

Réunions publiques PLUi

A Rochetoirin le 19 avril 2017 et à Sainte-Blandine le 26 avril 2017.

SYNTHESES DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Quid du PLUi sur l'autre partie du territoire des Vals du Dauphiné ?
Comment viendra s'insérer ce projet à l'échelle des Vals du Dauphiné ?

Réponse : Sur l'autre partie du territoire qui concerne les anciennes Communauté de communes des Vallons du Guiers et de Bourbre-Tisserands, une procédure d'élaboration d'un PLUi est également en cours. A terme ces deux procédures seront fusionnées pour ne devenir qu'un seul et unique PLUi à l'échelle des Vals du Dauphiné. La méthodologie de travail confié au prestataire sur l'autre partie du territoire s'inspire de ce qui a d'ores et déjà été réalisé sur les Vallons de la Tour et la Vallée de l'Hien. Ces deux procédures seront bien menées en parallèle et en parfaite cohérence.

Question 2 : Les autres communes des Vals du Dauphiné sont donc intégrées à la réflexion ?

Réponse : Effectivement car de toute façon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit être débattu en Conseil Communautaire. Toutes les communes des Vals du Dauphiné auront donc la possibilité de s'exprimer sur ce projet même s'il est actuellement centré sur les territoires des Vallons de la Tour et de la Vallée de l'Hien.

Question 3 : Comment limiter l'étalement de l'urbanisation sans contribuer à la perte de dynamisme de nos villages ?

Réponse : Il est précisé qu'une part importante du développement peut se faire dans les enveloppes urbaines d'ores et déjà constituées des villages. (Notamment via ce que l'on appelle les « dents creuses ». Il y a un juste milieu à trouver, pour arriver à un développement mesuré, maîtrisé et raisonné. Il faut toutefois rappeler le constat d'une consommation excessive de foncier ces dernières années au détriment des espaces agricoles et naturels. (Environ 250 Ha en 10 ans sur les Vallons de la Tour et la Vallée de l'Hien).

Question 4 : La ville à la campagne c'est une bonne idée toutefois la Tour du Pin doit rester une ville, il faut donc encourager son développement ?

Réponse : Effectivement le développement doit être important sur la Ville centre de la Tour du Pin qui regroupe d'ores et déjà un certain nombre de services et de commerces, toutefois le développement ne peut se faire sans prendre en compte les enjeux de préservation d'une des caractéristiques et d'un atout essentiel du territoire : son paysage.

Question 5 : Était-on obligé de se lancer dans cette procédure de PLUi, alors que des Communes avaient récemment achevé leurs documents d'urbanisme ?

Réponse : L'« inflation » législative ne permet pas de conserver un document d'urbanisme sans y apporter des modifications régulières. Certaines échéances réglementaires et un constat réalisé à l'échelle du territoire, d'un état plutôt moyen des documents d'urbanisme communaux nous ont poussé à nous lancer dans cette démarche PLUi.

Question 6 : Quels sont les moyens pour favoriser la réhabilitation des logements dans le centre-ville de la Tour du Pin ?

Réponse : Il est précisé que le PLUi ne pourra pas tout résoudre, toutefois une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est actuellement en cours. Elle pourra être renouvelée dans le cadre du futur PLH des Vals du Dauphiné.

Concernant le centre-ville de la Tour du Pin il est important de préciser qu'une intervention importante sur les espaces publics peut également contribuer et motiver les propriétaires pour rénover leurs logements / commerces.

Question 7 : Concernant les commerces, pourquoi ne développe-t-on pas plus la zone de Saint-Jean de Soudain, pour éviter la fuite des consommateurs sur le secteur de Bourgoin ?

Réponse : Le diagnostic du PLUi a montré que le développement commercial devait être limité et encadré, la problématique n'étant pas forcément la quantité de commerce mais plutôt la typologie et la diversification de l'offre. Il faut donc un développement maîtrisé et privilégier les typologies de commerce qui sont manquantes sur le territoire à savoir notamment l'équipement de la personne et l'équipement de la maison qui ne nécessite pas forcément de très grandes surfaces ».

Question 8 : Comment les risques sont-ils pris en compte ?

Réponse : Les différents risques sont pris en compte via les cartes d'aléas qui sont élaborées par chaque commune. Ces risques sont ensuite déclinés dans le règlement graphique du PLUi.

Question 9 : Avec le développement que vous proposez, ne risque-t-on pas de se retrouver avec des villages et des bourgs extrêmement densifiés ?

Réponse : Le développement doit évidemment se faire en cohérence avec la typologie de chaque village. Il y a effectivement de grandes disponibilités foncières dans ce que l'on appelle les « dents creuses » au cœur de l'enveloppe urbaine de chaque village. Toutefois le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord-Isère impose des objectifs de densité qui prennent en compte la typologie de chaque village. Il n'y a donc pas la même densité imposée, dans des Villages comme Doissin ou Montrevel, qu'en plein centre de la Tour du Pin. Il faut bien comprendre qu'il y a un réel enjeux de rééquilibrage des formes urbaines pour permettre aux habitants du territoire de réaliser leur parcours résidentiel. La densification doit être toutefois raisonnée.

Question 10 : Ce développement maîtrisé est-il pensé en cohérence avec la capacité des équipements publics ? Quid des fermetures de classes dans les communes où le développement prévu est moindre ?

Réponse : l'accueil des population se fait en articulation étroite avec la capacité des équipements publics. Le PLUi peut réserver certaines zones à l'extension de ces équipements publics, si leur capacité s'avère insuffisante. Il y a nécessité d'accueillir tous les types de ménages sur chaque commune, notamment pour favoriser le parcours résidentiel. Il faut offrir des produits (habitat intermédiaire) aux jeunes qui cherchent à s'installer et dont les enfants en bas âges peuvent être scolarisés à l'école du village.

Question 11 : Comment expliquer que le nombre de logements à produire est inférieur au nombre d'habitants à accueillir sur le territoire ?

Réponse : Ce calcul est une estimation, qui prend notamment en compte le fait que tous les nouveaux arrivants ne s'installent pas forcément dans des nouveaux logements à construire.

Question 12 : Cette restriction de l'urbanisation à l'enveloppe urbaine ne risque-t-elle pas de faire augmenter le prix du foncier ?

Réponse : C'est une conséquences directe. Le territoire est actuellement dans un système où l'offre est plutôt en excès par rapport à la demande. Cette situation pourrait s'inverser de par le déclassement de nombreux terrains.