

PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE DU MERCREDI 25 AVRIL 2018

Après avoir remercié la soixantaine de personnes ayant fait le déplacement pour assister à cette réunion, Monsieur Alain BERGER, le Maire de la commune nouvelle a d'abord réalisé un historique des différentes étapes de l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme pour les 15 ans à venir. Il a rappelé que les deux anciennes communes d'Eclose et de Badinières avaient dans un premier temps délibéré pour engager l'élaboration de leur propre PLU respectivement en 2012 et 2014, avant de s'accorder sur le fait qu'il serait plus prudent et plus pertinent d'attendre que les deux communes soient réunies dans une même entité afin d'élaborer un document d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Une délibération en ce sens a été prise le 12 janvier 2015.

1 – La première année a été consacrée au choix d'un Cabinet d'urbanisme et des Bureaux d'étude spécifiques dans les différents domaines couvrant un Plan Local d'Urbanisme.

Le Cabinet URBA 2P et les bureaux d'étude ont consacré toute l'année 2016 à l'élaboration des différents diagnostics dont la présentation a fait l'objet d'une **première réunion publique le 24 novembre 2016** :

- **Présentation de la procédure d'élaboration d'un PLU par Nathalie PONT du Cabinet URBA 2P,**
- **Présentation de l'Etat initial de l'environnement par Eric BRUYERE du Bureau d'étude Réflex Environnement,**
- **Présentation du diagnostic communal par Nathalie PONT du Cabinet URBA 2P,**
- **Présentation de la carte des aléas par Didier MAZET-BRACHET du Bureau d'études Alp'Géorisques.**

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans la continuité de cette réunion, très rapidement ensuite, a été élaboré le « Document cadre », le « Projet politique » de la collectivité locale dans le contexte **d'un sous-bassin de vie en voie de structuration et d'un village en recherche d'attractivité pour un développement dynamique mais maîtrisé tout en préservant son identité rurale.**

Ces grandes orientations ont été présentées lors **d'une deuxième réunion publique qui s'est tenue le jeudi 9 février 2017**, réunion au cours de laquelle ont été développés les quatre axes de notre **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

- **Définir une nouvelle « polarité » à partir des deux bourgs historiques**
- **Conforter l'économie locale**
- **Préserver l'identité rurale de la commune**
- **Préserver la qualité environnementale de la commune**

Au travers de ce projet, s'agissant en particulier du premier point du PADD (nouvelle polarité), le Conseil municipal a fait « un pari sur l'avenir » sur lequel nous reviendrons dans le compte-rendu de la présente réunion.

3 – Une réunion publique supplémentaire pour faire un point d'étape

Monsieur BERGER a rappelé ensuite que nous avons initialement prévu de réaliser 3 réunions publiques et qu'il a été décidé d'en réaliser une de plus afin que les habitants de notre village soient parfaitement informés de l'avancement de nos travaux, sur un sujet qui reste complexe et qui est étalé dans le temps.

Il a rappelé l'ordre du jour transmis à l'ensemble des administrés par le biais d'une distribution dans chaque boîte aux lettres en plus de l'annonce faite sur le site internet de la commune :

- Introduction qui rappellera les différentes phases de l'élaboration du PLU et documents ayant déjà fait l'objet d'une communication (rapport de présentation ; état initial de l'environnement ; PADD ; carte des aléas)
- Présentation des différentes zones d'un PLU
- Présentation d'une première carte de zonage (document de travail)
- Inventaire des bâtiments remarquables et anciennes granges ou bâtiments agricoles (situés en zones Agricole ou Naturelle) susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- Définition du Règlement d'un PLU avec une première présentation des documents graphiques – cartographie)
- Carte des aléas (évolution)
- Calendrier des étapes à venir avant l'arrêt et l'approbation du PLU

Alain BERGER a insisté sur les contraintes qui s'imposent à la collectivité dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme avec « des équations multiples » et des orientations qui ne dépendent pas uniquement de la commune (Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT - avec la traduction des différentes lois ; l'avis des « Personnes Publiques Associées » et en particulier de l'Etat).

Ont notamment été évoqués le nombre de logements limité de façon différente pour les villages et les bourgs-relais avec des quotas à respecter entre le « village » et « les hameaux » ; l'objectif étant de limiter la consommation d'espace.

Tout cela conditionne le calendrier à venir avec quelques points repères qui ne sont pas encore complètement arrêtés et une approbation du PLU en 2019, ce qui fera trois années d'étude pour l'élaboration d'un document traçant les grandes lignes du développement de notre commune pour les 15 ans à venir, même si ensuite des modifications peuvent toujours intervenir en cas de besoin.

4 – Calendrier prévisionnel

- Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), essentiellement le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires – DDT) programmée normalement pour le 6 juin 2018.
- Quatrième réunion publique sur la lancée, ce même 6 juin prochain.
- « Arrêt » du PLU début juillet.
- Consultation « officielle » des Personnes Publiques Associées sur les documents éventuellement « amendés ». Les PPA ont trois mois pour faire remonter leur avis.
- Enquête publique au 4^{ème} trimestre 2018 (durée un mois) après la désignation d'un Commissaire Enquêteur.
- La Collectivité locale étudiera les remarques des uns et des autres, ce qui peut faire évoluer le document.
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme début 2019.

5 – Communication

André ZIERCHER, pour compléter cette présentation, a insisté sur l'aspect communication, indiquant que tous les documents présentés au cours de la réunion :

- **seront mis sur le Site Internet de la commune** dans les meilleurs délais, en précisant qu'il s'agit de documents susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis jusqu'à son approbation,
- **seront consultables en Mairie** aux heures habituelles d'ouverture.

Il a rappelé également qu'un registre est ouvert en Mairie, registre sur lequel les habitants peuvent consigner leurs observations. Ces observations peuvent également être envoyées par courrier ou mail qui seront insérés dans ce registre.

Madame Nathalie PONT, du Cabinet URBA 2P, a pris ensuite le relais, déroulant de façon très claire et très pédagogique le document consultable en pièce jointe, dans une présentation qui s'est voulue rassurante sur un sujet qui est parfois sensible et qui génère bien souvent de l'inquiétude.

Commentaires de Nathalie PONT (en complément des éléments figurant sur le document support)

- **Règlement (pièces écrites et graphiques)**

Ce dernier est en cours de rédaction s'agissant de la partie écrite.

Il s'agit du document le plus important, l'élément **structurant** du Plan Local d'Urbanisme : il comprend **une carte de zonage** et **une partie écrite énonçant clairement les règles pour chacune des zones. C'est le document sur lequel on va s'appuyer ensuite pour instruire et accorder, ou ne pas accorder, un permis de construire.**

A la différence du Règlement, le PADD est en cohérence avec les autres pièces (ou l'inverse), mais il n'est pas « opposable » s'agissant d'une autorisation d'urbanisme.

- Correspondance de la dénomination des zones :

POS		PLU
UA	(Zones Urbaines)	U (Zones urbaines)
NA	(Zones dites Naturelles)	AU (Zones à urbaniser)
NC		A (Zones agricoles)
ND		N (Zones naturelles et forestières)

- Zones urbaines

S'agissant des zones U, la densité va de façon décroissante : Ua ; Ub ; Uc (hameaux).

Limites des enveloppes urbaines

La question à se poser est de savoir où se trouvent les limites de ces zones en particulier s'agissant des hameaux ; normalement à la dernière maison car il s'agit de limiter « l'étalement urbain ».

Une fois l'enveloppe définie, à l'intérieur de celle-ci, on peut valoriser des « **dents creuses** » ou des « **fonds de jardin** », **s'il n'y a pas une incompatibilité par exemple avec la carte des aléas en particulier.**

- Zones non urbaines (A et N)

Afin de « rassurer » les propriétaires fonciers, Nathalie PONT indique qu'il n'est pas gênant d'être en Zone Agricole, car il y a possibilité d'extension de l'habitation existante (même si l'on n'est pas agriculteur) ou d'installation d'une piscine par exemple.

On notera également que s'il s'agit de bâtiments d'habitation existants anciens de type ferme, mais aussi de villas, on aura la possibilité d'étendre la partie logement, c'est-à-dire la partie habitable - jusqu'à une certaine surface de plancher définie - dans les dépendances attenantes, dans les combles, sur la surface du garage, etc.

Dans certains cas identifiés au PLU, s'agissant d'anciens bâtiments agricoles désaffectés et présentant un intérêt patrimonial (au sens architectural), il pourra être admis la création d'un nouveau logement (ou autres destinations stipulées par le PLU également) de par l'aménagement dans le volume existant « repérés » sur le plan de zonage du PLU (= document graphique du Règlement) avec changement de destination éventuel.

Sur ce sujet (**diapos 14 et 15**), d'autres bâtiments ont été repérés mais il y a lieu de « phaser » les projets dans le temps par le biais de modifications simplifiées. Par ailleurs, les anciens bâtiments agricoles situés en zone U n'ont pas besoin d'être « identifiés ».

Quelques cas spécifiques :

- Une zone artisanale existante se trouve dans le périmètre de protection rapprochée de captage des eaux.
- A été identifiée une **zone particulière An** (zone agricole avec un enjeu lié de milieu naturel) située près de l'Étang du Moulin.

- Carte des aléas

Il a aussi été indiqué que la carte des aléas avait fait l'objet de quelques modifications sur deux secteurs identifiés sur la diapo n° 22 et que même si ce document est encore susceptible d'évoluer, les contraintes liées aux différentes zones de cette carte sont déjà applicables en terme d'urbanisation (nouvelles constructions sous conditions ; l'objectif étant de veiller à la vulnérabilité des biens et des personnes).

- Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **OAP environnementale (OAP thématique)**

Compte tenu de la richesse de notre territoire dans ce domaine et la volonté de la collectivité de préserver notamment la **trame verte et bleue** (corridor écologique) qui traverse d'Est en Ouest la commune et de la valoriser, une OAP thématique a été initiée par la Collectivité. Une action en direction des scolaires accompagnera cette initiative ; action en cours de programmation en lien avec le Cabinet Réflex Environnement et l'Association APIE.

- **OAP sectorielles**

→ **Evolution du Site PORCHER « du bas »** : si le projet voit le jour et pour rappel il s'agit du point 1 du PADD (un enjeu fondamental pour la collectivité locale), **il n'y aura pas besoin d'aller chercher plus loin pour trouver le nombre de logements autorisés sur la zone urbaine**. Les élus développeront ce point de façon plus précise.

→ **Relocalisation de l'activité artisanale (zone mixte)**

Si le projet sur le Site PORCHER « du bas » aboutit, il semble logique de « redonner » à la commune « l'équivalent » d'une Zone Ui, en connexion avec la zone industrielle qui devrait rester, voire se développer (Site PORCHER « du haut »). C'est pourquoi, il est prévu une zone AUi en sortie d'agglomération sur la RD 1085 en direction de Bourgoin-Jallieu, zone sur laquelle le Groupe Intermarché avait acheté un terrain et déposé un permis de construire. Intermarché ayant à ce jour renoncé à son projet, cela pourrait permettre la relocalisation de l'activité artisanale (voir paragraphe consacré à la zone de captage des eaux et à la présence d'activités artisanales sur la zone de protection rapprochée) avec éventuellement une station-service.

- Servitudes

On se réfèrera aux **diapositives 19 et 20**.

On notera également que le **zonage d'assainissement** (compétence de la Communauté d'Agglomération) est en cours de finalisation.

D'une façon plus large est évoquée la **problématique des réseaux** (eaux pluviales, électricité etc.) et de la défense incendie. Cela concerne particulièrement les zones Ub et Uc avec des extensions de réseau pouvant être nécessaires s'agissant de l'assainissement collectif en particulier pour les zones Ub au vu des densités bâties à terme, mais également pour les zones Uc dans le cas où la nature des sols ou la pente ne permettent pas la mise en œuvre d'un système de traitement individuel à la parcelle. L'urbanisation pourrait être contrainte à l'extension du réseau sur certains secteurs. L'étude en cours menée avec la CAPI permettra de vérifier la capacité d'assainissement des secteurs retenus et présentés ce jour pour la construction des nouveaux logements.

A l'issue de la présentation, un premier temps d'échange/questions a été ouvert avec « la salle ».

Ce temps d'échange s'est d'ailleurs essentiellement concentré sur le point un du PADD, « une nouvelle centralité » sur le tènement PORCHER Industries, site du bas ; Guy PORCHER ouvrant le sujet en demandant si un plan B était prévu au cas où le tènement PORCHER Industries ne s'ouvrirait pas à l'urbanisation ; Jean-Paul VENDRE posant la question du nombre de logements prévus, du chiffrage de l'opération et du calendrier.

Alain BERGER et André ZIERCHER ont répondu à deux voix sur les différents sujets évoqués :

- **En préambule, Alain BERGER a notamment indiqué que ce n'était plus un secret pour personne, le Groupe PORCHER Industries, dans une perspective d'un plus grand développement encore à l'international, souhaite délocaliser son Siège social sur un site plus « visible » avec des bâtiments adaptés et à la hauteur des ambitions du Groupe.** Ce site regrouperait le Siège social et le Département Recherche & Développement, idéalement dans un secteur situé plus près de la Métropole Lyonnaise, en proximité de l'aéroport St Exupéry et de l'autoroute.

- **Un plan B n'a pas été formalisé sur le papier mais cette hypothèse nécessitera d'étendre la zone urbaine sur les secteurs les plus pertinents même si cela aura pour conséquence de consommer du terrain agricole.**

- **Aujourd'hui, ce que l'on peut dire, c'est qu'en accord avec le Groupe PORCHER Industries, des études sont en cours pour justement se donner des éléments financiers : coût du désamiantage, de la démolition et de la dépollution éventuelle du site.** Une convention a été signée avec l'« Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes – EPORA » qui a démarré sa mission avec un rendu d'étude prévu fin juin.

La collectivité a par ailleurs également sollicité la Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes (SARA), pour une étude de programmation traçant les grandes lignes d'un programme d'aménagement sur ce tènement d'environ 3,1 hectares (étude pré-opérationnelle). Une première

esquisse « de travail » nous a été présentée ; le chiffrage des VRD (Voiries et Réseaux Divers) doit également nous être présenté très prochainement.

Tous ces éléments conjugués devraient nous permettre de faire une projection approximative du coût de l'opération en dépenses et de la valorisation du terrain ensuite s'agissant de l'opération immobilière qui s'en suivra.

Il est précisé que l'EPORA et le Département (au travers d'une subvention concernant le PLU) prennent en charge une partie du coût des études et que l'EPORA a pour vocation d'acheter le terrain, de « porter l'opération » sur une durée que nous espérons de six années avant d'établir le bilan de l'opération qui se soldera par une subvention d'équilibre de la collectivité locale. On notera aussi que l'EPORA s'engage à nous revendre le terrain « nu » à une valeur inférieure de 20 à 35 % minimum par rapport au prix d'achat initial ; cette « valeur » intègrera bien entendu le coût du désamiantage et de la démolition en particulier.

Cela n'empêche pas et c'est la philosophie qui sous-tend le projet, de valoriser le tènement en trois phases par exemple, certaines parties du tènement pouvant parfaitement être « valorisées » sur du court terme, ce qui étalerait dans le temps à la fois les coûts et l'absorption d'un apport de population qui au terme des 15 ans pourrait se chiffrer à un peu plus d'une centaine d'habitants (50 à 60 logements).

Il est indiqué également que l'on n'exclut « aucune hypothèse » et que l'on ne s'interdit pas en particulier un partenariat « public-privé », si la commune n'avait pas les moyens de « conduire » seule cette opération, même si **la Communauté d'Agglomération a été sollicitée pour nous accompagner sur ce projet.**

Néanmoins, les partenaires potentiels devront respecter les orientations qui auront été définies en amont par la collectivité locale dans le cadre d'une OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) sectorielle.

Il est rappelé l'importance pour la commune de maîtriser ce foncier situé entre nos deux centres-bourgs, « pièce du puzzle » qui constituerait le nouveau centre de la commune nouvelle.

Pour compléter ce qui vient d'être développé sur la « nouvelle centralité », celle-ci aurait vocation à accueillir de l'habitat bien évidemment mais aussi des commerces et des services en complément de ceux existants.

A également été évoquée **la zone de captage des eaux** avec trois périmètres différents qui se situent aussi en plein « cœur de village » mais à l'Est de la RD 1085 :

- le « Périmètre immédiat » acquis en son temps par les Syndicats des eaux (Vallée d'Agny et Région St Jeannaise) et qui sera transféré à l'intercommunalité dans les semaines ou mois à venir, compte tenu de la dissolution de ces Syndicats au 1^{er} janvier 2018,
- le « Périmètre de protection rapprochée » qui fait l'objet de contraintes importantes,
- le « Périmètre de protection éloignée » avec des contraintes moindres.

Pour répondre à une question d'Henri GIROUD, il est indiqué que le futur « cœur de village » appelé de ses vœux par la collectivité, est situé en aval de ce captage et n'est donc nullement concerné par ces périmètres de protection.

La salle n'ayant plus de questions, conscients que le diaporama projeté n'était pas toujours « lisible » de loin, comme cela avait été indiqué en introduction, **chacun est ensuite invité à prendre connaissance des cartes de zonage et d'aléas affichées au mur et de continuer à s'informer, à poser des questions et à débattre avec le Cabinet d'urbanisme et les élus présents dans la salle.**