



Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

A Saint-Ondras le 06 mai 2019 – 18h30.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Comment rendre la densification que vous préconisez dans le cadre du PLUi, acceptable dans un village comme Saint-Ondras ?

Réponse : *Le PLUi répond aux préconisations du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial du Nord-Isère à ce sujet). Sur les villages, il est notamment demandé une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Toutefois l'avantage du PLUi est de permettre un raisonnement à l'échelle de l'ensemble des Communes des Vals du Dauphiné Est. Ainsi les 20 logements à l'hectare s'étudieront comme une moyenne sur l'ensemble de ces Villages. Cette réflexion globale nous offre un peu plus de souplesse pour peut-être augmenter cette densité dans les plus gros villages équipés en commerces et services et à l'inverse, faire diminuer celle-ci dans les villages plus modestes comme Saint-Ondras.*

Question 2 : Cette densité induit-elle une superficie minimale des terrains pour la construction ?

Réponse : *Le PLUi n'impose pas en tant que tel de superficie minimale pour construire. Toutefois le projet réglementaire est bâti sur un objectif de densification et de consommation plus durable du foncier. Ainsi, si dans les documents d'urbanisme en vigueur, on table, en moyenne, sur une consommation foncière de l'ordre de 10 logements à l'hectare, le projet de PLUi est construit sur une base de 20 logements à l'hectare. Il faudra donc effectivement consommer moins de foncier pour construire.*

Question 3 : Les logements collectifs qui pourraient répondre à cet objectif de densité ne sont pas les bienvenus dans nos villages ?

Réponse : *Afin de travailler sur une densification acceptable, il faut également envisager des nouvelles formes d'habiter. L'habitat intermédiaire peut être une solution intéressante. La densification est une obligation réglementaire dans le cadre de la compatibilité du PLUi avec le SCoT. Il faut donc se poser la question de l'acceptabilité d'une densification à base de maisons individuelles (et la qualité de vie) et travailler sur d'autres produits.*

Question 4 : Le fait de réduire les surfaces constructibles et de faire reposer le futur développement des Communes sur des secteurs spécifiques, n'est-ce pas une stratégie de développement au bénéfice unique de la promotion privée ?

Réponse : *Dans le cadre des OAP qui préconisent des opérations d'aménagement d'ensemble, il est certain que les promoteurs privés auront plus de facilité à faire sortir les opérations. La raréfaction du foncier constructible aura également un impact sur les prix de cession de ce dernier.*

Question 5 : Quelle est la durée du futur PLUi ?

Réponse : *Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Est) raisonne sur 10 années.*

Question 6 : Comment déterminez-vous l'enveloppe foncière globale du PLUi ?

Réponse : *Cette enveloppe foncière est calculée selon les principes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Nord-Isère) qui impose un principe de compatibilité au PLUi. Le SCoT fixe des objectifs annuels en matière de production de logement pour chaque Commune en fonction de leur situation au sein de l'armature urbaine (Villages, Bourgs-Relais, Ville-Centre). On regarde ensuite si ces objectifs ont été réalisés depuis l'approbation du SCoT en 2013. On se projette ensuite sur les 10 années de vie du PLUi en ajoutant tous les logements qui n'ont pas été réalisés depuis 2013. (Et inversement si trop de logements ont été réalisés) Ce qui donne un objectif de production de logement global dans le cadre des 10 années de vie du futur PLUi. On applique ensuite la densité préconisée par le SCoT, toujours en fonction de l'armature urbaine, ce qui permet de déterminer le foncier constructible à inscrire dans le PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durable table ainsi sur une production de l'ordre de 300 logements par / an sur 10 ans pour l'ensemble des Communes concernées par le PLUi Est.*

Question 7 : Est-ce que le principe d'intégrer des hameaux construits en zone agricole, que l'on retrouve dans certains PLU communaux sera repris dans le cadre du futur PLUi ?

Réponse : *C'est effectivement une possibilité. Le code de l'Urbanisme ne prévoit que 4 types de zones, les zones U (urbaine), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et N (naturelles). Il existe plusieurs solutions pour traiter des hameaux isolés dans le cadre d'un projet de zonage. Le rapport de présentation du futur PLUi, ainsi qu'une réunion publique plus spécifique à la présentation du projet réglementaire devrait nous permettre d'expliquer les différents choix de zonage.*

Question 8 : Quel est le site d'OAP retenu pour la Commune de Saint-Ondras ?

Réponse : *C'est un site en greffe de la centralité du haut du village, situé à proximité immédiate de l'école et de la mairie. (Voir présentation en annexe du présent compte-rendu).*

Question 9 : Le travail effectué sur cette OAP, exclu-t-il toute réflexion concertée sur le reste de la Commune ?

Réponse : *La concertation s'effectue effectivement de manière ciblée sur ce périmètre spécifique. Pour le reste de la Commune, l'enquête publique permettra aux habitants de faire remonter leurs différentes observations / remarques. Une modification du projet de PLUi entre l'arrêt et l'approbation sur la base des conclusions de l'enquête publique est toujours préconisée.*

Question 10 : Quid de la concertation sur les autres Communes non concernées par le cycle de concertation sur les OAP ?

Réponse : *Des mesures ont été prescrites dans la délibération de lancement de la procédure d'élaboration du PLUi. Une partie de la concertation est réalisée par le Bureau d'études dans le cadre de ses missions et notamment les différentes réunions publiques. Il y a déjà eu deux réunions publiques présentant les conclusions du diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui se sont déroulées à Pont de Beauvoisin et Les Abrets en Dauphiné. D'autres réunions publiques se tiendront prochainement pour présenter l'avancement du projet. Par ailleurs, la Communauté de communes a prévu d'autres actions de concertation complémentaires :*

- *Des Cahiers de concertation mis à disposition dans les Communes. Les remarques inscrites dans ces cahiers feront l'objet de réponses de principe négatives ou positives de la Communauté de communes lorsque le projet réglementaire sera suffisamment abouti.*
- *Des Permanences avec les élus pour évoquer les cas particuliers dans chaque Commune du territoire. Ces permanences interviendront un petit plus tard dans la procédure d'élaboration du PLUi.*

Question 11 : Que se passe-t-il si le propriétaire des terrains sur lesquels nous envisageons une OAP n'est pas vendeur ?

Réponse : *L'OAP n'est pas un outil qui oblige le propriétaire à mettre en œuvre le projet. C'est bien toute la limite de l'exercice. L'OAP offre un cadre réglementaire au cas où serait effectivement mis en œuvre un projet sur le tènement considéré. Le phasage des OAP peut être travaillé en amont afin de prendre en compte ces questions de propriété et d'éventuelle rétention foncière.*