



DARDILLY ENVIRONNEMENT et AVENIR

SIRET N° 789 377 116 00015

Association d'intérêt général déclarée en Préfecture du Rhône le 31/07/74 (n° 11516)

Protection de l'Environnement, Urbanisme et Patrimoine

5 allée de la Tour 69570 DARDILLY

www.dardilly-environnement-avenir.fr contact@dea-dardilly.fr

MODIFICATION N°4 DU PLU-H

Observations de DEA

Notre association, **Dardilly Environnement et Avenir (DEA)**, représente plus de 3% des foyers dardillois soucieux de la protection de leur environnement et respectueux de la légalité.

Concernant Dardilly, la Modification N°4 du PLU-H comporte plusieurs points positifs comme de nouveaux EBC ou EVV (+3,38 ha) ou les rétro-zonages en zone A1 inconstructible (12,13 ha) ...

Mais il est possible de faire encore mieux en prenant en considération les observations de bon sens, propositions constructives ou protestations argumentées que nous portons ci-après à connaissance de la Commission.

Point 110 Manoir de Parsonge

Si on veut restaurer le manoir (inscrit à l'inventaire des monuments historiques) pour le faire visiter et/ou y aménager des locaux accueillant du public comme projeté en partie dans l'OAP ("*restaurer les bâtiments et préserver l'écrin dans lequel il s'inscrit*"), il faut, au plus près possible, prévoir une offre de stationnement en conséquence. Dans ce but, le bâtiment A, extension de la grange, devrait être un ERP avec le parking implanté à proximité immédiate. Quant aux logements, s'ils sont indispensables pour financer l'opération, ils devraient être construits à l'est du tènement pour ne pas mélanger les genres et ainsi faire bénéficier leurs occupants de la vue sur le verger voisin.

Quel que soit le projet en question, il ne peut être pensé qu'en fonction de la réhabilitation du manoir, qui elle-même ne peut être conçue qu'en fonction de sa destination future.

Point 113 Montcourant

Conformément à l'article L 2224-10 du CGCT, **DEA** réclame de nouveau le rétro-zonage des parcelles BX 182 en zone A1 et BX 122 en zone N1 du fait de l'impossibilité avérée d'un assainissement collectif, voire individuel. En espérant que l'appui au sein de la Métropole ne persistera pas dans sa volonté de rendre ces parcelles constructibles coûte que coûte en dépit de la règlementation.

Voir l'historique de cette affaire en annexe 1

Point 122 Les Noyeraies

1/ Le tènement des Noyeraies se trouve situé entre l'Esplanade, avec des immeubles R+3+Attique, et le site classé du vallon de la Liasse, entre une forte densité de béton et un milieu naturel. Afin d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux univers, **DEA** demande de ramener la hauteur des bâtiment à H10 en lieu et place de H13 comme prévu sur le plan. H10 permettra des R+2, voire des R+2+Attique conformément à l'esprit de l'OAP (R+2 et R+3) tout en interdisant une dérive vers des R+3+Attique comme le permettrait H13.

2/ Pour faire face à la pénurie de stationnements dans le quartier de l'Esplanade voisin (unanimement reconnue) à laquelle vont s'ajouter les besoins propres aux futurs habitants des Noyeraies, **DEA** propose d'aménager la liaison piétonne prévue dans l'OAP en parking, celle-ci ayant pour but initial de relier le parking existant du chemin de la Liasse à la traboule entre les bâtiments D et G de l'Esplanade.

Pour cela, il suffirait de doubler la largeur de la liaison Liasse-Ecoliers telle que prévue en la portant à 30 m pour y aménager environ 80 places de stationnement accessibles aux voitures depuis le chemin de la Liasse. Ce parking serait végétalisé et seule la voie de circulation serait étanchée. La surface non bâtie de ce parking à cet emplacement permettrait de préserver la vue imposée sur les Monts d'Or depuis le parvis de l'Esplanade.

Voir croquis de faisabilité en annexe 2

EBC

Afin que le PLU-H colle à la réalité du terrain, comme cela est acté pour les abords de l'A89, **DEA** demande :

1/ Que toutes les parcelles reboisées par APRR en 2018 dans le cadre de la compensation des EBC détruits par l'A89 (2ha reboisés pour 1 détruit) soient classées en EBC afin de garantir leur pérennité, comme par exemple les parcelles AA 038 et AA 039.

Voir cadastre Géoportail en annexe 3

La DREAL dispose de la liste complète de ces parcelles concernant Dardilly et Limonest.

2/ Que la parcelle BZ 003 située en bordure ouest de la RD307 au lieudit Chêne Rond soit classée en EBC pour une superficie d'environ 2 ha, ce terrain étant en réalité presque entièrement boisé (à l'exception de sa lisière nord) avec des arbres de près de 50 ans.

Voir cadastre Géoportail et plan en annexe 4

Logements sociaux

Plusieurs dispositions de la Modification ont pour but de favoriser encore plus de logements sociaux. Pour Dardilly, l'objectif fixé par le POAH pour la période 2023-2025 est la production de 69 logements sociaux. Pour cela il faudrait, avec la réalité du marché immobilier, construire entre 230 et 300 logements, et pour ce faire disposer d'environ 5 ha de terrains constructibles. Est-ce bien réaliste ?

Nous espérons que cette contribution de **DEA** à l'enquête publique bénéficiera d'avis favorables pour un PLU-H plus juste.

Pour **DEA**

Michel GAUCHER

Guy ROYOLE DEGIEUX, Président

Copie remise à Madame la maire de Dardilly,

POINT 113 - MONTCOURANT

La Parcelle BX 182 est issue de la division de la parcelle BX 19 en BX 182 et 183

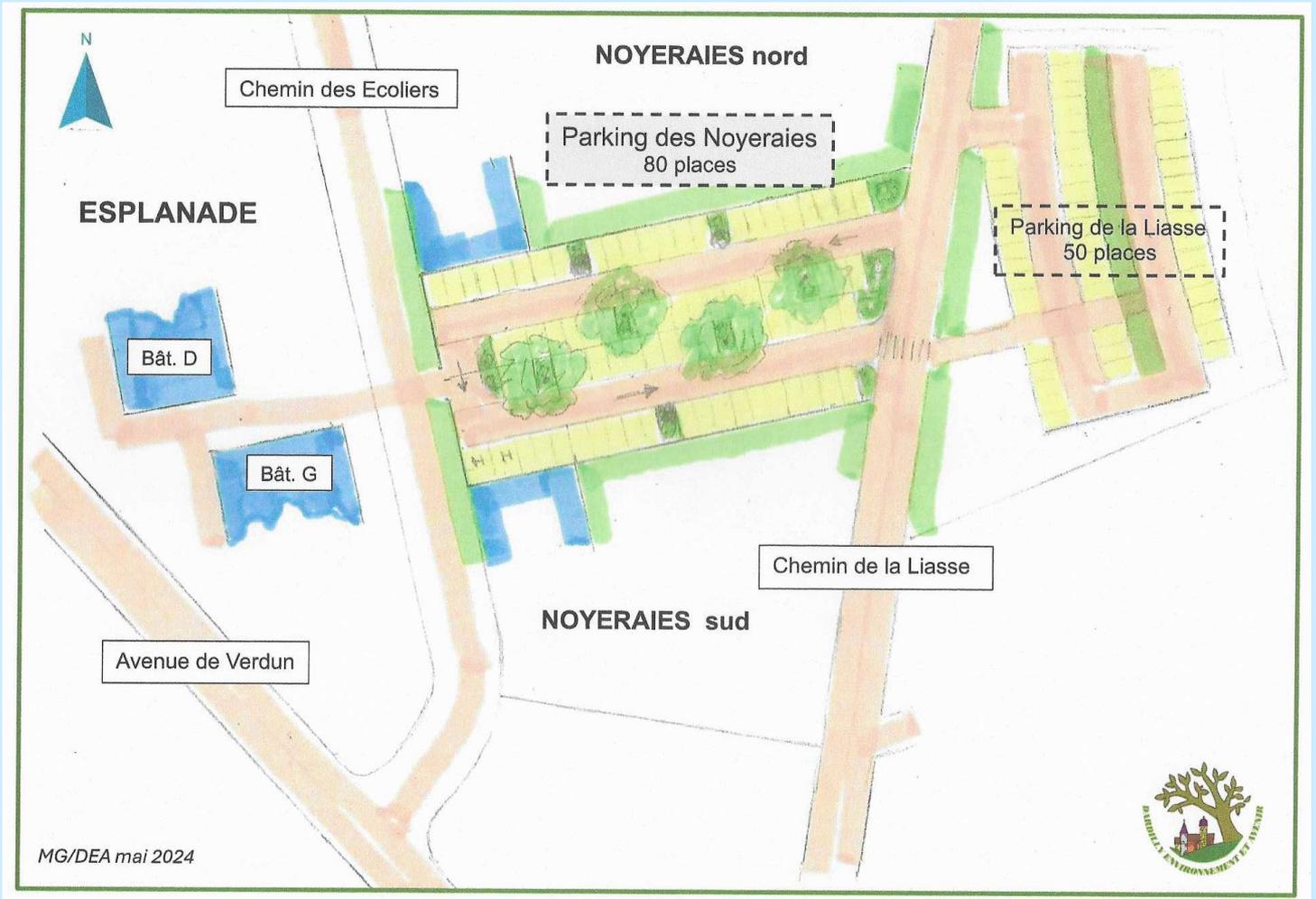
La prolongation sur cette parcelle de l'EVV bordant l'ancienne RN7 est une bonne chose pour sauver les beaux arbres existants, mais le déplacement en conséquence du Polygone d'implantation est à déplorer car il ne devrait pas exister.

Retour sur sa genèse :

- Avant la révision de 2019, les parcelles BX 19 et BX 122, respectivement situées au nord et au sud du hameau de Montcourant se trouvaient en zone A non constructible.
- Avec la révision, ces deux parcelles sont passées directement en zones constructibles (UCe4b pour la BX 19 et URi2d pour la BX 122), sans classement préalable en zone AU, ce qui ne respectait pas l'article R151-18 du Code de l'urbanisme.
- L'EVV qui existait auparavant sur la parcelle BX 19 a été gommé sans raison.
- De plus, un polygone d'implantation est apparu sur cette parcelle alors que cela ne correspond à aucun bâtiment d'intérêt général.
- En 2018, lors de l'enquête publique pour la révision, DEA a notifié dans sa contribution son opposition au fait de rendre directement constructibles les parcelles BX 19 et BX 122, arguant qu'aucun assainissement collectif n'existait ou n'était prévu dans le secteur.
- De son côté, la CDPENAF a émis la réserve suivante : " Limiter le zonage des hameaux ou le zonage des zones U aux bâtis existants ". Cette réserve interdisait donc pour Dardilly toute constructibilité sur les deux parcelles BX19 et BX 122 ainsi que sur la BX113, pourtant auparavant constructible.
- La commission d'enquête a rejeté l'objection de DEA, se rangeant derrière la Métropole.
- Quant à la CDPENAF, elle a finalement retiré sa réserve concernant Dardilly suite à une intervention particulière de la Métropole. Le PLU-H a donc été rendu opposable en juin 2019 !
- En 2022, lors de la Modification N°3, DEA a réitéré son opposition, y ajoutant à l'appui de son argumentation le fait qu'un permis de construire pour 13 logements sur la parcelle BX113 venait d'achopper faute d'assainissement collectif et sans solution d'assainissement individuel.
- La commission d'enquête n'en a toujours pas tenu compte, se rangeant encore de façon incompréhensible derrière la Métropole, et le même zonage est resté opposable.
- Avec la Modification N°4 soumise à l'enquête publique, l'EVV longeant l'ex RN7 sur la parcelle BX 182 réapparaît, induisant le déplacement du polygone d'implantation vers l'intérieur de la parcelle. A noter qu'avec l'EVV , cette parcelle n'a même plus d'accès sur l'ex RN7... ni ailleurs.

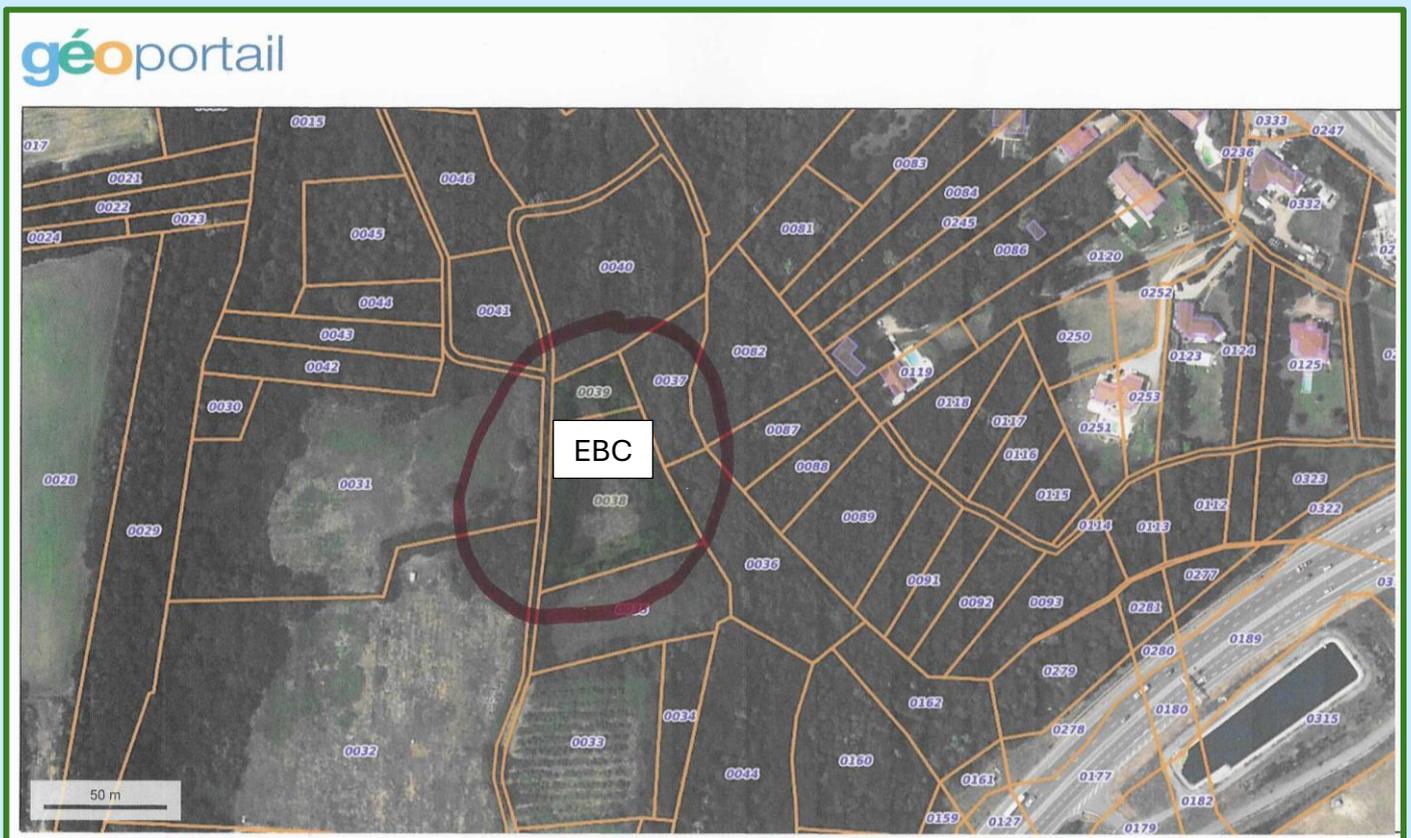
POINT 122 - NOYERAIES

Proposition de parking



EBC

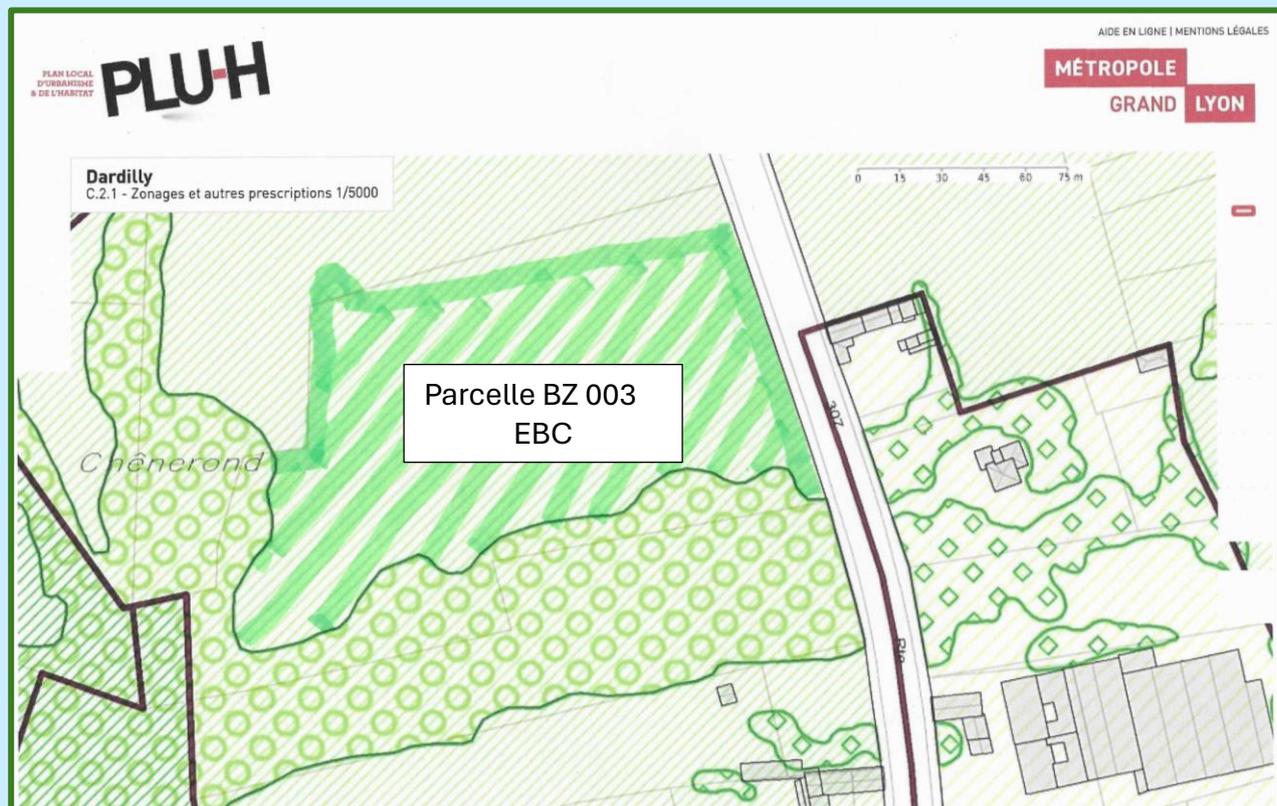
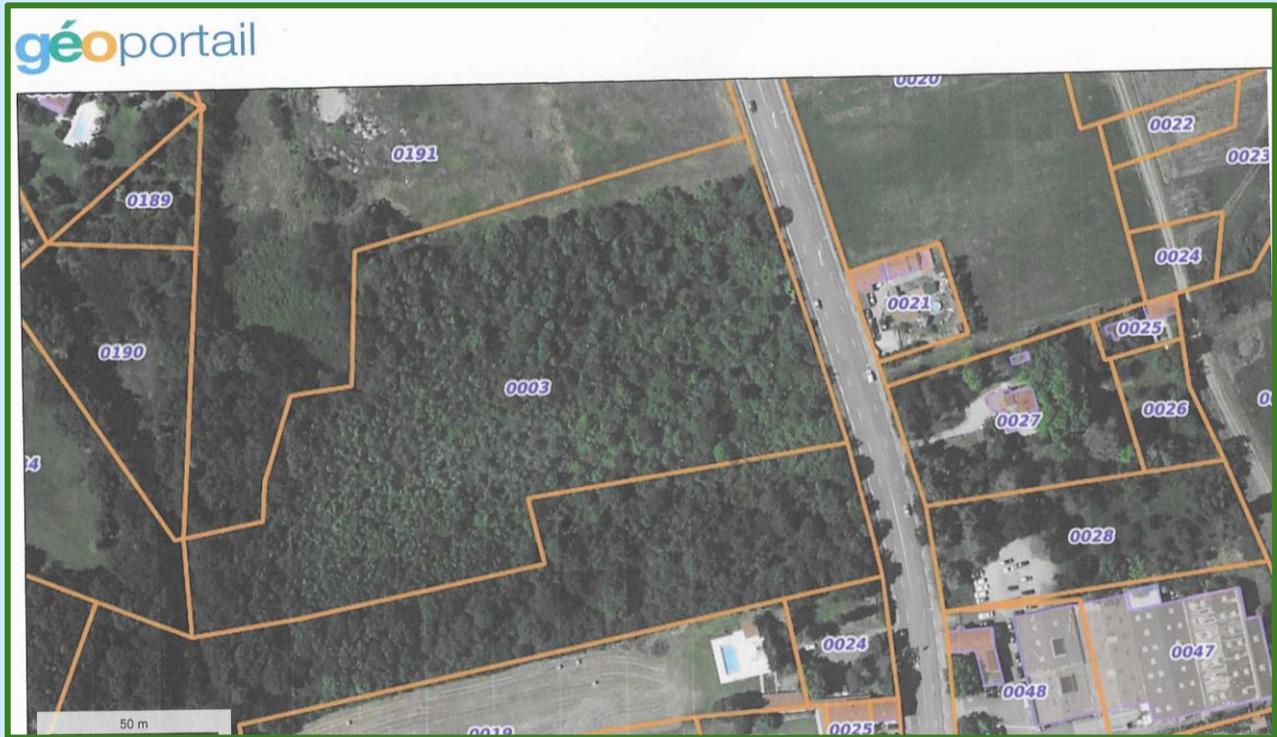
Parcelles boisées en compensation des EBC détruits pour l'A89



Exemple des parcelles reboisées à classer en EBC

EBC

Parcelle boisée RD 307 à classer en EBC





MODIFICATION N°4 DU PLU-H

Observation complémentaire de DEA

Point 122 Les Noyeraies

Dans sa contribution, commentée auprès du Commissaire enquêteur le 14 mai, **DEA** demandait de ramener sur le Plan la hauteur des bâtiment à H10 en lieu et place de H13, suffisante pour être en cohérence avec l'OAP 10.

En fait il semble bien que H13 du plan soit une erreur si on se réfère au document de synthèse des modifications pour Dardilly où il est écrit :

« Modification de la zone URi1a inscrite sur les parcelles AR 94, 96, 100 et 109 situées entre les chemins des Ecoliers, de la Liasse et de la Nouvelle Liasse, en zone URm2 avec une hauteur graphique de 10 mètres et un coefficient de pleine terre (CPT) de 0,35. »

DEA réitère donc sa demande avec à l'appui cet élément factuel interne à la Métropole elle-même. La hauteur graphique figurant sur le Plan du PLU-H devrait donc être H10 en lieu et place de H13, cela respectant l'OAP 10 correspondante.

Pour **DEA**
17 mai 2024

Michel GAUCHER