4-T5 en duplex, les logements groupés intermédiaires soient des T4 – T5 de plain-pied et les logements sociaux des T2 en RDC et étage.

#### 7 - Est-ce que l'opération bénéficiera de la fibre ?

Oui, immédiatement si le réseau est présent en périphérie, la demande sera faite aux gestionnaires de réseaux au moment du Permis d'Aménager.

A défaut, l'aménagement prévoit les réservations nécessaires pour des demandes individuelles futures.

#### 8 - Comment va se faire la réalisation de l'opération?

Après avoir eu le Permis d'Aménager, il est prévu que le constructeur vende certains lots (pour les logements sociaux notamment et les maisons groupées) et construise les logements intermédiaires.

#### 9 - A quoi correspond le trait bleu en pointillé sur le plan ?

Il s'agit de la limite de l'emprise de l'OAP qui est aussi la même que la zone AU

## 10 - Pourquoi rien n'est prévu dans le jardin à côté, à l'Est ?

Parce que la propriétaire ne veut pas tout vendre.

Il est tout de même prévu que cette parcelle puisse être accessible depuis l'opération, pour ne pas surcharger le carrefour sur la rue du commerce.

Il y a aussi une servitude de mixité sociale S2 ainsi qu'un retrait de 8 m pour élargir le carrefour, si jamais elle devait être un jour construite.

## 11 - Pourquoi ne pas mettre le polygone P4 en recul de la rue du Nord pour faire du stationnement devant ?

En fait, le polygone P4 traduit simplement la bande constructible de 15 m de la zone Ua.

Mais rien n'empêche d'avoir une construction en retrait dans ce polygone.

Cependant, ce polygone a été positionné ainsi car il semble préférable d'avoir le stationnement côté nord plutôt qu'au Sud, orientation préférentielle pour des terrasses.

Après effectivement, on peut se demander s'il faut être encore plus restrictif sur le polygone P4 pour les prochaines constructions ?

## 12 - Le Nombre de places du STATIONNEMENT à 2,2 est trop faible ; il faudrait passer à 2,4/maison

Il s'agit d'une véritable difficulté liée au code de l'urbanisme qui ne permet pas d'accorder plus de 1 place de stationnement par logement social...

Le projet a toutefois réussi à placer 14 places pour ces logements (49 sur la totalité) y compris en partage le long des voies.

En outre, il est apparu difficile de faire un arbitrage entre les espaces verts, les espaces jardins pour tous les logements et les stationnements....

## 13 – Quelle est la végétalisation prévue du côté de la rue Marcel Roux? Les arbres trop hauts vont bloquer l'ensoleillement. Comment maîtriser les haies ?

L'orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la plantation d'arbres et de haies (en limite séparative), représentés par des ronds, en alternance pour maintenir des percées lumineuses entre les maisons et les garages en RDC et RDC+1.

Une notice paysagère sera jointe au permis d'aménager (PA) pour préciser ces principes.

La maîtrise des haies se fait sous la responsabilité des propriétaires et le respect du code civil (généralement hauteur de 2 m maximum en limite)

## 14 - Comment les constructions s'insèrent dans la pente entre les 2 intermédiaires groupés ?

Sur cette partie est prévue un décaissement et une déclivité pour récupérer la pente naturelle qui doit être suivie au maximum : l'idée est de terrasser le moins possible.

## 15 - Pourquoi ne pas déplacer la voirie interne et sortir plus loin, du côté du cimetière, face au dos d'âne ?

On ne peut pas construire une voirie sur la servitude de la ligne haute tension ENEDIS.

## 16 - Pourquoi ne peut-on pas décaisser tout le terrain depuis la Rue Marcel Roux?

L'idée du projet est de s'adapter au maximum à l'environnement mais aussi au profil et à la pente existante.

En outre le coût serait trop important.

## 17 - Quel est le délai de la procédure ? Date de fin des constructions, livraison ?

Si tout se passe bien, on peut prévoir une approbation en juillet 2024 du dossier de déclaration de projet.

Ensuite, il faut compter 1 an pour le dépôt du permis d'aménager, les permis de construire et le début des travaux.

Enfin, un an supplémentaire minimum pour la construction et la livraison des logements.

Soit environ mi 2026.