

Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

A Val de Virieu le 10 avril 2021 – 09h00.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question 1 : Quelle serait la marche à suivre pour confirmer la volonté de maintien en zone agricole d'un terrain actuellement classé dans cette même zone au PLU de la Commune ? (Ne souhaite pas voir de nouvelles constructions sur ce secteur)

Réponse : *Il conviendra de vérifier le classement prévu pour cette parcelle dans la version d'arrêt du PLUi Est, à la suite du Conseil Communautaire du 6 mai 2021. Puis de se rendre à l'enquête publique si nécessaire pour apporter des arguments par rapport au maintien de la parcelle dans la zone agricole. L'enquête publique n'est pas que le lieu pour demander le passage de parcelles en zone constructible. L'inverse peut tout à fait être porté auprès de la Commission d'Enquête. L'intérêt général prime en principe sur les demande particulières et personnelles.*

Question 2 : Le PLUi Est permettra-t-il à un propriétaire d'une parcelle de 4 000 à 5 000 m² de diviser et de vendre cette dernière pour une ou deux constructions ?

Réponse : *Si cette parcelle n'est pas concernée par une OAP fixant par exemple des objectifs de densifications et qu'elle est bien intégrée à la zone constructible du futur PLUi Est. Il n'y a pas de minimum ou de maximum de surface fixé dans le PLUi Est pour construire sur une parcelle de terrain. Ainsi une division en ce sens est tout à fait possible.*

Question 3 : Est-il possible de réhabiliter un ancien corps de ferme ainsi que les granges attenantes ?

Réponse : *C'est effectivement une des possibilités offertes par le futur PLUi Est. Il faut toutefois, pour autoriser son changement de destination d'un bâtiment agricole vers un bâtiment à usage d'habitation, que le bâtiment soit précisément identifié au plan de zonage. A vérifier donc sur la version du PLUi arrêté par le Conseil Communautaire du 6 mai prochain. Une demande en ce sens peut être formulée à l'enquête publique. Enfin dans certain cas la grange peut être considérée comme un local accessoire à l'habitation et donc bénéficier d'ores et déjà de la destination « habitation », une réhabilitation dans le volume existant ne nécessite donc pas d'autorisation d'urbanisme particulières. (Sauf si création de nouvelle surface de plancher)*

Question 4 : Quand est-ce que les documents du futur PLUi Est pourront-ils être consultés par la population ?

Réponse : *A la suite de l'arrêt du projet de PLUi Est par le Conseil Communautaire du 6 mai, les documents seront mis à disposition du public via le site Internet des Vals du Dauphiné et des Communes concernées. Des version papier du projet seront également transmises à chaque Commune en vue de l'enquête publique.*

Question 5 : En lien avec les grandes orientations du PLUi Est, un certain nombre de projets opérationnels pourraient voir le jour sur tout le territoire, qui prendra en charge le financement de ces projets ?

Réponse : *Les grands projets du territoire en lien avec les différents documents de planification, PCAET, PLUi Est, PAT etc. seront effectivement portés politiquement par la Communauté de communes les Vals du Dauphiné. Les orientations stratégiques découlant de ces documents de cadrage sont ensuite déclinées sur le territoire de manière opérationnelle. (Fiche actions du PCAET, OAP dans le PLUi Est.) Le financement de ces différents projets opérationnels dépend ensuite du contexte. Pour les OAP et l'urbanisme, par exemple en fonction de la maîtrise du foncier, les Communes peuvent effectivement apporter leur pierre à l'édifice. De même pour la réalisation des équipements publics en lien avec ces opérations.*

Question 6 : Concernant le projet démographique du PLUi, il est annoncé une croissance démographique d'environ 1,8% par an pour les 11 prochaines années, où-pouvons-nous nous procurer le détail du calcul de cette projection ?

Réponse : *Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation du dossier d'arrêt du PLUi Est. Une partie du rapport de présentation concerne spécifiquement la démographie et l'habitat et détail le choix du scénario de développement pour le PLUi Est. Voir également à ce sujet, le cahier portant sur la justification des choix dans le PLUi Est.*

Question 7 : Pourriez-vous préciser l'objectif de structuration des gares ou des quartiers gares ?

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.*

Question 8 : Quid de la protection des espaces naturels ?

Réponse : *Dans le cadre du PLUi Est, les espaces naturels sont protégés à plusieurs titres, d'une part par le classement en zone naturel, puis par l'ajout des différentes trames et protections :*

- *Parcs, jardins et continuités végétales protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.*
- *Espaces boisés protégés au titre de l'article au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.*
- *Zones humides protégés au titre de l'article au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Corridors écologiques protégés au titre de l'article au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*

Question 9 : Quand se déroulera l'enquête publique ?

Réponse : *Les dates et modalités d'organisation devraient être connues d'ici cet été. Elle devrait pouvoir se dérouler entre septembre et octobre 2021 pour une durée d'un mois minimum. La Commission d'enquête réalisera des permanences sans RDV sur tout le territoire du PLUi Est.*

Question 10 : Quid du devenir des écoles notamment sur Saint-Ondras alors que le PLUi Est semble freiner le développement des constructions ?

Réponse : *Le PLUi réduit les surfaces ouvertes à l'urbanisation mais n'interdit pas pour autant la construction. Sur les Communes de Saint-Ondras et Valencogne concernée par les mêmes équipements scolaires, le potentiel foncier constructible du PLUi Est dégage une centaine de logements pour les 10 prochaines années. Ce qui semble tout à fait raisonnable compte-tenu de la population actuelle de ces deux Communes. Cela devrait permettre de maintenir les équipements en place sans difficulté.*

Question 11 : Les règles sont-elles identiques entre le PLUi Ouest le PLUi Est ?

Réponse : *Outre la prise en compte des spécificités de chaque commune, les deux PLUi Est et Ouest ont été réalisés sur la même base. Ainsi les règles sont tout à fait similaires sur ces deux parties du territoire des Vals du Dauphiné. L'objectif à terme est bien la fusion de ces deux documents en un seul et unique document couvrant l'intégralité du territoire.*

Question 12 : a-t-on connaissance des contraintes des documents de planification des territoires voisins ? (Avant Pays Savoyard, Ain etc.)

Réponse : *Nous avons connaissance de ces différents documents. En principe ils sont soumis aux mêmes dispositions nationales qui s'appliquent sur tout le territoire national. Toutefois, la réalité est quelque peu différente en fonction des territoires. Le SCoT Nord-Isère qui s'applique aux Vals du Dauphiné est assez prescriptif et encadre de manière très précise un certain nombre de sujet, dont la production de logements et le développement économique. Ce n'est pas forcément le cas sur tous ces territoires. De même pour la*

présence et le suivi des services de l'Etat sur ces questions d'urbanisme. Cela peut donc créer un certain déséquilibre.

Question 13 : le PCAET des Vals du Dauphiné semble très ambitieux, a contrario les dispositions du règlement du PLUi Est en faveur de la lutte contre le changement climatique semblent peu nombreuses ?

Réponse : *Le PLUi est un vaste chantier pour les élus du territoire. Cette première étape a effectivement aux élus de travailler ensemble autour de ces questions d'urbanisme et de définir un projet de développement du territoire cohérent. Certaines mesures sont intégrées comme le nouveau « coefficient de biotope ». Les élus n'ont pas souhaité contraindre trop, compte-tenu du contexte d'ores et déjà contraignant de forte réduction des surfaces urbanisables. Dans le cadre d'une future modification du PLUi Est, ou de la fusion de ce dernier avec le PLUi Ouest des dispositions plus importantes pourront être intégrées notamment en faveur de la biodiversité.*

Question 14 : Quel est le rôle des OAP ? Quel rapport avec le règlement écrit ?

Réponse : *L'OAP s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le projet. A la différence du règlement qui lui s'apprécie dans un rapport de conformité. Ainsi l'OAP est un peu plus souple. L'objectif étant d'apprécier la compatibilité d'un futur projet au regard de l'ensemble des dispositions prévues dans l'OAP.*