



Commission communale d'urbanisme du 8 juin 2015 de 9 à 12 h

Présents : Christophe Charles, André Chapat, Valérie Judic, Lionel Hérichard, Gérard Locatelli, Gérard Bertini, Richard Hacquard. Excusée : Sylviane Plat.

Rédaction par le Maire, Viviane Buthaud du service urbanisme de la Mairie pour les DP et PC, Gérard Bertini pour les autres dossiers, et Valérie Judic pour la réflexion sur les projets du terrain ex Gonon.

- **Place du Village :**

Jean-Yves Quay s'est excusé pour notre réunion de ce 8 juin et viendra présenter le dossier en Mairie à notre prochaine commission le 29 juin à 10 h. D'ici là, il a adressé de nouvelles propositions pour notre réunion d'équipe municipale le 13/06. Lionel Hérichard, Richard Hacquard présenteront ces propositions à la prochaine réunion des référents le 16/6. La réunion publique du 19 octobre est prévue pour valider le choix définitif. Le MAPA pourra ensuite être lancé.

- **Dossier Monteiller :**

J'ai sollicité deux nouveaux promoteurs pour notre projet d'appartements pour nos seniors. Nous sommes également en attente d'une nouvelle proposition de M. Raphin de Valfimmo. Mais là, tout est bloqué. Il faudra attendre la signature le 8 juillet 2015 de l'acte pour les Terrasses du Centre. Nous pourrons ensuite rembourser le portage financier de ViennAgglo de la propriété Monteiller. Et M. Raphin pourra revenir vers nous pour Monteiller.

- **Carte des aléas :**

Suite à la réunion de la commission où nous avons validé Géolithe, après nouvelle étude, la meilleure offre pour l'établissement d'une carte des aléas s'insérant dans notre PLU reste toujours Géolithe. Vu avec Stéphanie Courant, du bureau d'étude FOLIA qui nous suit au niveau du PLU, J'ai contacté la commune de Sermerieu. Son 1^{er} adjoint m'a indiqué que la municipalité était très satisfaite du travail effectué par Géolithe. Il faudra bien associer Gilles Gaviot Blanc de ViennAgglo, ainsi que les référents habitants PLU. Les élus de la commission urbanisme participeront à une réunion sur le terrain, après la phase 1.

- **Ad'ap :**

Pour faire suite à notre réunion de la commission urbanisme, je vous ai adressé le document rapport Ad'Ap à relire. Merci par avance pour vos remarques. Bien indiquer le n° de page et le point à modifier, par mail. Echéance au 28/06/2015.

- **Restauration de l'Eglise :**

Ce dossier est suivi par le Maire et Gérard Bertini.

Reprise de contact avec Mme Legiardi de la Paroisse, pour la recherche d'un maître d'œuvre, avant de définir un cahier des charges en vue du MAPA. C'est aussi l'occasion de faire le point sur la subvention de 15 000 €. Voir les exemples des travaux des églises de Seyssuel et de Chuzelles et Eyzin Pinet.

Réponse Mail de Mme Légiardi le 8 juin 2015 :

« Je ne peux vous donner de coordonnées pour les maîtres d'oeuvre : pour Chuzelles, c'est la mairie qui avait son maître d'oeuvre et j'ignore son nom ; pour Seyssuel, c'est un paroissien de Seyssuel, artisan retraité qui a exercé cette mission à titre bénévole, pour Chasse, M Renaud a cessé son activité libérale et a pris un autre emploi ! Concernant la subvention dont nous avons parlé lors de notre rencontre, elle est bien sûr " toujours d'actualité". Nous avons alors évoqué la somme de 10 000 € car c'était le montant que nous

avons donné à la mairie de Chuzelles lors de leur rénovation de l'église, mais je pourrais lors de notre prochaine rencontre du conseil économique de la paroisse fin juin, proposer de monter cette somme à 15 000 € (Nous vous avons précisé que cette subvention serait allouée au moment de la rénovation de l'intérieur de l'église). En vous remerciant au nom de toute l'équipe paroissiale, Bien cordialement, Monique LEGIARDI »

- **SCOT :**

Je vais contacter le Directeur du SCOT Cédric Lejeune, afin de voir quelles solutions à apporter pour les bâtiments anciens (dossier Mure par exemple). La municipalité souhaite conserver ces bâtiments et permettre leur restauration. En revanche, elle ne souhaite pas que chaque bâtiment entraîne la construction de plusieurs logements (limiter au maximum à 2 logements par bâtiment ancien). Stéphanie Courant ne sait pas aujourd'hui comment limiter le nombre de logements par bâtisse, dans le futur règlement de zonage.

- **Affaire Boisson :**

Ce dossier qui concerne la parcelle au haut des combes est maintenant au Tribunal administratif, à l'initiative de M. Boisson. Le Maire a refusé tout RDV avec M. Boisson sur ce dossier là.

- **Nouveau dossier Boisson :**

Signification d'intention de transaction de terrain, en vue de l'acquisition d'une bande de terrain par l'auto-école Yannick de Luzinay. Un courrier est adressé à la SAFER.

- **Nouveau dossier :**

Une caravane s'est installée sur une parcelle de terrain au Grand Mongey, route des Combes. Le dossier va être approfondi. Renseignements seront pris sur le propriétaire de la parcelle où est installée cette caravane. Pas de déclaration pour l'instant.

- **Avis pris par la commission :**

Plusieurs demandes ont été examinées par la commission municipale :

1^{ère} demande :

M lafrate a déposé une DP pour la construction d'une piscine sur son terrain situé en zone UB (parcelle B 1394 d'une surface de **780 m²**). Or en zone UB, pour être constructible tout terrain doit avoir **au minimum 800m²** de surface. Le service instructeur s'oriente donc vers un refus.

Pouvez-vous m'indiquer votre position sur ce dossier ?

J'ai proposé de donner un accord. La commission municipale valide le choix positif. Un courrier en ce sens est adressé au service instructeur.

2^{ème} demande

Mr Blain d'Illins souhaite installer un mobile home pendant les travaux de construction. Il souhaite construire en zone UB. Me Vallin de ViennAgglo précise qu'il est possible d'installer un mobile home sur un terrain. Si l'installation dure plus de 3 mois, il faut déposer PC ou DP en théorie. Dans la pratique, c'est au maire de décider s'il accepte ou pas et dans le cas où un permis est déposé et accepté pour la construction d'une maison, il peut tolérer cette installation le temps des travaux.

Pourriez-vous me faire connaître votre opinion ?

J'ai proposé de donner un accord. La commission municipale valide le choix positif. Un courrier en ce sens est adressé à M. Blain.

3^{ème} demande

Pour la question de **Mr Bugnet**, Mr Vallin confirme que l'on ne peut pas augmenter la population à risque dans une zone ubrt. Il se souvient de la précédente demande formulée par des acheteurs potentiels de modifier ce hangar en habitation et du refus qui a été formulé. Mr Bugnet parle pour le moment de fermer pour créer une surface de stockage puis il développe en demandant si ensuite cela peut être modifié en habitation. Mr Vallin prévient qu'il faut être prudent car ce bâtiment est situé dans une zone à risques. Suite au RDV avec Mr Bugnet, le Maire lui a confirmé tous ces éléments. La commission donne un avis négatif pour cette demande de modification.

- **Déclarations préalables :**

DP 0382151510005, Bel Pierre pour la **construction d'une piscine**, DP accordée avec prescription.
DP 0382151510007, Rambaud Bernard pour la **construction d'une piscine**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510004, Constantin Gérald pour la **création d'une fenêtre**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510006, Constantin Gérald pour la **création d'un carport**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510008, Dujardin Didier pour **agrandissement d'un auvent existant sur terrasse**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510010, NR Concept pour **création d'une piscine d'exposition**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510012, Martin Jean-Baptiste pour la **création d'une ouverture**, DP accordée avec prescriptions.
DP 0382151510014, Rabatel Sébastien pour la construction d'une piscine, DP refusée
DP 0382151510013, Savin Patricia pour la **création d'une cabane de jardin** entourée de deux auvents, DP refusée.
DP 0382151510009, Daujeard Jacqueline pour le **détachement d'un lot à bâtir**, DP accordée sous réserves.
DP 0382151410021, Poulet Jean-Pierre pour une division parcellaire, **création d'un lot à bâtir de 1125 m²**, DP accordée sous réserves.
DP 0382151510001, Jeanne Rodolphe pour la **création d'un garage et agrandissement du salon**, DP accordée avec prescriptions.

- **Permis de Construire :**

PC 0382151410009M01, Lanappe Damien pour **modification teintes enduit de Façade**, PC modificatif accordé.
PC 0382151510001, Scotton Loic et Chareyron Marjorie pour **construction d'un abri ouvert et local de rangement**, PC accordé sous réserves.

- **Autres dossiers :**

Dossier en cours d'instruction Kévin Gillet : le Maire et Gérard Bertini se sont rendus sur place pour faire un point de situation. Des pièces complémentaires ont été demandées.

Courrier d'excuse du Notaire de Monsieur Bernard Carret, dans le cadre de la vente de sa maison de Saint Germain : « Nous sommes sincèrement désolés des désordres occasionnés et ne remettons en aucun doute les qualités de traitement des réponses à nos demandes de renseignements d'urbanisme. A l'avenir, nous ne manquerons pas de vous faire parvenir les demandes de Certificats d'Urbanisme (CU) en temps et en heure ».

Dossier Brunat : ce dossier de demande de création d'un lot à bâtir a été refusé à deux reprises. Ce terrain est en effet situé à proximité du ruisseau du Béal du Maras (risques naturels fort d'inondations). En attente de la nouvelle carte des aléas.

Dossier Lebrat : dans le cadre de la rétrocession de la parcelle 1671, les acquéreurs ne veulent pas payer les frais d'actes et demandent à la commune de supporter ces charges dans sa totalité. La commission municipale émet un refus à cette demande et confirme la délibération prise par le Conseil municipal.

Demande de Mr et Mme Perche : projet pour mettre en place un station de lavage autos à l'entrée de la zone d'activités. Vu les servitudes passant sous le terrain et une ligne BT électrique. Pas de possibilité pour l'instant. Voir pour un autre lieu. Dossier suivi par l'agence économique de ViennAgglo.

- **Réflexions et propositions sur l'utilisation et la rentabilisation du terrain ex «Gonon» (acheté 594440€ + 8700€ de frais de notaire)**

Voici les idées développées aux regards de la situation géographique du terrain, de son intégration avec les projets attenants (les terrasses du centre et la maison «Monteiller» : logements pour les anciens) et de sa proximité avec les commerces existants et de la place de la mairie :

1. Proposer des locaux pour les professions libérales médicales désireuses de s'agrandir et de partager leur activité avec un(e) collègue supplémentaire (cas de Mme Garnier, médecin généraliste et Mme Montibert, psychologue). Cette idée de déplacer certaines professions médicales du pôle médical existant peut également s'envisager dans le projet de la maison «Monteiller». Reste à voir si l'ensemble des professions médicales doit être déplacé ? (une partie dans la maison «Monteiller» et le reste dans de nouveaux locaux sur le terrain ex-«Gonon» ?) Un dentiste serait le bienvenu.

2. Proposer des locaux commerciaux :

- aux commerçants existants qui veulent développer leur activité (cas de M.laffrate, buraliste)

- à de nouveaux commerçants (un boucher serait le bienvenu)
- et déplacer la boulangerie

La boulangerie, le boucher et le buraliste deviendraient les pilotes économiques de cette nouvelle zone commerciale

3. Proposer des logements (une douzaine) de haut standing. Pas de logements sociaux.

4. Proposer des places de parking sachant qu'il en est prévu dans le projet « Monteiller » sur la parcelle 1024, le long du mur et des containers à tri sélectif.

5. Proposer une Halle couverte qui serait utilisée par les associations et par les marchés du mardi et vendredi

Après discussion et visite sur le terrain, il apparait que la Halle pourrait être implantée derrière la mairie, à côté de la maison des associations sur l'espace vert attenant à l'aire de jeux des enfants et non plus sur le terrain ex «Gonon ». Cette Halle ferait ainsi le lien entre l'épicerie, la maison des associations et les nouveaux commerçants sur le terrain ex «Gonon». Un chemin piétonnier de quelques mètres seulement les sépare les uns des autres.

6. Proposer des espaces verts ombragés pour que les anciens du projet «Monteiller» puissent se promener. L'idée du parc est ramenée à plusieurs petits espaces.

7. Le projet de l'implantation de la mini-crèche est écarté sur le terrain ex «Gonon» car il demande trop d'espace (environ 300m²)

- **PLU commune de St Just Challeyssin**

Le Maire a participé à cette réunion qui s'est tenue dernièrement. Des points de vigilance relevés par la DDT ont été transmis à Stéphanie Courant, (bureau d'étude de notre PLU).

- **PLU commune de Valencin**

Lionel Hérichard participe à la réunion du 12 juin. Un retour sera fait lors de la prochaine réunion de la commission le 29 juin à 9 h 30.

Fin de la réunion à 12 heures.

Prochaine commission municipale d'urbanisme, lundi 29 juin à 9 h 30.

Christophe CHARLES
Maire

