

Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

A Saint-Didier de La Tour le 02 octobre 2018 – 18h30.

### SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Le tracé ferroviaire du projet Lyon-Turin est-il pris en compte dans le cadre du zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Réponse : *Le PLUi prend en compte le projet sur la base des informations communiquées par l'Etat dans son « porter à connaissance ». Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents, le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants. Actuellement les informations qui ont été communiquées dans le cadre de l'élaboration du PLUi portent sur la délimitation d'un faisceau assez large dans lequel il faut éviter toutes nouvelles constructions. Il est précisé que le PLUi peut effectivement agir sur les constructions à venir, mais n'a pas d'effet rétroactif sur l'existant. Le Projet Lyon-Turin est un projet d'envergure nationale, cadré par une Déclaration d'Utilité Publique. La déclaration d'utilité publique est une procédure administrative spécifique qui permet de réaliser une opération d'aménagement, telle que la création d'une infrastructure. Elle a pour effet de rendre possible l'expropriation, précisément pour cause d'utilité publique ; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.*

Question 2 : Dans le cadre du PLUi, quel devenir pour des terrains agricoles situés à proximité d'une exploitation agricole qui cesserait son activité ?

Réponse : *En principe Il n'est pas prévu d'urbaniser ces secteurs, mais plutôt de laisser la possibilité à de nouveaux agriculteurs de s'installer. Dans certains cas bien particuliers, identifiés par les élus, le changement de destination de vieux bâtiments agricoles non utilisés depuis un certain nombre d'années, peut être autorisé par le PLUi.*

Question 3 : Pourriez-vous repréciser la date d'arrêt du PLUi ?

Réponse : *Le PLUi Ouest devrait être arrêté d'ici la fin de l'année, au plus tard en début d'année 2019. Suivra une phase de consultation des personnes publiques associées, puis une enquête publique pour une approbation prévue au plus tard en décembre 2019.*

Question 4 : Une densité est-elle prescrite pour les terrains en dents creuses situés dans les zones de hameaux ?

Réponse : *Outre les terrains encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation, plutôt situés dans les cœurs de Village, la densité des constructions n'est pas imposée. Il n'y a pas de surface maximale ou de surface minimale imposées pour la construction. (Outre les contraintes relatives à l'assainissement individuel) Toutefois la méthodologie du PLUi nous impose techniquement de nous caler sur les niveaux de densité donnés par le SCoT Nord-Isère. A noter que cette densité s'apprécie bien, au regard de la compatibilité, sur l'ensemble de chaque Commune.*

Question 5 : Il y a donc un décalage entre vos prévisions et la réalité du terrain ?

Réponse : *Effectivement, nous sommes dans l'obligation de produire un scénario de développement pour les 11 prochaines années. Ce scénario de développement démographique dimensionne le foncier constructible au regard des obligations du SCoT Nord-Isère. Toutefois nous ne pouvons pas prendre en compte les problématiques de rétention foncière, ainsi, rien ne garantit que tous les potentiels constructibles identifiés se réaliseront dans le temps PLUi.*

Question 6 : le plan de zonage ne fait pas apparaître les éléments relatifs aux risques ?

Réponse : *Un plan de zonage complémentaire annexé au document d'urbanisme reporte les zones d'aléas tirées des cartes d'aléas de chaque Commune. Il est précisé qu'en zone d'aléas forts, les nouvelles constructions ne sont pas permises, en zone d'aléas moyens, la construction est autorisée dans certains cas, sous conditions, et en zone d'aléas faibles des prescriptions s'imposent. Il est également précisé que le PPRM qui concerne essentiellement les Commune de La Chapelle de la Tour et Saint-Didier de la Tour est également pris en compte. De même que le PPRI de la Haute Bourbre pour les communes concernées.*

Question 7 : les principes développés par le PLUi vont conduire à une augmentation des prix du foncier constructible ?

Réponse : *Effectivement c'est inévitable, le PLUi fait le choix d'une urbanisation recentrée. Le PLUi impactera le marché immobilier local. Il y a toutefois lieu de se poser la question du coût d'aménagement des opérations. Le PLUi prône une densification qui en principe assure une rentabilité économique des opérations groupées un petit peu plus favorable. Le PLUi répond à la nécessité des différents parcours résidentiels. Il s'agit notamment d'offrir des types de logements qui ne sont pas assez présents sur les Communes du territoire. La diversification des produits complémentaires à la maison individuelle doit également permettre de fluidifier le marché.*

Question 8 : Les problématiques de développement durable en lien avec la construction sont-elles prises en compte dans le PLUi ?

Réponse : *Le règlement du PLUi prévoit un certain nombre de mesures en rapport avec ces problématiques, notamment par rapport à l'intégration des panneaux solaires en toiture ou en façade par exemple. Idem pour les problématiques d'isolation des façades par l'extérieur.*

Question 9 : Les arrêtés de protection biotope sont-ils pris en compte dans le cadre du PLUi ?

Réponse : *L'arrêté de protection biotope est une servitude d'utilité publique qui est effectivement prise en compte dans le cadre du PLUi. De même que les différents inventaires des zones humides, ou les ZNIEFF.*

Question 10 : Comment intégrer les problématiques modes doux / transports / circulation dans le cadre de la réflexion autour du PLUi ?

Réponse : *Le document d'urbanisme n'a pas toutes les solutions en main, toutefois, il est possible d'intégrer des emplacements réservés dans le plan de zonage, pour favoriser la réalisation de voies modes doux ou l'élargissement de voiries sur des secteurs soumis à une fortes pression foncière. De même les problématiques en lien avec le stationnement des véhicules et les stationnements vélos sont prises en compte dans le règlement du PLUi.*

Question 11 : Pourquoi freiner le développement commercial en périphérie de La Tour du Pin et à proximité des échangeurs autoroutiers ?

Réponse : *Le nouveau document d'urbanisme intercommunal fait le choix d'un confortement des centralités commerçantes existantes en cœur de ville et dans les villages.*

*Il est apporté quelques précisions par rapport à l'enquête publique à venir : compte-tenu de l'étendue du territoire il s'agira sans doute d'une Commission d'Enquête composée de plusieurs Commissaires Enquêteurs. Les habitants sont bien évidemment invités à rencontrer les Commissaires Enquêteurs, ou à écrire afin de faire remonter leurs remarques. La Commission d'enquête rédige ensuite un rapport qu'elle remet à la Communauté de Communes. Le projet de PLUi est éventuellement modifié en fonction de ces différentes remarques. Cette enquête publique devrait durer un mois minimum, courant 2019.*