

République Française

Département de l'Isère

Commune de MASSIEU

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MASSIEU  
(du 16 décembre 2019 au 23 janvier 2020)**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 18 octobre 2019 dossier E19000359/38

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

février 2020

Commissaire-enquêteur; Guy POTELLE  
conservateur des hypothèques honoraire

## COMPOSITION DU RAPPORT

**Document n° 1:** Rapport d'enquête \* p 3 à 13

**Document n° 2 :** Conclusions motivées\* p 14

### **Annexes:**

**1** dossier de l'enquête ;

**2** registre d'enquête ;

**3** certificat d'affichage du 23 janvier 2019 ;

**4** procès-verbal de l'enquête du 26 janvier 2020 ;

**5** mémoire en réponse du maire du 13 janvier 2020.

\*les 2 documents, bien que paginés dans la même suite, sont indépendants et ne sont joints que pour éviter que l'un ou l'autre ne s'égarer.

République Française

Département de l'Isère

Commune de MASSIEU

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MASSIEU  
(du 16 décembre 2019 au 23 janvier 2020)**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 18 octobre 2019 dossier E19000359/38

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
(document n° 1)**

## SOMMAIRE

<b>Généralités</b>	
Préambule, objet, cadre juridique	<b>p 5</b>
Composition du dossier	<b>p 5</b>
<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>p 6</b>
<b>Etude du dossier</b>	<b>p 7</b>
<b>Les observations</b>	<b>p 8</b>
Observations des personnes publiques	<b>p 8</b>
Observations des particuliers	<b>p 8</b>
Observations du commissaire enquêteur	<b>p 13</b>

**GENERALITES**

## **Préambule**

MASSIEU est une commune d'un peu plus de 700hbs située dans le Pays Voironnais et sur la RD 82. Elle est relativement éparse dans un paysage de collines et de prairies humides. Sa superficie, 1046ha est assez réduite et le bourg proprement dit est agencé autour de la voie centrale. La commune est dirigée par M. Roland BESSON, Maire.

Le PLU de la commune a été approuvé en octobre 2017 et ne pose pas beaucoup de difficultés mais la municipalité a estimé utile de corriger quelques erreurs d'importance relative et de proposer des améliorations ou adaptations. Tel est l'objectif de la modification n°1 du PLU de MASSIEU.

## **Objet de l'enquête**

La modification n°1 a donc pour objectif d'apporter quelques rectifications. Succinctement, il s'agit d'apporter 6 modifications :

- adapter l'OAP de la Chaboudière à sa situation actuelle ;
- corriger l'erreur d'étiquetage de deux servitudes ;
- corriger une erreur identique dans la légende du règlement graphique;
- prévoir de nouvelles règles pour les toitures de la zone UI;
- modifier les règles de répartition du stationnement ;
- autoriser les volets roulants.

## **Cadre juridique :**

Il s'agit du cadre habituel des plans locaux d'urbanisme et notamment le code de l'urbanisme et le code de l'environnement modifiés récemment par :

- la loi ENE du 12 juillet 2010 ;
- la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- la loi du 13 octobre 2014 ;
- les ordonnances des 23 septembre et 28 décembre 2015 .

Sont évidemment également applicables l'ensemble des règles d'urbanisme, le SDAGE Rhône Méditerranée pour 2016-2021 entré en vigueur le 21 décembre 2015, le Schéma Régional Climat-Air-Energie, le SRCE Rhône Alpes du 16 juillet 2014, et le SCoT de la Région urbaine de Grenoble. Le cadre juridique est complété par l'arrêté d'ouverture de l'enquête du maire du 19 novembre 2019.

S'agissant d'une modification, elle obéit plus spécialement aux dispositions des articles L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme.

Enfin, notons que l'avis de l'autorité environnementale a été sollicité le 16 septembre 2019 et que celle-ci a rendu la décision n°2019-ARA-KKU-1733 le 13 novembre 2019 ne soumettant pas la modification à évaluation environnementale.

## **Composition du dossier**

Le dossier réalisé par l'AURG et qui constitue la pièce annexe n°1 comprend :

- un rapport justificatif faisant office de notice explicative ;
- la notification de nomination du commissaire enquêteur ;
- l'arrêté du 19 novembre 2019 ;
- 2 feuilles du plan de la commune ;
- le règlement écrit corrigé des modifications prévues ;
- un formulaire d'examen au cas par cas de l'AURG ;
- les OAP ;
- l'avis d'enquête ;
- l'attestation d'affichage en date du 9 décembre 2019 avec pièces justificatives ;
- dossier de consultation des personnes publiques associées ;

- dossier de consultation de la DREAL .

Les avis de parution dans la presse ont été ajoutés au dossier au moment de ces parutions.

Le dossier mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie l'a également été sur le site internet de la commune.

## **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

J'ai été désigné par le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE le 18 octobre 2019 pour conduire l'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal subséquent n°2019-080 du 25 novembre 2019.

Le 5 novembre et le 12 décembre 2019 j'ai rencontré M. BESSON Maire et Mme GERÔME, Secrétaire de mairie. Ils m'ont exposé les grandes lignes de la modification n°1 du PLU ouverte à l'enquête et un exemplaire du dossier m'a été remis. J'ai visité l'ensemble de la commune avec M. BESSON le 12 décembre 2019.

La publicité a été effectuée dans le Dauphiné libéré (29 novembre et 17 décembre 2019) et les Affiches (29 novembre et 20 décembre 2019) donc dans le délai et les formes prévus.

Le certificat d'affichage du 23 janvier 2020 est joint au rapport (n° 3) étant précisé qu'un certificat antérieur joint au dossier avait été dressé le 9 décembre 2019 et figure au dossier. A noter que les deux font état d'un affichage dans 24 lieux, plan de repérage et photos à l'appui sous une forme donc particulièrement précise et étendue.

L'affiche réglementaire (taille et couleur) a été apposée en mairie et sur les lieux précités de la commune.

J'ai constaté personnellement la réalité et la régularité de l'affichage en mairie.

Durant l'enquête, j'ai assuré les 3 permanences prévues les 16 décembre 2019, 2 et 23 janvier 2020 en mairie de MASSIEU.

Il n'a pas été prévu de réunion publique en cours d'enquête pour une modification limitée.

Le public et spécialement la population de MASSIEU ont été très correctement informés.

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident dans une salle spacieuse au rez de chaussée de la mairie. Les durées prévues ont été suffisantes pour recevoir les personnes intéressées.

J'ai clôturé le registre le 23 janvier après la permanence à 16h30 et j'ai ensuite rédigé le procès-verbal de synthèse.

La réunion de synthèse s'est tenue le 26 janvier 2020 en présence de M. BESSON, Maire, Mmes GUILLEMOT, BERTHIER et M. TOSAN, Adjoint. Le Procès-verbal de synthèse comportant notamment les questions et observations des personnes publiques et privées a été remis à ce même jour (n°4) à M. le Maire. Le mémoire en réponse de la Mairie du m'a été adressé par courriel le 13 février (n° 5).

## **ETUDE DU DOSSIER :**

J'ai étudié le dossier préalablement à l'enquête. Bien constitué, clair et organisé, ce dossier expose bien les problématiques :

### **1. Évolution du périmètre de l'OAP de la Chaboudière :**

L'OAP de la Chaboudière est l'une des deux OAP du bourg. Elle prévoit un lotissement d'une

vingtaine de logements, sociaux pour partie. La vente pour construire d'un terrain de 500m<sup>2</sup>, parcelle A370, derrière la parcelle AE371 et contiguë à la zone UA nécessite pour que la construction soit possible une intégration à la zone UA, ce qui est proposé et donc diminue la surface de l'OAP. Il s'agit donc d'une correction graphique qui par ailleurs diminue la superficie de la zone AUa et augmente celle de la zone UA de 500m<sup>2</sup>.

## **2. Rectification d'étiquetage de deux servitudes de pré localisation (SO2 et SO3) :**

Il s'agit d'une erreur bénigne. Sur le plan de l'OAP, les SO2 et SO3 ont été inversées et ne correspondent pas à la liste des servitudes dans les secteurs d'OAP. L'inversion est donc proposée sur le plan ce qui ne présente aucune difficulté. Le Préfet consulté a indiqué également au même endroit qu'il convenait de déplacer vers le bas l'étiquetage Ap.

## **3. Rectification d'erreur d'étiquetage dans la légende du règlement graphique :**

Pratiquement, il s'agit d'une erreur du même type que la précédente. Une servitude de pré localisation pour cheminement piéton et voie de desserte n'a pas d'existence sur le plan et ne correspond donc à rien de retenu définitivement. La correction s'impose donc.

## **4. Pente des toitures dans la zone UI :**

Les élus ont constaté que les obligations de végétalisation des toitures plates et les toitures classiques ne sont pas adaptées à la zone UI. Ils proposent donc la modification de l'article 11 du titre VI du règlement en indiquant deux mentions « excepté dans la zone UI » excluant de toute obligation ladite zone en matière de toitures.

## **5. Règles de stationnement :**

La création de logement nécessite jusqu'ici la création de 2 places de stationnement pour un logement de 70m<sup>2</sup> plus une place par tranche commencée de 70m<sup>2</sup>. A certains endroits, cette norme ne permet pas la réalisation de projets. Un parc public d'environ 8 places est prévu avec l'OAP n°1 et l'exigence des 2 places paraît excessive aux élus qui souhaitent ne retenir qu'une seule par tranche de 70m<sup>2</sup>. Aussi proposent-ils de remplacer 2 places par une place à l'article 12 du titre V du règlement. La modification porte également au même article sur la suppression de l'« aménagement du stationnement en dehors du terrain d'assiette » dans son intégralité. S'agissant de places dans des parcs publics ou privés, la mesure serait inopérante à MASSIEU. Ainsi on supprime ce qui est pourtant une solution à la condition que de tels parcs existent.

## **6. Possibilités de volets roulants :**

Considérant que l'interdiction des volets roulants en zones UA et AUa (qui paraît logique pour les bâtiments à protéger) est pénalisante dans les mêmes zones pour les bâtiments sans intérêt patrimonial, les élus ont souhaité supprimer cette interdiction. La mention « les volets roulants sont interdits » titre VI – art 11 est supprimée.

## **LES OBSERVATIONS :**

### **A PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Les personnes publiques associées ou consultées sont au nombre de 15. Toutes ont reçu le dossier début octobre. Aucune des 6 communes limitrophes consultées n'a émis d'avis. De même pour le Conseil Départemental, le Conseil Régional, le SCoT, la Chambre des Métiers et la Propriété forestière.

La Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais émettent un avis favorable sans aucune observation.

Seule la Préfecture (DDT) émet deux observations :

- une correction de l'empiètement des servitudes de pré localisation SO21 et SO3 sur la

parcelle A370 ;

- une rectification du positionnement de la mention AP.

L'avis est favorable sous ces réserves.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire proposera au conseil municipal de corriger l'implantation des servitudes de pré-localisation S01 et S03 de manière à ce qu'elles n'empiètent pas sur la parcelle AE370 ; de déplacer l'étiquette Ap sur le secteur agricole en face de l'OAP. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

**B PERSONNES PRIVEES :**

Au cours des permanences, j'ai reçu 8 personnes. 7 ont poursuivi l'entretien par une lettre ou des observations. Celles-ci sont au nombre de 10.

2 observations (n° 2 et 6) n'ont pas de relation avec la présente modification :

- la n° 6 est une question de voisinage et de propreté de la commune et concerne la police communale ;
- la n°2 est un problème annexe d'urbanisme mais dans une zone non concernée par la modification. Adressée au Maire, elle trouve là sa destination normale.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire a pris note de l'observation n°6 qui ne relève pas d'une question d'urbanisme mais d'une question d'hygiène publique. Les suites à donner à cette affaire seront étudiées par les services de la mairie.*

*Monsieur le maire prend note également de l'observation n°2, elle concerne un problème d'urbanisme mais qui ne relève pas de la présente modification. Cette demande ne pourra être traitée par la commune qu'à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du PLU. Nous invitons les auteurs à renouveler leur demande à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du PLU ».*

Commentaire du commissaire enquêteur : parfaitement d'accord.

8 observations visent surtout l'OAP de la Chaboudière (comme émanant le plus souvent d'habitants ou de propriétaires de la zone) mais effleurent les autres sujets :

- M. MONIN-PICARD (n°8), ancien Maire, souhaite des explications sur les pentes de toitures en zone UI, les règles de stationnement et les volets roulants. Il convient de préciser que l'enquête publique est destinée à recueillir des observations et d'y répondre, les explications figurent dans le dossier et ne peuvent être que répétées, ce qui n'apporte rien. Elles peuvent être incomplètes et alors mériter des améliorations ou des contradictions. Si toutefois le maire souhaite répondre à cette demande d'explications je relaierai cette réponse.

M. MONIN-PICARD conteste par ailleurs l'OAP, les propriétaires n'étant pas tous vendeurs, la desserte étant dangereuse avec une seule sortie et en raison de l'obligation de déclasser le chemin de la « fontaine fraîche ». Il ne conteste toutefois pas formellement, par écrit, l'OAP elle-même.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire propose au conseil municipal de répondre :*



*- sur la question des pentes de toitures en zone UI : il est apparu à l'occasion de l'instruction de certaines demandes d'urbanisme, portant sur la construction de bâtiment à vocation commerciale ou industrielle en zone UI, à la lecture du règlement du PLU, que les pentes de toiture devaient être à 50 % comme pour les bâtiments d'habitation ; cette disposition n'est pas compatible avec l'architecture spécifique des bâtiments commerciaux ou industriels ; monsieur le maire propose de modifier cette disposition afin de permettre une meilleure sécurité dans l'instruction et ne pas bouleverser l'architecture des bâtiments industriels et commerciaux.*

*- sur la question des règles de stationnement : il est apparu à l'occasion de l'instruction de certaines demandes d'urbanisme portant sur la réhabilitation de bâtiments du centre bourg créant de nouveaux logements que les pétitionnaires avaient des difficultés à répondre aux obligations de stationnement énoncées dans le PLU ; afin de ne pas bloquer ces réhabilitations et la création de logements nouveaux en centre bourg, proche des services (école, transports collectifs...), monsieur le maire propose de réduire les obligations de stationnement prévus par le PLU ; étant précisé que malgré cela les obligations de stationnement restent très difficiles à appliquer pour les prochains pétitionnaires.*

*- sur la question des volets roulants : à la lecture du règlement du PLU, il est apparu que les volets roulants étaient interdits sur toutes les constructions ; il n'est pas souhaitable d'interdire ces types de volets sur tout le territoire car cela va à l'encontre d'une part d'une situation de fait de nombreuses habitations étant déjà dotées de ce type de volets, d'autre part pour répondre à la demande de nombreux pétitionnaires qui souhaitent, pour des raisons pratiques et/ou bénéficier d'une meilleure isolation, mettre en place ce type de volets ; il est précisé que les volets roulants restent interdits sur les bâtiments repérés patrimoine remarquable. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : le Maire donne ici les explications nécessaires qui figurent cependant dans le dossier. Ces mesures correctives sont destinées à faire en sorte de ne pas pénaliser les administrés :

- que des toitures types « habitation » ne rebutent pas les industriels qui souhaitent s'installer alors que les constructions nécessaires à leur activité s'accommodent mal de cette contrainte ;
- que les personnes réhabilitant des immeubles en centre bourg ne soient pas contraints par une demande excessive de places de stationnement. Bien sûr, cette mesure profitera également aux constructions nouvelles avec les inconvénients possibles qui sont évoqués plus loin ;
- qu'enfin le choix de recourir à la pose de volets roulants dont le côté pratique est indéniable ne soit plus opposé aux règles alors que nombreux sont déjà ceux qui y ont eu recours.

*« - sur la question de l'OAP : monsieur le maire précise que l'urbanisation de cette zone était présente lors de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 3/12/1987 ; le fait que les propriétaires soient tous vendeurs n'est pas un pré-requis pour la création d'une OAP, en outre celle-ci peut être aménagée en plusieurs phases ; la voirie de desserte vers le carrefour avec la rue du Charron et la départementale RD82 a déjà fait l'objet d'un pour-parlé avec les services du département et la commune a acquis l'emplacement réservé ER02 (prévu pour l'aménagement d'un carrefour) afin de sécuriser la sortie de l'OAP, il sera également étudié dans le cadre d'un futur aménagement de l'OAP un sens unique de circulation ; le déclassement d'une partie de la voirie rurale nommée « Fontaine fraîche » est pris en compte et sera traité lors de l'aménagement de l'OAP et à l'occasion d'une prochaine enquête publique. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : l'OAP en cause n'est pas une nouveauté puisqu'elle date de 1987. Elle apparaît assez logique lorsqu'on regarde le plan de

MASSIEU puisqu'elle constitue l'ultime dent creuse d'importance. En fonction de la présente modification, seule la réduction de superficie peut être critiquée. Il s'agit d'une réduction minimale en bordure et qui ne change guère l'OAP en elle-même. Certes, les issues sur la voirie existante peuvent présenter des difficultés bien connues de la municipalité qui les traite. Enfin, une enquête publique est effectivement nécessaire pour aliéner le chemin rural de « fontaine fraîche » mais le maire choisit la solution la moins coûteuse qui consiste à adosser cette enquête à une autre plus importante.

- Mme MATHELIN (n°1) questionne sur la (ou les) voie d'accès au futur lotissement, conteste l'édification d'immeubles sociaux sous ses fenêtres et le projet de réduire à une place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher à construire qui, au cas particulier dirigerait vers le chemin central du bourg le stationnement non prévu dans l'OAP.

#### Réponse de la Municipalité :

*« Le futur aménagement de l'OAP devra faire l'objet d'un permis d'aménager. Ce dernier devra prévoir un plan de circulation et une voie d'accès à l'ensemble des bâtiments de la zone. La commune sera très vigilante sur cette question puisque cette voirie sera une voie communale. Concernant les places de stationnement la commune sera également vigilante pour que le permis d'aménager prévoit un nombre de places conforme aux obligations du PLU et des places de stationnement dites « visiteurs » à prévoir en cas de création de lotissement. Concernant la typologie des logements, l'idée étant que les logements créés sur cette zone répondent à un besoin de mixité sociale et architecturale en extension du village de manière à recréer une silhouette du village cohérente. Il est par ailleurs précisé que le programme d'aménagement de cette OAP prévoit au maximum 4 logements locatifs sociaux pour 23 logements au total sur les 2 phases. La commune sera très vigilante enfin à ce que le permis d'aménager respecte les vues à préserver de manière à ce que les habitations au-dessus du périmètre de l'OAP soient le moins possible impactées par ces nouvelles constructions en contre bas, étant précisé que les hauteurs de celles-ci équivaldront aux hauteurs des maisons du village. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : il apparaît que les précautions nécessaires seront prises pour que l'intervenante concernée au premier chef puisse avoir toutes assurances notamment sur les voies et sur les vues.

- Mme PIVOT-PAJOT Colette (n°3) conteste en bloc l'utilité d'une OAP et donc d'un lotissement dans une commune sans commerce ni industrie. M. PIVOT-PAJOT Georges (n°5) abonde dans le même sens spécialement pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre. M. PIVOT-PAJOT Gérard (n°9) confirme mais avec des arguments plus précis. Il indique un défaut de concertation, une nuisance pour les actuels résidents dont la vue sera bouchée, un éloignement des lieux de travail et une insuffisance des services publics, une préférence utile de rénovation des maisons et dépendances anciennes pour conserver la vocation rurale de MASSIEU, le caractère inondable du terrain sur lequel un abri de jardin a été interdit et enfin un danger certain généré dans la traversée du village. Il conclut à la suppression de cette OAP nuisible à la qualité de vie du village et à une révision plus concertée du PLU.

#### Réponse de la Municipalité :

*« L'urbanisation du bas du bourg par une OAP est une nécessité compte tenu des difficultés techniques que cela implique notamment de desserte viaire. Les obligations légales de densification des bourgs doivent être prises en compte également. Le principe est que la construction de logements doit se faire au plus proche des services, en l'occurrence l'école et les transports collectifs. Il est précisé que l'urbanisation d'ensemble de cette zone est prévue depuis 1987. Ce projet futur de*

*créations de 23 logements au maximum sur les 2 phases répond par ailleurs aux objectifs du SCOT de la Grande Région Grenobloise et du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour Massieu, le PLU de la commune a l'obligation d'appliquer ces 2 documents. En outre, l'attractivité de la commune de Massieu est démontrée, d'une part par l'arrivée de nouveaux habitants ces dernières années notamment des jeunes ménages, et d'autre part par des prix de l'immobilier encore abordables compte tenu de la situation géographique de la commune, à quelques minutes de Voiron avec l'aménagement du carrefour de l'Arsenal (sur la commune de Chirens) et le contournement de Chirens. En d'autres termes, la commune est attractive pour les ménages car elle propose des logements abordables à proximité du bassin d'emplois du voironnais.*

*Il est précisé par ailleurs qu'un bailleur social était intéressé par cette opération d'aménagement, que des promesses de ventes étaient signées avec des propriétaires fonciers, mais que pour des questions de gestion économiques, il a décidé d'abandonner le projet.*

*Pour répondre à la problématique des propriétaires non-vendeurs et de la vue bouchée pour les habitants actuels, nous rappelons les réponses faites au-dessus. Sur le défaut de concertation, nous rappelons aussi que seules des esquisses ont été élaborées et que le projet d'aménagement de la zone n'existe pas encore, qu'il fera l'objet d'un permis d'aménager qui sera, comme tout document d'urbanisme, consultable par les tiers en mairie.*

*La commune est tout à fait favorable à la rénovation des maisons et dépendances anciennes étant donné le travail déjà réalisé à l'occasion de l'élaboration du PLU sur le repérage des bâtiments pouvant changer de destination et les règles édictées pour la rénovation des bâtiments repérés au titre de leur valeur patrimoniale.*

*Compte tenu de tous ces éléments, monsieur le maire propose au conseil municipal de maintenir l'OAP La chaboudière. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : bien que l'existence de l'OAP de la Chaboudière n'ait pas à être remise en cause puisqu'elle existe depuis 1987 comme le rappelle le Maire, la mise au point est bienvenue. Si cette OAP ne s'est pas concrétisée, c'est bien que tous les problèmes n'ont pas été résolus. Certes, les habitants et notamment voisins craignent pour leur calme mais le Maire les rassure sur la concertation qui existera lorsque le projet sera plus qu'une orientation. Ce projet ne pourra être d'intérêt général que s'il intègre de la mixité sociale. En tout état de cause, aucun promoteur ne se lancera s'il n'est pas certain de vendre l'ensemble. Il n'est pas répondu sur le caractère inondable de l'OAP mais elle ne figure pas dans une zone interdisant la construction, même si un permis a pu être refusé.

- M. et Mme PERRIN-COCON (n°4) contestent de la même manière (quelle sortie, devenir du chemin rural, trafic et stationnement problématique, nuisances sonores le long de la RD82, vue bouchée en cas de collectifs). Ils souhaitent aussi connaître l'avis de M. MARTIN, propriétaire en angle (qui ne s'est pas manifesté) et considèrent qu'il ne faut pas modifier les toitures (cf salle des fêtes).

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire apporte les mêmes réponses que précédemment. Il est précisé que Mr MARTIN, propriétaire de la parcelle cadastrée AE 371, et résident sur la commune, est parfaitement au courant de la présence du périmètre de l'OAP et de son contenu puisque cela lui a été présenté à l'occasion d'un rendez-vous d'urbanisme par les services de la mairie, préalablement à l'acquisition de cette propriété. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

- A l'opposé de ces prises de position, Mme BELMONT (n°7) propriétaire d'une partie importante de la surface couverte par l'OAP et signataire d'une promesse de vente caduque avec la SEMCODA mais *n'habitant pas MASSIEU* est favorable à toute opération de construction. Pour ce faire, elle souhaite une participation publique (commune, CAPV...) pour la création d'une nouvelle rue du village. Elle émet l'idée d'une réduction de la surface de l'OAP en excluant les parcelles des propriétaires non-vendeurs. Elle joint à son courrier ceux de la CAPV et de la SEMCODA utiles à la compréhension du problème.

**Propose : n'habitant plus MASSIEU** si cela est possible.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire regrette que l'opération d'aménagement qui avait été initiée ait été abandonnée. Il est souhaitable qu'une partie de l'urbanisation de cette zone notamment la 1ère phase puisse être réalisée pour répondre à la demande de jeunes couples ou de personnes seules. Compte tenu des moyens techniques et financiers de la commune, il avait été envisagé, avec le promoteur, la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) dès que le projet aurait été élaboré à la suite de la phase de concertation. Avec le prochain renouvellement du conseil municipal, la mise en place d'une nouvelle équipe, la commune a besoin de temps pour étudier les différentes possibilités qui s'offrent à elle pour développer ce projet d'aménagement. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : il convient effectivement de rappeler que rien n'est pour l'instant arrêté et que la place pour la concertation existe avant tout aménagement.

- Une demande anonyme (n°10) vise à revendiquer la possibilité de recourir à un conventionnement de stationnement dans un parc public au lieu d'une place de stationnement, spécialement pour les rénovations d'immeubles anciens.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire comprend la problématique, l'obligation de stationnement à créer par logement ne pourra pas s'appliquer pour certaines rénovations du centre bourg dépourvues de surface de stockage pour les véhicules. Les futurs pétitionnaires seront dans une impasse : ils ne pourront pas créer de places de stationnement et n'auront pas la possibilité de conventionner dans un parc public de stationnement. Afin de garantir la sécurité de l'instruction, il n'est pas souhaitable d'autoriser des dérogations au cas par cas. Une solution écrite dans le règlement du PLU doit être trouvée soit sur la forme d'une dérogation à l'obligation de création de places de stationnement sur un secteur délimité soit en réintégrant la possibilité de conventionner dans un parc public de stationnement. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : une solution sera proposée en conclusion.

Je précise également que M. CHOLAT, propriétaire dans la zone de l'OAP m'a indiqué oralement qu'il était vendeur.

### **C OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:**

Pour ma part, j'observe que la formule « les volets roulants sont interdits » étant supprimée ne suffit pas à les autoriser formellement.

Réponse de la Municipalité :

*« Monsieur le maire prend note de la remarque de monsieur le commissaire enquêteur, il sera proposé au conseil municipal, avec l'assistance de l'urbaniste, une nouvelle formulation soit pour autoriser formellement les volets roulants soit pour ne pas les interdire. »*

Commentaire du commissaire enquêteur : en effet, supprimer l'interdiction en maintenant les obligations de types de fermeture excluant les volets roulants ne supprime pas l'interdiction. Aucune observation n'ayant été formulée et le côté pratique des volets roulants étant démontré, il faut les autoriser formellement hormis sur les immeubles protégés. Une rédaction sera proposée en conclusion.

fait à Tèche le 19 février 2020  
le commissaire enquêteur

Guy POTELLE

République Française

Département de l'Isère

Commune de MASSIEU

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MASSIEU  
(du 16 décembre 2019 au 23 janvier 2020)**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur  
du 18 octobre 2019 dossier E19000359/38

# CONCLUSIONS MOTIVEES

## (DOCUMENT N°2)

février 2020

Commissaire-enquêteur; Guy POTELE  
conservateur des hypothèques honoraire

### CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Durant trois années, le PLU a été appliqué à MASSIEU. Ce délai passé, les élus ont constaté quelques erreurs ou insuffisances à corriger et que des projets ne pouvaient voir le jour en raison de la rédaction du règlement. Ce sont les raisons de la présente modification.

Celle-ci répond aux conditions des modifications et doit être analysée point par point étant précisé que les personnes publiques n'ont émis que deux réserves de détail que la municipalité s'engage à lever.

**Les erreurs relevées :** il s'agit de deux erreurs d'étiquetage dont la correction est évidente. Elles sont exposées dans le rapport justificatif de la modification (interversion des SO2 et SO3 sur le plan de l'OAP de la Chaboudière et suppression d'une servitude de pré localisation pour cheminement piéton qui n'existe pas sur le plan). La correction ne présente évidemment aucun inconvénient, bien au contraire. J'émet **un avis favorable sans réserve à la correction de ces deux erreurs.**

**Pente des toitures en zone UI :** il s'agit en fait de ne plus imposer de forme ou de matériaux pour les seules toitures de la zone UI. Cette modification n'a pas été critiquée. Elle doit permettre à des entreprises de s'installer ou modifier leurs locaux sans contraintes à ce niveau. Hormis l'aspect vu d'avion mais très limité et dans des zones ne nécessitant pas de protection paysagère, je n'ai pas vu d'inconvénient à ce changement. J'émet donc **un avis favorable sans réserve à la correction de l'article 11-7 du titre VI** du règlement (ajout deux fois de « excepté dans la zone UI »).

**Obligations des constructeurs en matière de stationnement :** la réduction des obligations des constructeurs de 2 places de stationnement à une par 70m<sup>2</sup> de construction a suscité des remarques. Si les nouveaux constructeurs (ou les rénovateurs) réduisent leur surface de stationnement, il est évident qu'ils devront se garer sur la voie publique ou sur les trottoirs en cas de multiplicité de véhicules. C'est vrai pour le centre bourg (rénovation) comme pour les lotissements (la Chaboudière spécialement). J'ai constaté que la rue centrale était étroite et encombrée mais l'obligation de deux places au centre bloque manifestement les restaurations et plusieurs remarques sur l'utilité de ces

restaurations sont formulées.

Il faut donc choisir et l'observation anonyme n°10 envisage une solution palliative qui existe dans le règlement actuel si l'on ne supprime pas comme prévu la dernière partie de l'article 12.

Il est aussi envisagé et à plus long terme de créer un sens unique, notamment lorsque la Chaboudière le permettra. Puisqu'il faut choisir entre inconvénients, il m'apparaît que la solution de la commune est partiellement la meilleure pour ne pas freiner quelques projets.

J'émet donc **un avis favorable à la réduction de 2 à 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>** de construction et donc aux trois corrections de l'article 12 précité, premier alinéa.

En revanche je formule la recommandation suivante de conserver la rédaction de l'article 12 ou de la remplacer par une rédaction du type qui suit :

Aménagement du stationnement en dehors du terrain d'assiette :

*« En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.*

*Il peut aussi être dispensé de l'obligation de respecter cette obligation dans les cas suivants :*

*-Pour la structure urbaine du centre bourg, située du carrefour avec la rue de l'école à celui de la montée de l'église, et constituée de bâtiments jouxtant les limites séparatives et à l'alignement sur rue (centre ancien avec rez de chaussée qui était réservé à des commerces) ;*

*-Le constructeur a acquis des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation au bénéfice des logements créés ou dans une propriété privée. »*

**Volets roulants :** la commune souhaite revenir sur l'interdiction des volets roulants dans les zones UA et AUa , surtout parce que de tels volets existent et qu'ils présentent des avantages dont elle ne veut pas priver les habitants. Pour ce faire, elle propose la suppression de la phrase « les volets roulants sont interdits » sous le titre « Pour les zones UA et AUa » de l'article 11 du titre VI du règlement.

Il s'agit d'un choix qui n'a suscité aucune critique et auquel je ne vois que des avantages. Néanmoins, la correction ainsi rédigée supprime l'interdiction mais ne range pas les volets roulants dans les équipements autorisés.

J'émet donc **un avis favorable à la suppression de l'interdiction telle que proposée** mais l'assortit de la recommandation d'ajouter dans le même alinéa après « ou vitrés en partie supérieure. » la mention « *les volets roulants sont autorisés à la condition qu'ils ne comportent pas de coffre saillant* ».

**OAP de la Chaboudière :** la rectification concernant cette OAP est peu importante puisqu'il s'agit de faire passer en zone UA une parcelle de 500m<sup>2</sup> cadastrée AE370 après division de la parcelle AE42 en la distraquant de la zone AUa en réduisant donc très légèrement l'OAP. C'est pourtant ce qui a constitué l'essentiel des observations dont aucune n'a concerné l'objet de la modification elle-même. Celle-ci ne présente aucun inconvénient ni aucune gêne par rapport à la situation antérieure.

Bien sûr, on peut comprendre les résidents du pourtour de l'OAP qui perdront un peu de calme et peut être un peu de vue. On peut comprendre d'autres, impatients de céder une parcelle pour construire. Il reste qu'il s'agit d'une zone décidée en 1987 et reconduite depuis, qui a fait l'objet de projets non aboutis et qui, pour l'instant, n'est qu'une orientation.

Pour ce qui me concerne, je n'ai à me prononcer que sur l'objet de la modification et je ne vois aucun inconvénient à la réduction de la superficie de l'OAP afin de permettre une construction sur la parcelle AE370.

J'émet donc **un avis favorable à la modification de superficie de cette OAP** mais, compte tenu de la sensibilité de cette zone, je recommande à la municipalité de ne prévoir les aménagements lorsqu'ils seront projetés qu'avec une concertation des actuels résidents.

**Conclusion générale :**

Compte tenu des analyses qui précèdent, j'émet donc **un avis favorable à la modification n°1 du PLU de MASSIEU** sous la réserve acceptée par la commune de procéder aux deux corrections souhaitées par le Préfet.

Cet avis favorable est assorti de deux recommandations avec proposition de textes à inclure et d'une, plus générale de concertation nécessaire pour tout projet concernant les réalisations des constructions et aménagements de IOAP de la Chaboudière, zone manifestement sensible.

Fait à Tèche le 19 février 2020  
Le commissaire enquêteur

Guy POTELLE