

Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Est

En Visio Conférence le 26 janvier 2021 – 18h00.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Compte-tenu des délais annoncés pour la poursuite de la procédure, quid des sursis à statuer d'ores et déjà émis ?

Réponse : *Le sursis à statuer est un dispositif réglementé par le Code de l'Urbanisme. Il permet notamment de garantir la cohérence d'un projet d'élaboration de PLU ou de PLUi entre le temps de son élaboration (lorsque l'élaboration est suffisamment avancée) et jusqu'à son approbation. Ainsi, sur une demande d'autorisation d'urbanisme qui serait contraire au futur projet de PLUi, le maire a la possibilité de surseoir à statuer. C'est-à-dire qu'il ne donne pas de réponse à la demande de permis de construire dans un délai qui peut courir jusqu'à deux années. L'objectif étant de reporter cette réponse une fois que le nouveau document d'urbanisme aura été approuvé afin de tendre vers un refus si le projet est effectivement contraire au futur PLUi. Le sursis à statuer est bien une prérogative du Maire qui demeure l'autorité signataire des autorisations d'urbanisme. La Communauté de communes ne possède que la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme.*

Il est effectivement précisé que le sursis à statuer ne peut excéder une durée de deux ans. Il peut être par la suite renouvelé pour un an mais pour un motif différent. Ce qui demeure dans les faits très compliqué à mettre en œuvre. A l'issue du délai de deux ans, si le pétitionnaire en fait la demande, le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit être instruit au regard des règles en vigueur. Ainsi si le PLUi n'a pas été approuvé, il conviendra d'instruire la demande sur la base du document d'urbanisme communal, PLU ou POS toujours en vigueur.

Remarque 2 : La Mairie de Val de Virieu souhaite que cette procédure puisse aboutir à l'approbation du PLUi Est avant la fin de l'année

Réponse : *C'est également le souhait de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné. Toutefois il faudra préalablement à l'arrêt venir à bout de la concertation telle qu'elle était prévue dans les délibérations initiales de prescription du PLUi Est. Ce qui paraît compliqué en ces temps de pandémie.*

Remarque 3 : Il est demandé par Monsieur le Maire de la Commune de Chassignieu qu'une forme de concertation en présentiel puisse être maintenue compte-tenu du fait que bon nombre d'administrés ne sont pas équipés ou n'ont pas les compétences nécessaires pour suivre ce genre de réunion dématérialisée.

Réponse : *La Communauté de communes Les Vals du Dauphiné rappelle que des réunions publiques en présentiel devront effectivement se tenir préalablement à l'arrêt, puisqu'elles étaient prévues dans le cadre des délibérations de prescription du PLUi Est. Il est également prévu l'organisation de permanences dans les Communes (en dehors de l'enquête publique), préalablement à l'arrêt afin de rencontrer les administrés pour évoquer le projet de PLUi Est.*

Question 4 : Le « petit » patrimoine bâti est-il protégé dans le cadre du PLUi Est ?

Réponse : *Les éléments de patrimoine bâti transmis par les communes ont effectivement été intégrés et protégés dans le cadre du futur zonage du PLUi Est. Notamment au titre des différentes protections permises par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet inventaire n'est malheureusement pas exhaustif.*

Question 5 : Pourriez-vous préciser les éléments relatifs au changement de destination en zone agricole ?

Réponse : *L'article L.151-11-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le changement de destination des bâtiments peut effectivement être autorisé en zone Agricole ou en zone Naturelle pour d'anciens bâtiments agricole. Et ce dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments concernés doivent être précisément identifiés au plan de zonage par les élus de chaque Commune. Ainsi les bâtiments sans réelles qualité architecturale apparente de type hangar en tôle ou abri non clos, ne seront pas concernés par cette disposition.*

Question 6 : Il est demandé des précisions par rapport à la gestion des eaux pluviales et la gestion des pollutions possiblement induites dans les cours d'eau par la présence à proximité d'activités industrielles ?

Réponse : *Le règlement du PLUi s'en tient à la gestion des eaux pluviales dont le principe est essentiellement la gestion des eaux pluviales de chaque projet à la parcelle. Concernant les pollutions des organismes, syndicats et associations ont désormais entre les mains le suivi et la gestion des milieux aquatiques mais il n'y a pas de lien direct avec le règlement du PLUi. Peut-être que nous pouvons préciser que dans le règlement du PLUi sont intégrées :*

- *Les trames zones humides rendant toute parcelle concernée inconstructible,*
- *Les trames corridors écologiques qui bordent généralement les cours d'eau et qui permettent de prévenir toutes constructions implantées à proximité directe.*

A noter également que le zonage d'assainissement joint en annexe du PLUi pour chaque Commune peut proposer des éléments à ce sujet. L'assainissement étant de compétence différente sur le territoire du PLUi Est, SIEGA, SYMIDEAU, Vals du Dauphiné.