

# **Comité consultatif à Saint-Maurice-sur-Dargoire**

## **Compte-rendu de la réunion « projets d'urbanisme » du samedi 16 décembre 2017 à 9h30**

Présents :

- Elus : Marielle Peillon, Jean Grenier
- Membres du comité consultatif : Emmanuelle Bailly, Christian Brunon, Laura Defossefont, Bernard Déplaud, Marie-françoise Fléchet, Marie Gallardo, Nicole Kamzol, Vincent Murigneux, Paola Rabenda, Monique Rochet, Audrey Salgado, Elodie Sippel

Jean Grenier fait un rappel de quelques « procédures » d'urbanisme et présente 3 projets d'urbanisme avant un déplacement sur les sites du projet « FGTP Font » et « La Madeleine ». Les documents d'OAP (Orientations d'Aménagement Programmées) qui figurent dans le PLU de Saint-Maurice sont présentées.

### **1) Procédures d'urbanisme**

Trois types de procédures : les déclarations préalables de travaux, les permis de construire, les permis d'aménager.

Ces procédures sont instruites par la mairie et c'est le maire qui prend la décision.

Pour les permis de construire et les permis d'aménager, l'instruction comprend une consultation éventuelle du SOL (Syndicat de l'Ouest Lyonnais). Le SOL se prononce sur la conformité aux différentes règles applicables. Le maire n'est pas obligé de suivre l'avis du SOL mais en général il y a des échanges préalables et l'avis du SOL est suivi.

Sur la construction de lotissements / ensembles de logements, obligation d'avoir au minimum 25 % de logements sociaux.

Demandes / Questions :

- Vérifier que le PLU de Saint Maurice est accessible sur le site Internet de la commune ;
- Transmettre les liens (numéros de pages) sur le cahier des OAP et sur les projections concernant la production de nouveaux logements ;
- Possibilité de revenir sur l'« OAP sous Vilette » / de modifier cette OAP pour, par exemple, y construire des infrastructures publiques plutôt que des logements : pas à l'ordre du jour. Sera peut-être rediscuté si un PLU à l'échelle de Chabanière est mis en chantier.

### **2) Lotissement route Vilette (FGTP Font)**

Projet de 15 logements : 7 maisons individuelles, 4 maisons groupées attenantes par les garages, un collectif de 4 logements.

Après viabilisation des terrains, les dépôts des permis de construire sont à la charge des acheteurs, dans le cadre d'un règlement de construction.

Question : Quelles exigences environnementales pour ces constructions ? Au moins respecter la réglementation thermique 2012 (RT 2012) mais vérifier si exigences plus fortes.

### **3) La Madeleine**

Projet sur l'ancienne école de la madeleine qui va être détruite.

Projet de construction de 29 logements : 3 maisons individuelles, un collectif de 26 logements. Entrée par la rue de l'ancien canal. Parkings souterrains.

Permis de construire accordé en juillet 2017. Livraison à l'automne 2019.

Constructeur = AMETIS ; Bailleur = SEMCODA.

Différents mode d'accession piloté par SEMCODA.

Sera accompagné d'un réaménagement de l'extrémité de la rue de l'ancien canal avec création d'une aire de jeux.

Question : Création d'un mur anti-bruit pour couper le bruit de l'autoroute ?

### **4) EPORA**

Ce projet s'inscrit dans les « OAP » du PLU.

Une convention tripartite d'intervention a été signée en 2010 entre EPORA, la commune de St Maurice et la COPAMO (EPORA est un établissement public foncier qui peut aider à acquérir du foncier).

Projet qui couvre environ 3000 m<sup>2</sup> qui va se dérouler en deux phases. Un appel d'offre a été lancé pour les deux phases pour avoir une architecture d'ensemble. 4 offres ont été reçues. C'est AMETIS SEMCODA qui a été retenu.

- Phase 1 : Projet de construction de 30 logements (dont au moins 25 % de logements sociaux) et de locaux commerciaux ;
- Phase 2 : Ne se fera qu'ultérieurement (pas de calendrier de réalisation).

Pour la phase 1, le permis de construire pourrait être déposé début janvier. Les délais pour l'obtention du permis de construire (+ délais de purge = délais dans lesquels il peut y avoir des recours) conduisent à envisager un démarrage du chantier au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. A priori, il est prévu environ 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux mais il y a des demandes pour environ 1000 m<sup>2</sup> (pharmacie, médecins, ostéopathe, dentiste, boulangerie, épicerie...). Il existe une certaine flexibilité entre surfaces commerciales et surfaces des logements (possibilité de transformer un logement en local commercial ou réciproquement). En parallèle de ce projet, il faudra mener une réflexion sur son intégration dans l'environnement du village : création de nouveaux stationnement (arrêts minutes le long de la route ; nouveau parking côté salon de coiffure) ; aménagement de circulation piétonne...

Question : Quel projet sur la parcelle de l'autre côté de la rue du Nord où avait été envisagé à un moment la création d'un EHPAD ? Réponse : plus de projet de création d'un EHPAD. Pour l'instant, pas de projet sur cette parcelle.