

Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Aux Abrets en Dauphiné le 10 avril 2021 – 13h00.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Faudra-t-il s'inscrire à l'enquête publique ?

Réponse : *La participation à l'enquête publique ne nécessite pas d'inscription. On peut y participer de plusieurs manières :*

- Permanences des Commissaires enquêteurs dans les Mairies du territoire (Sans RDV).
- Courrier papier à l'adresse de la Commission d'enquête.
- Registre dématérialisé sur Internet pour déposer ses remarques, avis et suggestions.

Question 2 : Quid de la fusion des deux PLUi (PLUi Ouest et PLUi Est des Vals du Dauphiné) ?

Réponse : *Cette fusion des deux PLUi est bien prévue et a bien été anticipée. Les deux documents ont été réalisés sur la même structure par les mêmes bureaux d'études, afin d'en faciliter la fusion ultérieure. Cette fusion interviendra sous la forme d'une révision des deux documents d'urbanisme. Il conviendra donc de faire application de la procédure de révision dictée par le Code de l'urbanisme. Toutefois cette dernière pourra être accélérée et optimisée compte-tenu du contexte. L'objectif est de fusionner avant la fin des 10 ans de durée de vie prévus initialement pour les deux PLUi.*

Question 3 : Les habitants sont-ils informés individuellement du devenir de leur parcelle ?

Réponse : *Il n'est pas prévu d'information individuelle à ce sujet. Il conviendra pour chaque habitant de consulter le dossier de PLUi arrêté à la suite du Conseil Communautaire du 6 mai, sur le site internet des Vals du Dauphiné et des Communes concernées et de se rendre à l'enquête publique si nécessaire.*

Question 4 : Avez-vous précisément revu la définition des dents creuses ? Et plus spécifiquement par rapport à la Commune de Pressins et à son PLU actuel.

Réponse : *Le PLUi n'est pas revenu spécifiquement sur la notion de dent creuse. Il revient plus précisément sur la notion de zone constructible et notamment des hameaux constructibles. (Rappel de la définition des hameaux : regroupement d'au moins 15 constructions principales à usage d'habitation, distantes de moins de 50 mètres) Ainsi si un terrain en dent creuse est effectivement situé dans ces hameaux sur lequel est présent une enveloppe urbaine constructible au regard de la définition donnée par le PLUi, il peut devenir constructible et inversement pour les « dents creuses » non situées dans l'enveloppe urbaine ou dans des hameaux caractérisés au regard du PLUi Est, qui pourraient, elles, demeurer en zone agricole.*

Question 5 : Quid du logement en zone agricole pour un exploitant agricole ?

Réponse : *L'exploitation agricole doit répondre à la définition reprise dans le PLUi Est. (Voir ci-après) Il faut de plus justifier de la nécessité du logement à proximité de l'exploitation. Cet aspect est vérifié au moment du dépôt du PC. + avis de la Chambre d'Agriculture.*

Définition d'une exploitation agricole (information non communiquée précisément lors de la réunion publique)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- *Une activité de production agricole (cf. ci-après).*
- *Un caractère professionnel. (Cf. ci-après).*

Activité de production agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- *Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)*

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- *Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.*

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- *Au moins égale à la SMA*
- *Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.*

Question 6 : Existe-t-il dans le PLUi Est des secteurs avec servitudes concernant la mixité sociale ?

Réponse : *En compatibilité avec les orientations du SCoT Nord-Isère, ces secteurs sont localisés prioritairement dans la Ville-Centre de Le Pont de Beauvoisin, Aux Abrets en Dauphiné et sur les bourgs relais de Val de Virieu et Aoste. Il est possible de réaliser des opérations de logements sociaux sur toutes les autres Communes, toutefois il n'y a pas de servitudes spécifiques ou d'obligations en la matière sur ces dernières.*

Question 7 : Qu'est-ce qui prime, pour finir, entre l'avis du Commissaire enquêteur et l'avis de la maîtrise d'ouvrage, à savoir les Vals du Dauphiné ?

Réponse : *La Communauté de communes aura en principe toujours le dernier mot et a la possibilité d'aller à l'encontre de l'avis du commissaire enquêteur. (Ce dernier peut émettre plusieurs sortes d'avis : avis favorable, avis défavorable ou avis favorable avec réserves) Il est toutefois délicat d'aller à l'encontre d'un avis défavorable ou de ne pas lever les réserves puisque cela laisse la porte ouverte à d'éventuels contentieux. Le rôle du commissaire enquêteur est donc bien majeur.*

Question 8 : Quid du calcul de la surface agricole réelle du PLUi Est ? On intègre notamment dans ce calcul un certain nombre de parcelles, type fonds de jardin, qui ne seront jamais réellement rendu à l'agriculture.

Réponse : *Effectivement le détail de ce calcul pourrait être intégré au rapport de présentation du PLUi Est. En dissociant les surfaces de terres agricoles réellement cultivables et les surfaces de terres agricoles classées en zone A non constructibles.*

Question 9 : Le PLUi Est semble privilégier l'habitat collectif, où allons-nous pouvoir construire des maisons individuelles ?

Réponse : *Cette forme d'habitat est effectivement intéressante pour prévoir de la densification dans les secteurs encadrés par des OAP, par exemple. Toutefois il convient bien d'adapter la densification au contexte de chaque Commune. Ainsi, si aux Abrets en Dauphiné l'habitat collectif est une forte demande dans les différentes OAP, ce n'est pas forcément le cas dans les autres Communes plus petites, où on parle plutôt d'habitat intermédiaire, individuel ou individuel groupé. Par ailleurs, la construction de maison individuelle sera toujours possible dans le cadre de division ou remembrement de petits terrains situés en dent creuse et intégrés à l'enveloppe urbaine. Le PLUi n'a pas pour objectif d'interdire la construction de maisons individuelles. Simplement de rationaliser et d'optimiser la consommation foncière.*

Question 10 : Pourriez-vous préciser l'objectif de structuration des gares ou des quartiers gares et plus spécifiquement la gare de Pont de Beauvoisin, sachant que la desserte en train y est très réduite ?

Réponse : *Dans le cadre du PLUi, cet objectif est matérialisé par le fléchage de plusieurs secteurs de développement à proximité des principales gares du territoire. 2 secteurs d'OAP présentant une densité importante sur la Commune de Saint-Jean d'Avelanne à proximité de la Gare de Pont de Beauvoisin (Isère) et un secteur de développement encadré par une OAP sur la Commune de Val de Virieu à proximité de la gare également. Cet objectif est notamment tiré du SCoT Nord-Isère qui demande plus de densité à proximité des secteurs Gare du territoire. Il est peut-être déconnecté de la réalité de la gare actuellement, toutefois c'est une disposition réglementaire au regard de la compatibilité avec le SCoT que nous devons intégrer...*

Question 11 : Comment avez-vous déterminé les zones humides dans le PLUi Est ?

Réponse : *La zone humide est essentiellement déterminée par l'intégration de l'inventaire départemental des zones humides transmis par l'Etat lors du Porté à Connaissance.*