

le petit Massiotin

bulletin municipal

Numéro

42 Décembre 2016

Faut-il accueillir de nouveaux habitants à Massieu dans les 12 ans qui viennent ? Si oui, dans quelles conditions ? Comment préserver notre espace rural, notre patrimoine, nos conditions de vie ? etc.

Ces questions, et de nombreuses autres, ont balisé ce travail de longue haleine que fut l'élaboration du projet de PLU. Achevé le mois dernier, il est maintenant entre les mains des « personnes publiques », comme la loi le prévoit. Au cours des trois prochains mois, elles examineront notre travail. Par la suite s'ouvrira une enquête publique d'un mois.

Edito du Maire

Dès à présent, nous vous proposons de venir consulter notre projet de PLU qui est à votre disposition en mairie. Venez nombreux prendre connaissance de ce document qui nous concerne tous, parce qu'il y est question de développer le village, de construire, de circuler, et surtout de continuer à bien vivre à Massieu !

Parce que cette démarche est compliquée sur le plan administratif, nous voulons vous donner toutes les informations utiles pour la comprendre.

Vous pourrez trouver de nombreuses informations en parcourant ce numéro spécial PLU ; et comme toujours, nous restons à votre disposition pour répondre à toute question complémentaire.

Édition spéciale

Plan
Local
d'Urbanisme



Edito du Maire (suite) :

Avec l'arrêt du PLU, je tiens vraiment à remercier pour leur investissement tous les adjoints et conseillers municipaux des deux mandats qui ont participé au groupe de travail ainsi que le personnel du secrétariat de la mairie.

Après réception des avis des personnes publiques associées (PPA) et au terme de l'enquête publique, le projet du PLU sera finalisé, selon les conclusions des PPA et du commissaire enquêteur. Le PLU sera ensuite approuvé par délibération en vue de son entrée en vigueur.

Je vous remercie par avance pour votre large participation à l'enquête publique qui bénéficiera, soyez-en assurés, d'une large publicité.

Bonne lecture de ce numéro spécial PLU.

Votre Maire.

Roland Besson

Un petit rappel – Le Plan d'Occupation des Sols :

Le premier mars 1984, les élus de Massieu ont souhaité doter la commune de Massieu d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). L'étude fut confiée aux services de la Direction Départementale de l'Equipement (DDE, ancienne Direction Départementale des Territoires).

Le 3 décembre 1987, le Conseil Municipal de Massieu approuva le document ainsi établi. Celui-ci comportait un rapport de présentation conforme aux lois de l'époque d'une trentaine de pages, un plan de zonage, un règlement et des annexes (notamment servitudes d'utilité publique, liste des emplacements réservés et annexes sanitaires).

Ce document a été modifié à 5 reprises : 4 fois sous la forme d'une modification, plus une révision simplifiée. Ces différentes procédures d'évolution d'un POS dépendent de l'importance des transformations :

- Modification n°1 du 11 janvier 1991 :
 - Reclassement en zone constructible des lotissements du Matton, du Colombier, de la Toudière (déjà bâties) et celui de la Mérie
 - Extension de la zone UA (bourg)
 - Extension de la zone UI de la Côte d'Ainan
- Modification n°2 du 30 mars 1995 :
 - Modification du règlement de la zone UA
 - Extension ou création de zones constructibles (NB) aux Combeaux, à la Sarra et « dans la plaine » (la Vaure)
- Modification n°3 du 18 septembre 2000 :
 - Reclassement en zone NCb de terrains anciennement classés NC (sauf Champe)
 - Petite extension de la zone UI du Brun
- Révision simplifiée n°1 du 09 décembre 2005 :
 - Extension importante de la zone UI du Brun (Garage PEUGEOT)
- Modification n°4 du 24 octobre 2008 :
 - Recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (15)

Le Plan d'Occupation des Sols de Massieu est donc un document qui a évolué au fil des années.

L'apparition des Plans Locaux d'Urbanisme :

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le principe fondamental animant cette évolution est de penser autrement la logique d'aménagement d'un territoire.



La Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENE ou loi « Grenelle II ») du 12 juillet 2010 est venue compléter ces modifications principalement en augmentant la prise en compte de l'environnement dans les PLU, et en créant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle a également ajouté une obligation de mettre les PLU en compatibilité avec les Schémas de Cohérences Territoriaux (SCoT).

Enfin la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a continué à faire évoluer les PLU, en ajoutant la lutte contre l'étalement urbain au cœur des préoccupations des PLU. Ainsi cette loi prévoit de :

- Analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Intégrer dans le rapport de présentation du PLU une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future (délibération motivée, révision du PLU nécessaire)



La Loi ALUR ajoute également une notion non négligeable : la caducité des Plans d'Occupation des Sols. Ainsi tous les POS sont devenus caducs depuis le 31 décembre 2015, sauf pour les communes qui ont mis en révision leurs POS avant cette date. Pour ces dernières, dont nous faisons partie, le POS deviendra caduc le 27 mars 2017.

A compter de cette date, et jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, toute autorisation d'urbanisme sur la commune sera soumise à l'avis de Monsieur le Préfet de l'Isère.

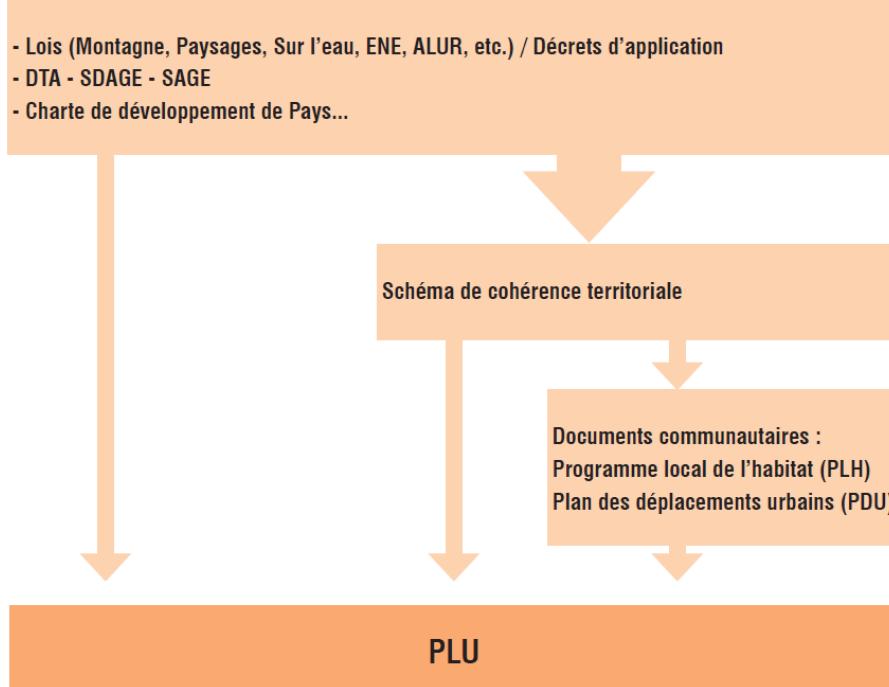
Le cadre réglementaire :

En plus des lois citées précédemment qui ont créé puis fait évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme, de nombreuses autres lois et documents viennent encadrer les possibilités d'urbanisation de la commune :

La principale loi est sans conteste la loi Montagne du 9 janvier 1985. Cette dernière impose de :

- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard
- Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace
- Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites

- Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1000 hectares
- Interdire la création de routes nouvelles au-dessus de la limite forestière
- Réaliser des aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite des "unités touristiques nouvelles"
- Imposer que l'urbanisation se fasse en continuité d'un bourg, d'un village, d'un hameau, ou d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitats existants (groupes d'au moins 4 constructions traditionnelles et/ou habitats existants séparés les uns des autres de 50 m maximum et situés en continuité des constructions existantes et des équipements desservant le secteur)



Zoom sur le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble :

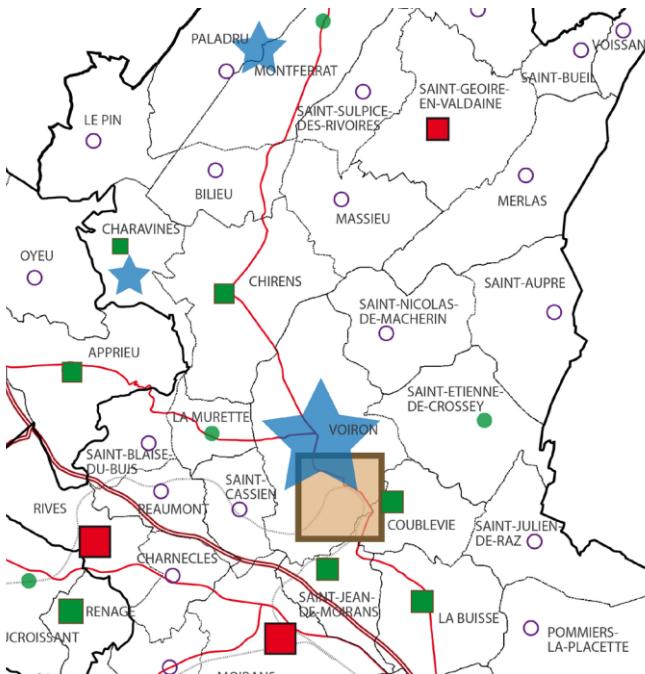
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012 est le principal document qui s'impose au PLU en encadrant finement l'urbanisation à Massieu.

Il détermine cinq grandes orientations :

- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole
- Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire
- Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable
- Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines
- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
SCOT 2030
DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

Pour ce faire, il restreint l'urbanisation à des espaces potentiels de développement, classe les communes en fonction de leurs caractéristiques (taille, desserte par les transports en commun, services, commerce, emploi, etc.), détermine des objectifs chiffrés et précis, etc.



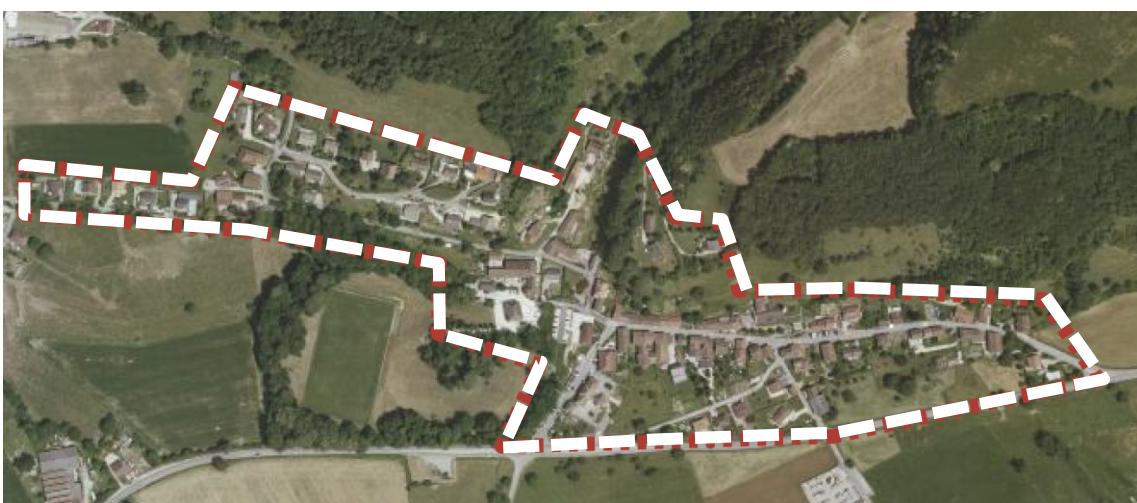
Ainsi notre commune est classée en pôle local, pour lesquels le SCoT limite le développement à 5,5 nouveaux logements par an pour 1000 habitants. A l'échelle du PLU de Massieu (estimé à 12 ans), cela représente 51 logements environ, auxquels on peut ajouter les 10 logements non produits depuis 2012.

Il ajoute les cas particuliers non pris en compte dans ces objectifs :

- Les logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3000 m² et situées dans un espace préférentiel de développement
- Les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux
- Les logements liés à l'activité touristique, les personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés, ...
- Les logements remis sur le marché grâce à la réhabilitation du bâti existant

Le SCoT précise que la moitié de ces nouveaux logements DEVONT être situés dans les espaces préférentiels de développement (DOO du SCoT, section 5.2.1). Il ajoute que les PLU des pôles locaux devront définir ces espaces en précisant que le ou les espaces préférentiels de développement devront viser « *au confortement des cœurs de bourgs et de villages voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal. Ils doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre, aux principaux besoins de développement de la commune en matière d'habitat, de commerce, de services, d'équipements et d'activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat.* »

Compte tenu de la desserte des hameaux de la commune, seul le bourg répond à ces demandes. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Massieu définit donc cet espace comme suit :



Par ailleurs, le SCoT fixe comme objectif de produire plus de logements collectifs, intermédiaires ou groupés (60%) que de logements individuels isolés (40%), en détaillant la consommation foncière moyenne de chaque type : 700 m² par logement pour l'habitat individuel isolé, et 350 m² par logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Il est important de rappeler ici que la loi Grenelle II impose aux PLU d'être compatibles avec le SCoT.

Juin 2011 : début de l'aventure PLU pour Massieu :

Afin de prendre en compte ces nouvelles lois, la carte d'aléas élaborée suite à la catastrophe de 2002, mais aussi l'évolution de l'urbanisation, tout en réfléchissant autrement au développement de la commune et en recherchant la préservation des grands équilibres de notre territoire, le Conseil Municipal de Massieu a approuvé, à l'unanimité la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération du 24 juin 2011 détaille les objectifs poursuivis :

- Conserver la spécificité « rurale » de MASSIEU : contenir la tache urbaine dans les limites naturelles et actuelles de l'urbanisation existante, préserver les espaces naturels et agricoles remarquables
- Prévoir une extension maîtrisée et limitée du Centre-Village : retirer les secteurs trop impactés par des aléas naturels, établir une OAP sur le secteur classé NAb de la Chaboudière, éventuellement établir une seconde OAP
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Eviter l'étalement urbain : lutter contre l'étalement urbain et améliorer les potentialités de constructions sur les terrains constructibles et équipés
- Etudier le devenir des hameaux et des secteurs d'urbanisation : contrôler le développement des hameaux, et mettre en œuvre des solutions collectives aux problèmes de stationnement rencontrés
- Conforter l'activité agricole en luttant contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Maintenir la qualité de vie : prise en compte de la qualité de l'architecture des bâtiments existants, préservation des espaces boisés, identification des bâtiments remarquables à protéger où pourrait être instaurée l'obligation de permis de démolir
- Pour le patrimoine paysager et urbain remarquable, le PLU permettra de mettre en place les mesures de protection prévues à l'article L.123-1, 7° (modifications soumises à déclaration préalable)

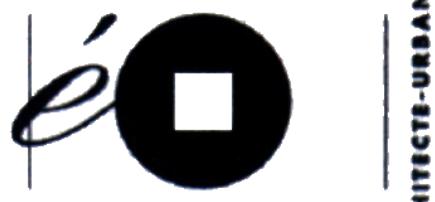
2014 : changement de cabinet d'étude :

Suite à un appel d'offre le cabinet d'urbanisme *L'Atelier éO*, assisté par *CED Ingénierie*, a été retenu pour nous aider à élaborer notre PLU en novembre 2011.

Fin 2013, des « bruits de couloirs » ont fait état de difficultés rencontrées par L'Atelier éO. Situation que ces derniers nous ont malheureusement confirmés en janvier 2014 à l'occasion d'un mail : le Tribunal de Commerce de Grenoble avait prononcé la mise en liquidation judiciaire de leur société le 21 janvier 2014.

Nous avons rapidement réagi en sollicitant le mandataire judiciaire. Ce dernier nous a répondu en mars de la même année, nous informant de la résiliation de facto du contrat qui nous liait à notre urbaniste.

Afin d'éviter de prendre trop de retard dans l'élaboration du PLU, ou de devoir tout recommencer, nous avons cherché à récupérer tous les documents et études en possession de L'Atelier éO. C'est grâce à cela que nous nous sommes rendus compte que tous les derniers éléments qui leur avaient été transmis n'ont été ni pris en compte, ni intégrés aux documents en cours de rédaction.



Par conséquent nous avons été obligés de trouver un urbaniste en mesure de reprendre un document en cours d'élaboration et de le finaliser. Ainsi un contrat a été signé avec Madame Claire Bonneton en juillet 2014 pour mener à bien cette mission.

Entre les données perdues ou non reprises au cours de la liquidation de l'Atelier éO, le délai pour retrouver une urbaniste, et celui nécessaire pour relancer l'étude, nous avons presque perdu un an !

2011-2016 : De nombreuses études :

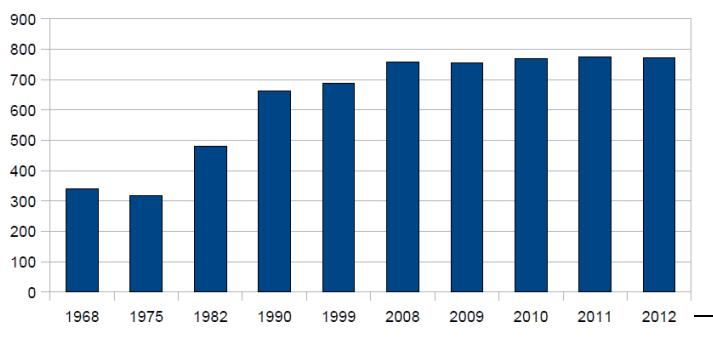
Les nouvelles exigences réglementaires ayant profondément modifié l'analyse de la commune qui doit être faite dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, de nombreuses études ont dû être menées :

- Une étude fine de la Faune, de la Flore et de l'Environnement a été réalisée entre novembre 2011 et octobre 2012 par l'Association Le Pic Vert. Celle-ci a principalement permis de mettre en évidence la richesse de la biodiversité sur notre commune avec le recensement de nombreuses espèces rares et/ou protégées (oiseaux, mammifères, amphibiens, plantes, etc.). Mais elle a également mis en avant le fonctionnement des milieux naturels (déplacement de la faune, apparition d'espèces invasives, etc.). Le rapport final, réalisé en décembre 2012, est consultable en mairie.
- Nous avons également réalisé un inventaire du petit patrimoine (fontaines, croix, puits, etc.), du patrimoine bâti (maisons et granges) et du patrimoine remarquable (mairie, église, maison de la Lépreuse, etc.) entre 2012 et 2015. La liste des bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination a ainsi été reprise, portant à 10 le nombre total (contre 15 au POS).

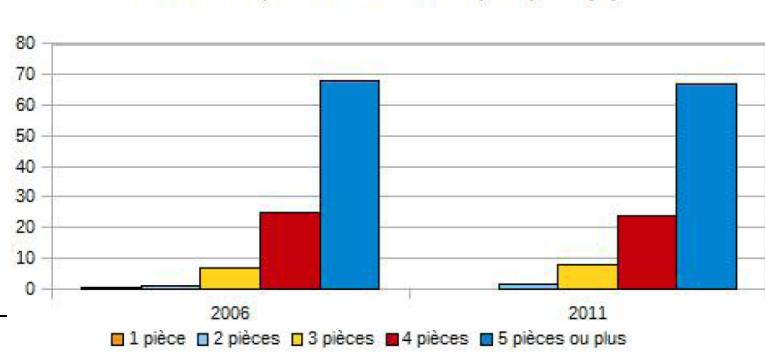


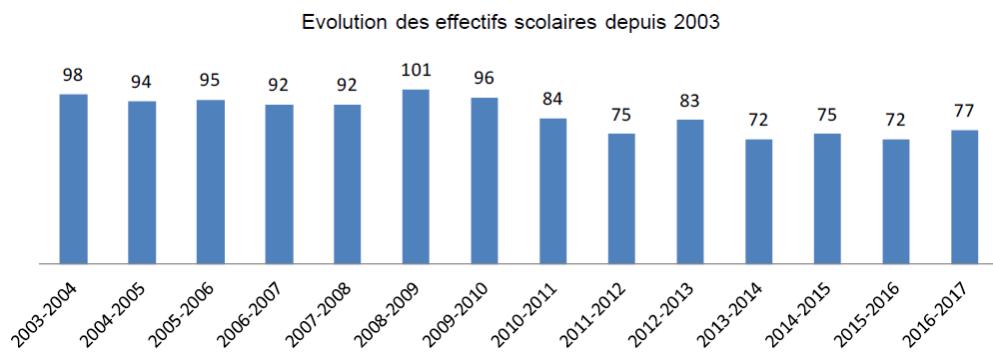
- Dans le cadre plus global, nous avons aussi réfléchi aux dangers liés aux déplacements. Nous avons donc mis en place deux emplacements réservés (au niveau des carrefours de la Sarra et du Cimetière) nous permettant d'envisager à terme, en collaboration avec les services du Département, des aménagements de sécurité. Nous avons également souhaité sécuriser la circulation des piétons le long de la Route Départementale n°82 au niveau du bourg grâce à des cheminements doux, qui sont en partie en cours de réalisation et en partie inscrits dans le PLU.
- De plus, nos urbanistes ont étudié la démographie, la typologie de logements, l'évolution de l'urbanisme, la consommation foncière au cours des dernières années, l'organisation urbaine du bourg et des hameaux (historiques ou récents), etc.

Évolution de la Population de Massieu entre 1968 et 2012



Nombre de pièces des résidences principales (%)





- En 2015, il nous a été rappelé que le Plan Local d'Urbanisme devait prendre en compte l'assainissement, ce que nous pensions avoir fait en collaboration avec les services du Pays Voironnais. Malheureusement, les services de l'état entendent par « assainissement » le traitement des eaux usées ET la gestion des eaux pluviales. Nous avons donc dû faire réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales qui nous a été remis au cours du deuxième trimestre 2016. Nous avons profité de cette étude pour faire étudier un bassin de rétention qui permettrait de protéger le hameau de La Côte d'Ainan contre les crues décennales du Crozarieu et déterminer le gabarit le plus adapté pour le pont de ce ruisseau.
- Enfin, nous avons souhaité faire évoluer la carte des aléas sur certains points limités : les risques naturels sur ou sous-estimés ponctuellement ont donc pu être corrigés.

Toutes ces études et analyses sont reprises dans le rapport de présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme, précédent et justifiant les choix que nous avons effectués (dans la limite de nos marges de manœuvre).

La richesse de ce rapport de présentation, 260 pages, soit 230 pages de plus (!) que celui du POS, montre à lui seul et de manière indéniable la différence entre la réflexion nécessaire pour l'élaboration d'un PLU, et ce qui était demandé pour un POS.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. » (Code de l'urbanisme)

Par conséquent, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil par lequel le Conseil Municipal fixe les grandes orientations politiques de son projet de PLU.

Nous avons ainsi fixé quatre grandes orientations qui se décomposent chacun en plusieurs objectifs :

Orientation n°1 : Accueillir de nouveaux habitants dans un cadre rural préservé

Objectifs	Traductions dans le PLU
Permettre l'accueil d'environ une centaine de nouveaux habitants supplémentaires dans les 12 ans à venir tout en réduisant la consommation d'espace	Dimensionnement des zones urbaines cohérentes avec cet objectif OAP sur les opérations d'ensemble avec mixité des formes urbaines et mixité sociale Développement limité des hameaux
Réaffirmer le bourg comme pôle de centralité	Règles de stationnement moins contraignantes en cas de réhabilitation, en termes de nombre de places Emplacements réservés pour des parkings Protection de l'ensemble de jardins dans le village Traitement le long de la RD au niveau du bourg
Assurer un développement mesuré des hameaux	Limiter fortement l'extension des hameaux Permettre et encadrer le changement de destination des bâtiments anciennement agricoles
Préserver le patrimoine	Protection du bâti ancien du bourg et de bâtiments repérés et règles encadrant leur évolution Protection de l'ensemble de jardins dans le village Zone agricole paysagère inconstructible Protection de haies
Protéger la population	Emplacements réservés à la Côte d'Ainan Information sur les risques naturels dans le PLU

Orientation n°2 : Faciliter les liens et liaisons dans la commune

Objectifs	Traductions dans le PLU
Accompagner la réduction de la vitesse et la sécurisation de la RD82	Emplacements réservés pour amélioration des carrefours à la Sarra et au village Traitement le long de la RD au niveau du bourg
Organiser les déplacements alternatifs	Création de cheminements piétons dans le cadre de l'OAP de la Chaboudière et de l'OAP du centre-bourg Emplacements réservés et servitudes de pré-localisation pour des chemins piétons au bourg
Renforcer les liens dans le bourg et entre le bourg et les hameaux, par les déplacements doux	Au village : emplacements réservés et OAP comportant des cheminements doux à créer
Renforcer les liens entre le bourg et les hameaux sud par la Trame Verte et Bleue et le paysage	Cônes de vue dans les OAP Coupure à l'urbanisation entre les hameaux sud Protection des ensembles de jardins historiques au bourg

Orientation n°3 : Maintenir les activités sur la commune, notamment agricoles, et favoriser de nouvelles implantations

Objectifs	Traductions dans le PLU
Maintenir les activités sur la commune tout en assurant leur intégration paysagère	Permettre la mixité des fonctions (habitat / activités non nuisantes) en zone urbaine. Obligation réglementaire de mettre en place des fourreaux pour le passage de la fibre optique à l'occasion des travaux de voirie ou des opérations d'urbanisme
Pérenniser l'activité agricole	Classer des secteurs agricoles homogènes et pérennes en zone agricoles Identifier les bâtiments d'élevage Stopper le mitage
Favoriser l'exploitation forestière (schéma directeur de desserte forestière du Pays Voironnais)	Mise en place de servitudes de pré-localisation pour des places de dépôt de bois

Orientation n°4 : Protéger et mettre en valeur le Val d'Ainan sur le territoire communal et préserver l'environnement

Objectifs	Traductions dans le PLU
Gérer les milieux pour favoriser la biodiversité	Identifier au règlement graphique les zones humides, la zone Natura 2000 et l'espace naturel sensible et les protéger par un règlement adapté Classer les zones agricoles à forte sensibilité paysagère en zones agricoles inconstructibles Préserver les boisements et haies remarquables
Préservation des corridors écologiques et gestion des milieux pour favoriser la biodiversité	Identification des corridors et pelouses sèches sur le règlement graphique et règles adaptées aux enjeux Pas de mitage par l'urbanisation et maintien de coupures entre hameaux en zone naturelle ou agricole
Promouvoir un urbanisme d'économies des ressources	OAP comportant des principes d'implantation et de gestion des eaux pluviales Règles d'implantation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement

urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. [...]» (Code de l'urbanisme)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont donc des outils de planification et d'aménagement du territoire. Il ne s'agit en aucun cas d'outils opérationnels ! Si une personne ou une société souhaite construire dans une zone couverte par une OAP, le projet devra nécessairement être compatible avec celle-ci. Et à contrario, si personne ne vient, rien ne se passe ! La commune de MASSIEU n'a en effet pas les moyens de se substituer à un aménageur/constructeur.

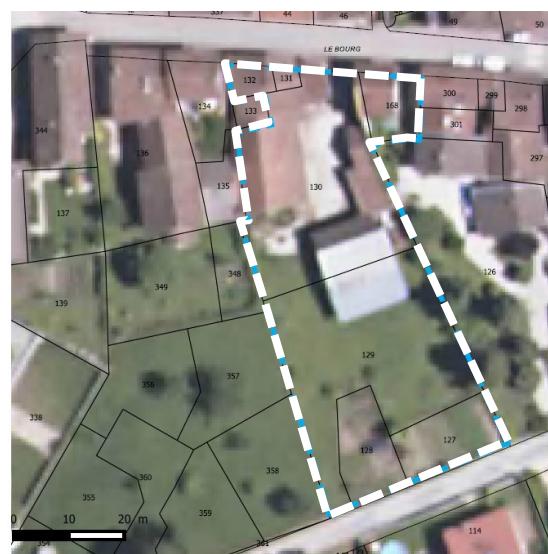
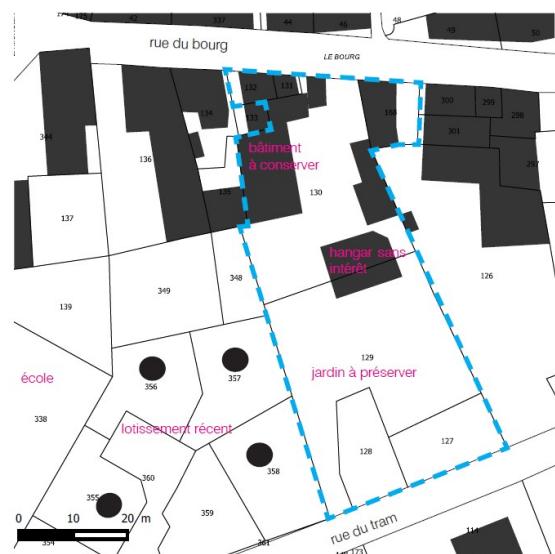
Par ailleurs, et comme évoqué plus tôt, le SCoT précise que la moitié de ces nouveaux logements DEVONT être situés dans les espaces préférentiels de développement (DOO du SCoT, section 5.2.1). Or nous avons défini le bourg comme « espace préférentiel de développement » puisqu'il s'agissait du seul secteur répondant, au moins en partie, à la définition donnée par le SCoT.

Et nous avons estimé que les OAP seraient le meilleur outil pour parvenir à cet objectif tout en accompagnant sa réalisation, sans pour autant avoir les moyens de le réaliser nous-même. Il nous paraissait également à même d'éviter un développement anarchique ou défigurant le bourg !

Ainsi nous avons souhaité créer deux OAP pour encadrer l'aménagement d'autant de secteurs « creux » du bourg : l'OAP du centre-village et celle de la Chaboudière.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre village :

Ce secteur a été identifié plus tardivement. Il couvre un terrain d'environ 2300 m² situé dans la partie haute du bourg entre la Rue du Bourg et la Rue du Tram :



Constitué d'un corps de ferme caractéristique du passé agricole de la commune et d'un grand terrain à réaménager dans sa partie sud, il présente de nombreux enjeux :

- Rendre la parcelle traversante pour un chemin piéton ou une petite rue
- Préserver la grange et la réhabiliter
- Conserver l'esprit des volumétries existantes

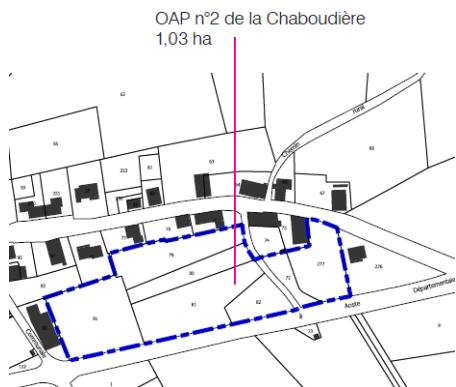
- Conserver un grand espace de jardins au sud
- Préserver l'effet de cour
- Conserver un alignement sur la rue

Pour ce faire, nous avons défini le programme suivant :

- Réalisation de stationnements publics (démolition d'un bâtiment) : environ 8 places
- Création d'un chemin ou d'une voie publique
- Acquisition d'un bâtiment remarquable (grange ancienne à réhabiliter) pour création d'activités de service et logements à l'étage.
- Création de 6 logements minimum (+ stationnements + jardins)



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Chaboudière :

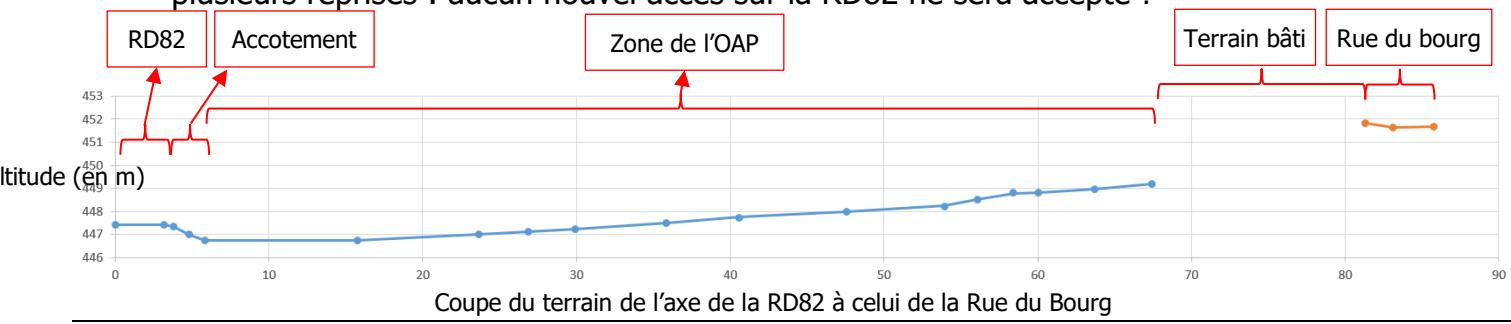


Premier secteur identifié comme secteur de développement futur de la commune, puisqu'il était déjà recensé comme tel dans le Plan d'Occupation des Sols en 1987, une OAP y avait été envisagée dès le lancement de l'élaboration du PLU en 2011 (elle apparaît dans le texte de la délibération prise en Conseil Municipal).

Ce secteur se répartissant sur environ 1,03 hectares est entouré par des habitations à l'ouest, au nord et à l'est, et par la route départementale n°82 au sud.

Ce secteur présente des caractéristiques particulières :

- Secteur non bâti mais entouré d'habititations et d'anciens corps de fermes (volumes importants)
- La rue du bourg est plus haute que le terrain constituant l'OAP : ainsi la quasi-totalité des habitations présentant deux étages côté rue en ont trois côté RD82 (hauteurs importantes)
- Le terrain présente une pente conséquente en direction du sud-est
- De nombreuses vues sur le Val d'Ainan ou sur la colline au sud de la commune sont présentes depuis la rue du Bourg
- Les représentants du Conseil Départemental de l'Isère, gestionnaire de la RD82, ont été clairs à plusieurs reprises : aucun nouvel accès sur la RD82 ne sera accepté !



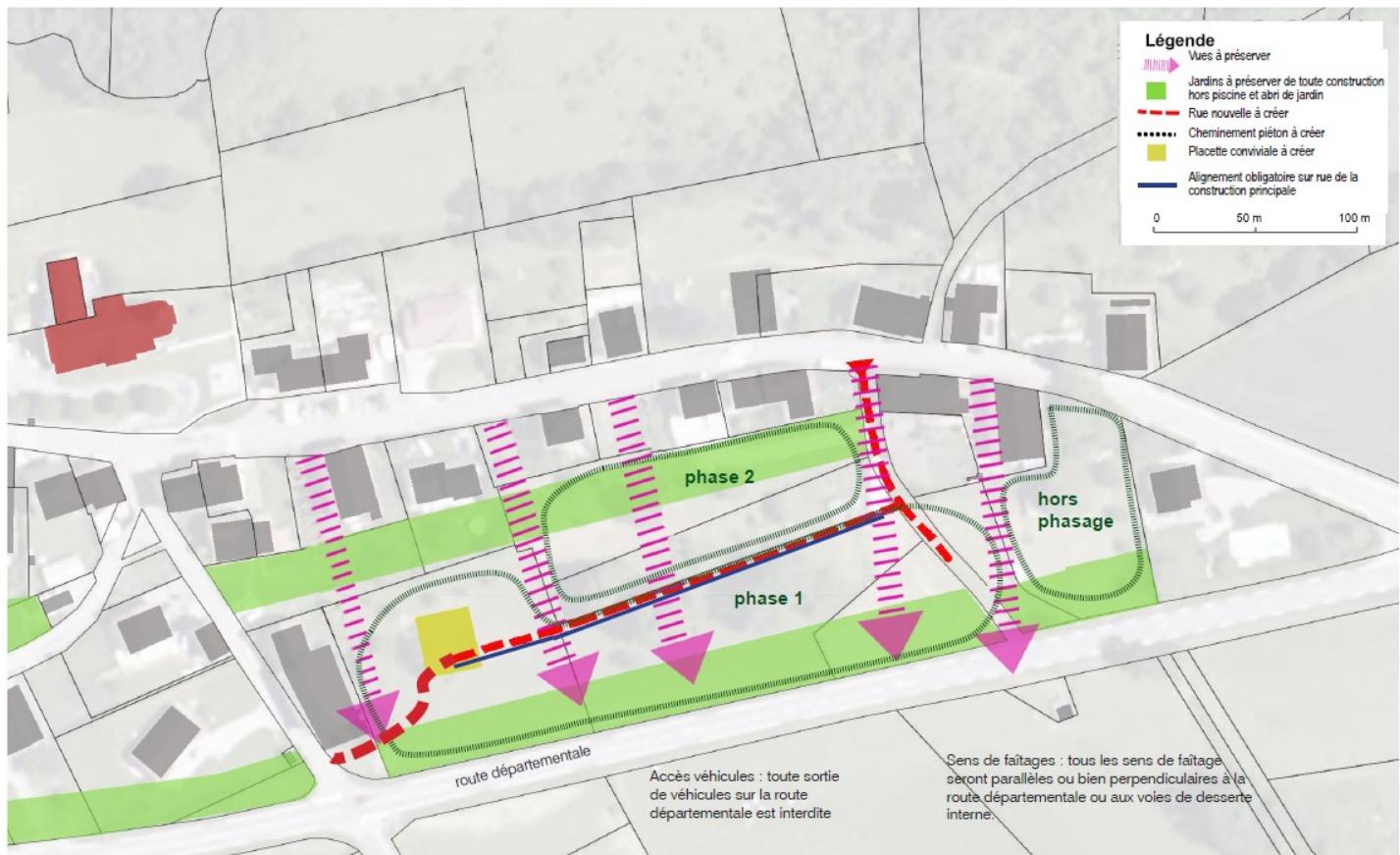
Nous avons donc identifié les enjeux suivants :

- Recréer une silhouette du village cohérente, en harmonie avec l'existant, en s'inspirant de l'organisation du village.
- Créer une extension du village plutôt qu'un nouveau quartier, organiser le bâti sous une forme villageoise. Par des volumes bâtis proches du bâti ancien, par une implantation des constructions dans la parcelle dégageant des jardins intimes à l'arrière.
- Préserver des ensembles de jardins comme dans le village.
- Crée une trame viaire et piétonne en continuité avec celle du village.
- Crée et préserver des vues depuis la rue principale vers la vallée, par une implantation des constructions dans les parcelles laissant passer des vues depuis les rues.
- Gérer les eaux pluviales de la manière la plus écologique : par des noues ou des fossés (pas de bassin de rétention inaccessible), dans une vision d'ensemble de l'aménagement.
- Limiter la consommation d'énergie, par une bonne orientation des constructions, par des bâtiments compacts.
- Crée des espaces publics simples et conviviaux : rue et placette.
- Minimiser les coûts d'aménagement en limitant les voiries

De plus, et pour tenir compte des souhaits des propriétaires concernés (vendeurs ou non), de la desserte par les réseaux et la voirie, etc., nous avons souhaité mettre en place un phasage :

- Deux phases d'aménagement maximum chacune sous la forme d'une opération d'ensemble.
 - Phase 1 : 12 logements minimum dont la moitié en collectif ou intermédiaire.
 - Phase 2 : 6 logements minimum dont la moitié minimum seront des logements locatifs sociaux (servitude de mixité sociale).
- Le secteur situé à l'Est hors phasage, il comprend 2 logements au minimum.

Outre les enjeux et le phasage, cette OAP prend la forme d'un plan d'ensemble :



Nous souhaitons profiter de ce point pour clarifier un malentendu diffusé largement : nous ne sommes ni aménageurs, ni constructeurs. Comme évoqué précédemment, nous n'avons élaboré des Orientations d'Aménagement et de Programmation que pour accompagner le développement du bourg et pour éviter que n'importe quoi ne vienne le défigurer ou le dénaturer. En effet, l'architecture

historique du bourg n'est faite ni de petits pavillons isolés construits au milieu de leurs parcelles, ni de lotissements, ni de bâtiments d'un seul niveau ! Elle est bien constituée de bâtiments imposants (les habitations à trois niveaux sont courantes, même au niveau de la Chaboudière) et construits à l'alignement sur rue (ou séparées par un simple trottoir) !

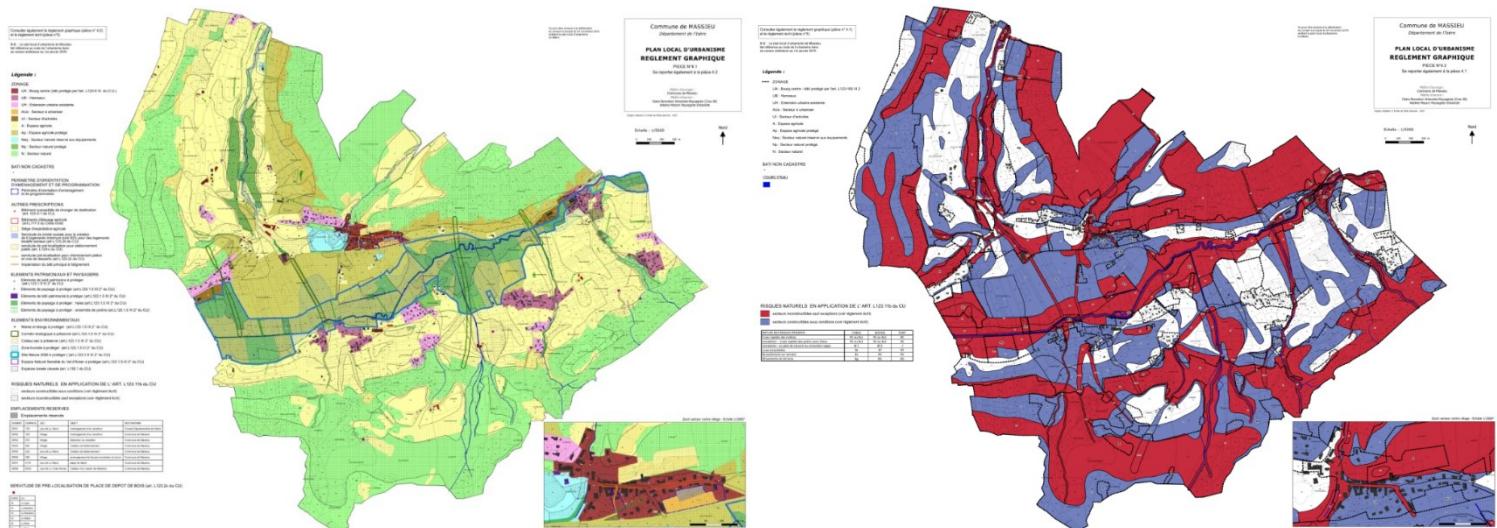
Nous accuser de dénaturer le bourg sans même avoir lu le projet de PLU est une démarche intellectuelle un peu légère !

Le Règlement :

Afin de concrétiser les protections envisagées dans le rapport de présentation, les orientations et objectifs définis dans le PADD, les programmes esquissés dans les OAP, etc. il convient de reporter tous ces éléments dans un document technique accessible : le règlement !

Celui-ci est composé de deux parties :

- Le règlement écrit qui définit ce qui est autorisé ou non dans chaque zone.
- Le règlement graphique qui « découpe » la commune en zones de 4 natures différentes : urbanisées, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Afin d'être plus compréhensibles, nous l'avons décomposé en deux cartes :
 - La première détaille ces zones ainsi que leurs sous-secteurs, les périmètres des OAP, les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables et protégés, les éléments environnementaux protégés et les emplacements réservés
 - La seconde détaille les risques naturels par un code couleur simple :
 - Zone blanche = aucun risque recensé
 - Zone bleue = constructions possibles sous réserve
 - Zone rouge = constructions impossibles



Coût de l'élaboration du PLU :

L'élaboration du projet de PLU, et la réalisation des études associées ont malheureusement un coût :

- Un peu plus de 48 000 € TTC pour la réalisation du PLU
- Environ 29 000 € TTC d'études supplémentaires
- Auxquels il faudra nécessairement ajouter les frais liés à l'impression du dossier de PLU, les frais de publication et d'enquête publique, les honoraires d'avocats en cas d'action en justice, ...

Heureusement, nous récupérerons la TVA sur toutes ces études, et nous bénéficions de subventions, dont environ 30 000 € nous ont déjà été versées ou le seront d'ici à la fin de l'année.

Bilan de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme :



Les documents élaborés au cours de ces cinq années d'étude forment un ensemble complexe et, nous l'espérons, complet. En lisant le rapport de présentation, vous comprendrez la complexité de la mission qui fut la nôtre durant cette période.

En plus du respect obligatoire des textes et des lois qui régissent l'élaboration d'un PLU, nous nous sommes attachés à respecter un impératif : la recherche de l'intérêt général. En effet, il n'était pas question pour nous de faire du favoritisme ou du clientélisme, mais bien de travailler sur le devenir de notre belle commune en se projetant plus de 10 ans dans l'avenir.

Ainsi nous avons tenté de répondre à de nombreuses interrogations :

Comment maintenir nos écoles alors que la part de personnes de plus de 45 ans augmente ? Comment contribuer au maintien des activités économiques, et notamment l'activité agricole, sur notre territoire ? Pouvons-nous contribuer à leur développement ? Comment limiter la pression humaine sur des milieux naturels riches mais fragiles ? Comment permettre à nos ainés de rester sur notre territoire le plus longtemps possible ? Comment accueillir de nouveaux habitants ? Comment permettre l'installation de jeunes actifs (et il peut s'agir de vos propres enfants) alors que les biens vendus sur Massieu valent le plus souvent cher ? Comment rendre le centre bourg plus attractif pour des artisans ou des commerçants ? Comment répondre à toutes ces questions tout en préservant notre commune, son identité et son patrimoine ? Etc.

Animés de toutes ces questions et de ces souhaits, nous avons réfléchi à l'horizon 2028, et notre projet de Plan Local d'Urbanisme contient nos réponses. Aussi nous vous invitons à venir en mairie le consulter.

Nous reconnaissons que tout le monde ne sera pas d'accord avec notre travail, mais est-ce seulement possible ? Bien sûr que non, il suffit de demander leur opinion sur un thème donné à dix personnes prises au hasard pour s'en convaincre ! Sachez toutefois que l'intérêt général a primé dans chacune de nos décisions.

Et maintenant ?

Le Conseil Municipal a délibéré, à l'unanimité, le 04 novembre dernier, pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de Massieu. Cela signifie qu'il considère l'étude comme terminée et le document suffisamment abouti. À compter de cette date la commune ne peut plus prendre l'initiative de modifier son document.

Le code de l'urbanisme encadre strictement les étapes administratives qui suivent :

- La commune doit solliciter l'avis des personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Pays Voironnais, Chambres de Commerce et d'Industrie, d'Agriculture, des Métiers et de l'Artisanat, Centre Régional de la Propriété Forestière, etc.). Celles-ci disposent de trois mois pour répondre. Nous leur avons transmis un exemplaire du projet de PLU début décembre.
- A l'issue de ces trois mois, la commune procédera à une enquête publique durant 1 mois. Durant cette période toute personne qui le souhaite pourra obtenir copie, à ses frais, de l'intégralité du projet de PLU, et rencontrer un commissaire enquêteur nommé et payé par le Tribunal Administratif de Grenoble, donc complètement indépendant et neutre.

- Celui-ci aura un mois à l'issue de l'enquête publique pour rendre son rapport motivé.
- Les prescriptions formulées par les personnes publiques associées et par le commissaire enquêteur devront par la suite être intégrées, et leurs remarques pourront être prises en compte.
- Le projet de PLU sera alors modifié en conséquence (encore un délai !) avant d'être définitivement approuvé. C'est seulement à compter de la délibération d'approbation que le PLU entrera en vigueur.

L'enquête publique étant le moment où tout un chacun pourra s'exprimer, nous ne manquerons pas de vous tenir informé des dates de celle-ci et des permanences du commissaire enquêteur (en particulier via le bulletin municipal et le panneau d'information lumineux).

Par ailleurs, nous vous invitons également à venir dès à présent en mairie, aux heures d'ouverture du secrétariat (lundi 13h30-15h30, mercredi 8h00-10h00 et vendredi 16h00-19h00) pour consulter sur place le projet de PLU.

Enfin nous restons toujours à votre disposition pour vous rencontrer et vous expliquer nos choix.



Cette procédure réglementée nous mène approximativement aux mois d'avril/mai 2017 pour l'entrée en vigueur du PLU définitif.

Par ailleurs, nous souhaitons vous informer de deux éléments :

- Par application de la loi ALUR du 24 mars 2014, tous les Plans d'Occupations des Sols deviendront caducs au 27 mars 2017. A compter de cette date, et jusqu'à l'approbation du PLU, notre commune sera régie par le Règlement National d'Urbanisme. Monsieur le Préfet devra alors nous donner son avis sur tout projet de construction.
- La même loi prévoit qu'à la même date le Pays Voironnais prendra automatiquement la compétence en matière de PLU, sauf si un quart des communes représentant 20% de la population s'y oppose dans les 3 mois précédent cette date (soit entre le 27 décembre et le 27 mars). La CAPV devrait alors être chargée de l'approbation de notre PLU.

La loi ALUR est la raison pour laquelle nous avons souhaité arrêter notre projet de PLU rapidement !

Réunion du 12 décembre

Une réunion sur le thème du Plan Local d'Urbanisme aura lieu à la salle des fêtes de Massieu le 12 décembre prochain. Celle-ci est portée par des habitants du bourg, et nous sommes heureux que des Massieutins se sentent impliqués dans l'avenir de leur commune.

Toutefois, nous tenons à vous informer que nous avons pris la décision lors du dernier Conseil Municipal de ne pas nous y rendre. En effet, il est louable de nous avoir invité mais, alors même que nous avons travaillé en gardant systématiquement à l'esprit l'intérêt général (qui n'est pas et ne sera jamais la somme des intérêts particuliers), nous ne pouvons garantir que ce collectif soit animé des mêmes intentions. D'autant moins que le quatrième point de l'ordre du jour de cette réunion est « Quels recours ? Quand ? Comment ? » sans en avoir connaissance ! Et ce quel qu'en soit le prix pour la commune ...

Nous vous rappelons que vous pouvez venir en mairie ou demander un rendez-vous pour prendre connaissance du projet de PLU. Ce dernier n'étant pas présenté lors de la réunion du 12 décembre.