



38620

Téléphone : 04.76.07.52.79
Télécopie : 04.76.07.53.00
mairie.massieu@paysvoironnais.com

**REUNION PLU
REUNION PUBLIQUE N°3
29 SEPTEMBRE 2016**

Présents :

- M. Roland BESSON, Maire de MASSIEU
- M. Roger BERTHIER, 1^{er} Adjoint de MASSIEU
- Mme Suzanne BELLIL, 2^{ème} Adjointe de MASSIEU
- Mme Sylvie GUILLEMOT, 3^{ème} Adjointe de MASSIEU
- M. Gérard GILLES, 4^{ème} Adjoint de MASSIEU
- M. Christian DE BACCO, Conseiller municipal de MASSIEU
- M. David GROS-Flandre, Conseiller municipal de MASSIEU
- M. Antonio DA COSTA DE ABREU, Conseiller municipal de MASSIEU
- Mme Claire BONNETON, Urbaniste
- M. Jérémy MERGOUD, Secrétaire en mairie de MASSIEU

Nombre de personnes :

Environ 65 personnes, en plus des élus et de l'urbaniste, étaient présentes lors de cette réunion.

Objet :

Cette troisième réunion publique a pour objet la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Méthodologie :

La présentation sera découpée en petites parties, chacune entrecoupée de débats avec le public.

Mot d'introduction de Monsieur le Maire :

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux Massieutins venus ce soir pour assister à cette troisième réunion publique.

Monsieur le Maire effectue un rapide rappel des événements depuis la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011 jusqu'à ce jour.

Monsieur le Maire passe la parole à Madame Claire BONNETON.

Première partie :

Madame Claire BONNETON rappelle ce qu'est un plan local d'urbanisme, et les lois qui s'imposent à son élaboration et qui l'encadrent : la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), ENE (Engagement National pour l'Environnement), etc. Elle précise que la loi ALUR rendra caduc le Plan d'Occupation des Sols de MASSIEU le 27 mars 2017.

Elle présente également les composantes des PLU : Rapport de Présentation, PADD, OAP, Règlements écrit et graphique. Puis, elle fait le point sur la chronologie passée et prévisionnelle :

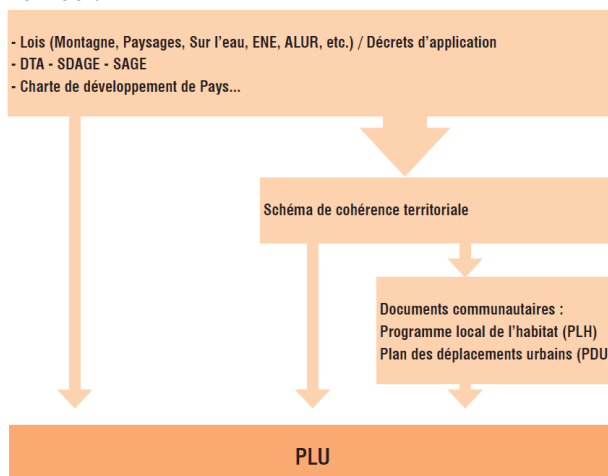
- Elaboration de 2011 à 2016
- Arrêt du projet prévu en octobre 2016
- Consultation des personnes publiques associées (PPA) d'octobre 2016 à janvier/février 2017
- Enquête publique au cours du premier trimestre 2017
- Modification du projet de PLU à l'issue de la consultation des PPA et des remarques du public
- Approbation

Madame Claire BONNETON demande si les personnes présentes ont des questions à ce point de la présentation.

Aucune question n'est formulée.

Les lois et documents cadres :

Madame Claire BONNETON présente les lois et documents cadre, ainsi que leurs articulations entre elles et avec les Plans Locaux d'Urbanismes :



Madame Claire BONNETON présente le SCoT et ses principaux objectifs. Elle détaille les notions de pôles de développement, ainsi que les modalités de calcul en nombre de logement, puis ramené en superficie. Pour MASSIEU, cela représente 61 logements sur les douze ans de validité du PLU, soit 4,48 ha au maximum. Cette superficie est répartie entre le développement des activités (environ 0,6ha), le bourg (1,2 ha, principalement dans les orientations d'aménagement et de programmation) et les dents creuses (environ 2,7ha).

Madame Claire BONNETON demande s'il y a des questions.

Les questions suivantes sont posées :

Qui gère le SCoT ? Le PLU est-il un plan prévisionnel ou une obligation de construire ? Quelles sont les hauteurs maximales autorisées ? Le parc de la Murgière sera-t-il constructible ? Les 10 logements pris en compte en plus prennent-ils en compte les logements déjà réalisés ? Comment l'accès aux dents creuses se fera-t-il ? Comment demander la construction de nouvelles maisons alors qu'en même temps de nombreuses maisons sont inhabités ?

Les élus et Madame Claire BONNETON apportent les réponses suivantes :

Le SCoT est un syndicat mixte, un établissement public, dirigé par deux instances politiques : un comité syndical où siègent les élus désignés par les intercommunalités et qui délibère, et un bureau composé de certains de ces élus qui préparent les dossiers. Les objectifs du SCoT sont calculés sur la durée de vie du PLU, mais ils tiennent aussi compte des logements réalisés ou non depuis son approbation ; c'est pour cette raison que la commune bénéficie d'un « bonus » de 10 logements correspondants aux logements non réalisés entre 2012 et 2016.

Le PLU est un plan, il définit les zones constructibles et les conditions dans lesquelles elles peuvent l'être, mais il n'oblige pas les propriétaires à construire. Il définit également des espaces agricoles et naturels dans lesquels aucune nouvelle habitation ne peut être construite (comme dans le Parc de la Murgière). Le PLU identifie également des dents creuses constructibles, soit des fonds de parcelle soit des terrains nus enclavés (le plus souvent entre des constructions et une voie d'accès). Ces dents creuses sont donc presque toutes accessibles depuis la voie publique.

Le problème des logements vacants est que les communes bénéficient de peu de moyens pour obliger les propriétaires de biens vacants à vendre ou à mettre en location leurs biens.

La question des hauteurs sera abordée à la fin de la présentation.

Madame Claire BONNETON indique que la commune est soumise aux dispositions de la loi montagne et détaille les obligations qui en découle (principalement l'interdiction du mitage).

Elle rappelle également l'existence de la carte des aléas et ses implications : constructions autorisées sous condition dans les zones de risques faibles, et constructions interdites dans les zones de risques moyens et forts.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables :

Madame Claire BONNETON présente les quatre orientations contenues dans le PADD et les détaille à l'aide de quatre cartes :

- Accueillir de nouveaux habitants dans un cadre rural préservé
- Faciliter les liens et liaisons sur la commune
- Maintenir les activités sur la commune, notamment agricoles, et favoriser de nouvelles implantations
- Protéger et mettre en valeur le Val d'Ainan sur le territoire communal et préserver l'environnement

Elle ajoute que ce PADD étant le projet politique de la commune, il est traduit dans les règlements graphiques et écrits du PLU.

Madame Claire BONNETON demande s'il y a des questions sur le PADD.

Aucune question n'est formulée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Madame Claire BONNETON rappelle que le village ne peut pas s'étendre indéfiniment, qu'il a des caractéristiques propres (notamment d'un point de vue architectural et urbanistique), et que par conséquent il convenait de réfléchir aux modalités de développement du bourg. Cette réflexion a été traduite dans le règlement et en deux d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- L'OAP de la Chaboudière

- L'OAP du haut du bourg

Madame Claire BONNETON précise que les OAP sont des orientations, des schémas ; aussi précis sont-ils, ils ne sont ni un plan d'aménagement, ni un plan d'architecte. En effet, les futurs projets envisagés dans un secteur concerné par une OAP devront être compatibles avec cette dernière.

L'OAP de la Chaboudière : Madame Claire BONNETON détaille les objectifs de l'OAP, et précise notamment l'objectif en termes de logements.

Madame Claire BONNETON demande s'il y a des questions.

Les questions suivantes sont posées :

Qu'est-ce qui est prévu en termes de circulation et de stationnements ? Que compte faire la mairie pour le transit des véhicules venant de l'extérieur du bourg à travers de celui-ci ? Qu'est-ce qui est prévu pour la circulation des piétons dans le bourg ? Pourquoi la commune ne demande pas la transformation de la route départementale en voie communale ? Existe-t-il des obligations de créer des voies traversantes ? Pourquoi les citoyens n'ont pas été invités à participer à l'élaboration du PLU (démocratie participative) ? Combien de véhicules passent chaque jour sur la RD82 ? Pourquoi avoir choisi ce secteur pour envisager de nouvelles constructions ? L'OAP prend en compte la question de la vue sur la vallée et l'autre versant, mais qu'en est-il de celle depuis les habitations ? Pourquoi certaines communes ont 1000 m² pour construire une maison, alors qu'à MASSIEU il sera demandé 350 m² par maison ? Pourquoi maintenir l'aménagement de ce secteur alors que certains propriétaires sont vendeurs et d'autres non ? Comment passe-t-on de l'élaboration du PLU à un projet immobilier ? Quel lien y a-t-il entre les élus et les aménageurs ? Quel est l'intérêt des Massieutins ? Pourquoi ne pas construire un rond-point dans le carrefour du cimetière ?

Les élus et Madame Claire BONNETON apportent les réponses suivantes :

La route départementale est gérée par le Conseil départemental de l'Isère qui considère cet axe comme une route de circulation. Il ne souhaite donc pas diminuer la limitation de vitesse en-dessous de 70km/h, ni construire des ronds-points au niveau du bourg de MASSIEU (notamment le carrefour du cimetière). Les élus ne se souviennent plus exactement combien de véhicules sont enregistrés en moyenne par jour par le radar pédagogique. Par ailleurs, les élus ne souhaitent pas demander le transfert de cette voie vers le domaine communal car, dans ce cas, la commune devrait prendre en charge les travaux à effectuer et l'entretien de cette route. Ce transfert n'est d'ailleurs pas souhaité par le Conseil Départemental de l'Isère. Monsieur le Maire rappelle en outre que cette voie est à l'origine une déviation.

Concernant les problèmes de circulation et de stationnement, Monsieur le Maire rappelle que la circulation des véhicules dans l'intégralité du bourg est limitée à 30km/h, il en sera de même dans l'OAP. Le PLU prévoit par ailleurs un nombre de stationnements minimum par logement, en fonction de la surface. De plus, afin de sécuriser les piétons, il est prévu de créer une trame de cheminements doux à travers tout le bourg et notamment dans l'OAP : un cheminement sera réalisé tout le long du bourg en contrebas de la RD82 dans l'OAP et sous forme de trottoir entre la rue du Charron et la rue du Tram.

Monsieur le Maire précise qu'il a échangé avec l'agriculteur visé, et qu'il a été convenu qu'il passe par la rue du Bourg plutôt que par la rue de l'École afin d'éviter le secteur de l'école où de nombreux enfants sont présents.

Il est rappelé que le SCoT demande que la moitié au moins des nouvelles constructions aient lieu dans des espaces préférentiels de développement, espaces qui doivent présenter certaines caractéristiques en termes de déserte par les réseaux, par les services notamment publics et par les commerces. Seul le bourg répond à ces critères, même s'il ne compte aucun commerce. De plus, la loi Montagne, qui s'applique à MASSIEU, ne permet pas de s'étendre de manière excessive au détriment des terres agricoles ou naturelles. Le secteur de la Chaboudière s'impose donc naturellement. De plus, comme évoqué précédemment, le PLU est un outil de planification sur plus d'une décennie et non une obligation de construire, donc une OAP peut être mise en place même si certains propriétaires ne sont pas vendeurs aujourd'hui. Enfin, le SCoT fixe des objectifs et détermine des moyens de calcul pour les appliquer : il n'impose donc pas 350 m² de terrain maximum par logement non individuel, mais il permet de calculer la surface constructible totale sur la commune à partir de

cet objectif. Par la suite, rien n'interdit de construire un logement sur 1000 m², même si cela pénalise la commune.

Monsieur le Maire explique que bien que le PLU soit un outil de planification, il est parfois préférable de voir se réaliser certains de ses objectifs. Ainsi, il informe le public qu'il a été pris à parti par des habitants de MASSIEU lors de la fermeture d'une classe de l'école communale, ceux-ci lui reprochant de ne pas avoir fait construire assez de logements. Par conséquent, il a pris contact avec plusieurs opérateurs fonciers publics dans le cadre de la réflexion globale sur l'OAP de la Chaboudière. A ce jour, l'un d'entre eux (la SEMCODA, Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain) réfléchit de manière poussée à l'aménagement de ce futur quartier. Monsieur le Maire rappelle que dans un souci de transparence il a souhaité présenter le projet aux propriétaires concernés.

Monsieur le Maire ajoute que la question des axes de vue est à prendre en compte en intégrant les dénivelés du terrain, et l'opérateur foncier a intégré ces dénivelés dans sa réflexion.

Monsieur le Maire rappelle à tous qu'il a toujours été disponible et qu'il le restera pour recevoir toutes les personnes qui le souhaitent.

L'OAP du haut du bourg :

Madame Claire BONNETON présente les caractéristiques de cette OAP (conservation du bâtiment agricole avec réhabilitation, stationnement public, 6 logements minimum, une traversée).

Madame Claire BONNETON demande s'il y a des questions.

Les questions suivantes sont posées :

Les propriétaires sont-ils vendeurs ? Des stationnements sont-ils prévus ? Il est intéressant de garder des jardins mais pourquoi ne pas l'avoir fait sur le lotissement derrière l'école ? Un habitant du lotissement derrière l'école s'inquiète du fait que cette OAP pourrait amener à la création de logements juste à côté de chez lui.

Les élus et Madame Claire BONNETON apportent les réponses suivantes :

La propriétaire principale a pris contact avec le maire pour l'informer de son souhait de vendre une partie de son terrain. Le projet comporte les stationnements pour les nouveaux logements ainsi qu'une poche de stationnement publics pour désengorger le haut du bourg.

Monsieur le Maire informe le public que si aucune bande de jardin n'a été conservée le long de la rue du Tram au niveau du nouveau lotissement c'est qu'il a été construit avec les règles du Plan d'Occupation des Sols (POS) et que celui-ci ne le permet pas. Il ajoute que le terrain de cette OAP est constructible au POS, et qu'il l'était déjà lorsque le lotissement riverain a été construit.

Le règlement graphique :

Madame Claire BONNETON présente la concrétisation de tout le travail effectué : le règlement. Elle détaille les grandes lignes du règlement graphique (zones, règles de protection de l'environnement, les emplacements réservés, les bâtiments pouvant changer de destination), et précise les grandes règles qui s'appliquent à chaque zone (notamment les règles d'emprise au sol, de hauteur des bâtiments, etc.).

Madame Claire BONNETON demande s'il y a des questions.

Les questions suivantes sont posées :

Quelle est la hauteur maximale des bâtiments ? Pourquoi ne pas réglementer les matériaux ? Pourquoi ne pas imposer un style ? Pourquoi demander des logements sociaux ? Qu'en est-il d'un éventuel regroupement de communes, d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ? Qu'est-ce que le bassin de rétention prévu à La Côte d'Ainan ? Qu'est-ce que la « réserve communale » présente sur un plan en mairie ?

Les élus et Madame Claire BONNETON apportent les réponses suivantes :

Les bâtiments seront limités à 10 mètres de hauteur soit une construction de 3 niveaux (rez-de-chaussée plus deux étages), comme certaines habitations du haut du bourg. De plus, il est précisé que le PLU ne peut pas réglementer les matériaux des constructions, seulement l'aspect. Ainsi, les règles d'urbanisation prévues se sont basées sur l'architecture existante à MASSIEU (implantation des bâtiments, volumes, aspect extérieur, etc.).

Monsieur le Maire précise qu'il existe déjà des logements sociaux sur la commune, que certains logements communaux l'étaient auparavant et que cela ne pose pas ni n'a posé de problèmes. Madame GUILLEMOT précise que les élus ont plus réfléchi en termes de mixité sociale afin de favoriser aussi bien les jeunes de MASSIEU que les aînés de la commune qui ont peu de ressources à s'implanter sur la commune ou à y rester.

Il est précisé que dès le 27 mars 2017, la compétence élaboration des documents d'urbanisme deviendra intercommunale. La CAPV pourra donc lancer l'élaboration d'un PLU intercommunal dès cette date sur l'ensemble de son territoire.

Monsieur le Maire précise que les bassins présents dans le PLU à La Côte d'Ainan sont des emplacements réservés prévus dans l'éventualité de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour protéger La Côte d'Ainan en cas de montée du niveau du ruisseau du Crozariou.

Monsieur le Maire se demande si la « réserve communale » présente sur un document en mairie ne serait pas un élément du Plan d'Occupation des Sols, document qui sera remplacé par le futur PLU. Il propose au demandeur de repasser en mairie pour apporter une réponse au demandeur.

Monsieur le Maire précise que les documents présentés ce soir pourront être modifiés par les personnes publiques associées ainsi que par le commissaire enquêteur.

Il est demandé que les documents présentés ce soir soient mis à la disposition du public, ainsi que le compte-rendu de la réunion.

Monsieur Roger BERTHIER répond que les élus s'assureront que cela n'engendre pas de risque juridique. En effet, les PLU sont presque tout le temps attaqués sur leur forme, et pas sur leur fond.

Les questions étant épuisées, Monsieur le Maire conclut la réunion à 22h30 en précisant que le compte-rendu de la réunion sera mis à disposition, et qu'il se renseignera pour la communication des autres documents du PLU.