

# Compte-rendu de réunion

**11 octobre 2018**

<b>Objet</b>	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bièvre Isère communauté
<b>Date et lieu</b>	11 octobre 2018 à Nantoin
<b>Participants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jean-Christian PIOLAT, Vice-président de Bièvre Isère Communauté en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et du PLUi, Maire de Sainte-Anne sur Gervonde</li> <li>• Anne BERRENGUIER-DARIGOL, Vice-présidente en charge du logement.</li> <li>• Joël GULLON, Maire de La Côte-St-André, référent du Groupe thématique PLUi n°5</li> <li>• Alain MEUNIER, Maire de Commelle, référent du Groupe thématique PLUi n°7</li> <li>• Jean-Claude CRETINON, Maire de Nantoin</li> <li>• David BERTRAND, Responsable du pôle Habitat et aménagement du territoire</li> <li>• Murielle PEZET-KUHN, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG)</li> <li>• Valérie THIERRY, Cabinet ARCHE 5</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 60 participants</li> </ul>

## Accueil

Jean-Christian PIOLAT, Vice-président de Bièvre Isère Communauté en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et du PLUi, Maire de Sainte-Anne sur Gervonde, accueille les participants et les remercie de leur présence. Il salut également ses collègues élus, ainsi que les représentants des bureaux d'études présents.

## Introduction

Jean-Christian PIOLAT présente le sommaire de la réunion :

- ▶ **Rappel du contexte, point sur l'avancement de la démarche**
- ▶ **Contenu des projets de PLUi : éléments de synthèse sur la transcription réglementaire des PADD**

1. Partager une vision du développement du territoire
2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité
3. Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré

- ▶ **La poursuite de la procédure**

Par la suite, M. PIOLAT rappelle que :

- L'élaboration des projets de PLUi, engagée en Décembre 2015, est **en cours de finalisation**
- **L'arrêt des PLUi** est en effet programmé pour le conseil communautaire de novembre 2018
- **L'approbation finale des PLUi est envisagée pour l'automne 2019, après l'enquête publique** notamment (prévue en Mars-Avril 2019)
- Les PLUi devraient être **exécutoires début 2020**

David BERTRAND, Responsable du pôle Habitat et aménagement du territoire, prend la parole à son tour et rappelle ce qu'est un PLUi :

Un outil juridique et opérationnel qui :

- Définit et **réglemente l'usage des sols** sur l'ensemble du territoire intercommunal
- Sert de référence à l'**instruction** des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol : certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalable, permis d'aménager,...

Un outil stratégique de planification urbaine qui permet :

- d'analyser, prévoir et organiser l'avenir du territoire
- d'exprimer une **vision stratégique de l'aménagement, en prenant en compte des enjeux qui dépassent le périmètre communal** (paysage, économie, déplacements, ...)
- de mutualiser les moyens et réaliser des économies d'échelle

M. BERTRAND présente ensuite le contexte législatif (diapositive 5) et les principales pièces qui composent le PLUi (diapositive 6).

Enfin, un focus est effectué sur la démarche d'élaboration du PLUi (diapositive 7).

## **PARTIE 1 : Partager une vision du développement du territoire**

Murielle PEZET-KUHN, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise rappelle les grands objectifs du PLUi de Bièvre Isère Communauté (diapositive 12):

- **limiter la dépendance** de Bièvre Isère vis-à-vis des territoires voisins (équilibre habitat, emploi et services)
- **construire collectivement l'avenir du territoire :**
- respect de l'identité rurale, du caractère multipolaire, des spécificités de chaque commune,
- anticipation sur les évolutions des modes de vie des habitants et acteurs économiques
- **traduire les politiques communautaires**

Murielle PEZET-KUHN présente ensuite la logique d'organisation du territoire selon différents niveaux de pôle et la ventilation de développement résidentiel qui en découle, avec laquelle les élus ont travaillé pour l'élaboration du projet de territoire du PLUi.

*Se reporter aux diapositives 14 à 22 de la présentation*

## **Echange avec le public**

**Une habitante demande à revenir sur la diapositive 18 de la présentation. Elle souhaite avoir des précisions sur la démographie et le nombre d'habitants supplémentaires attendus sur le territoire d'ici à 2032 ? Ces prévisions sont-elles exogènes ou endogènes ?**

David BERTRAND répond que 5 000 à 8 000 habitants sont attendus sur le territoire pour les 10-12 ans à venir.

Murielle PEZET-KUHN explique que la démographie est caractérisée par 2 aspects : le solde naturel et le solde migratoire. Sur le territoire de Bièvre Isère Communauté, ces 2 soldes sont positifs car le territoire attire particulièrement des familles, d'où l'importance d'avoir des équipements publics adaptés à ce type de public, tout en anticipant le vieillissement de la population.

**La même habitante demande des compléments sur la diapositive 21. Elle souhaite savoir à quoi correspond le terme de « capacités futures » ?**

Valérie THIERRY répond qu'il s'agit des gisements fonciers identifiés dans les tissus existants et les zones en extension (les terrains constructibles). Il s'agit de 42% de superficie qui correspond à 62% des logements.

**Un habitant demande comment est pris en compte la protection des équipements électriques, du pompage de l'eau, des égouts, en cas d'hiver rude ou de catastrophe naturelle ?**

Murielle PEZET-KUHN répond que le PLUi a pour objectif de prendre en compte les risques naturels et de favoriser le développement urbain dans les zones où il y en a le moins. En revanche la question des réseaux (assainissement, eau potable, numérique) ne rentre pas dans le cadre du PLUi. Il prévoit toutefois de concilier la programmation des réseaux et la programmation du développement urbain, démographique et économique.

**Un participant demande quelles répercussions sur le PLUi va avoir le projet de fusion des communes actuellement en cours (Nantoin, Commelle, Arzay et Semons) ? Dans la mesure où les cartes ont été élaborées avant cette fusion, un nouveau travail d'élaboration devra-t-il être fait ?**

Jean-Christian PIOLAT répond qu'il n'y aura aucune conséquence dans la mesure où les communes sont de tailles identiques. Il n'y aura pas de nouvelles cartes ou de changement de zonages liés à la fusion des communes.

Joël GULLON complète en expliquant que le PLUi n'est désormais concernée que par une seule carte, et non plus une par commune. Cette carte unique est constituée de l'addition des cartes définies à l'échelle communale. Le Maire de la commune déléguée sera toujours la personne sollicitée pour donner un avis sur une demande d'urbanisme, ce qui ne change rien au niveau du zonage.

## **PARTIE 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité**

*Se reporter aux diapositives 24 à 32 de la présentation*

## Echange avec le public

### **Une habitante demande de quel document dépend la gestion de l'implantation des antennes des opérateurs téléphonique et des éoliennes ?**

Valérie THIERRY explique que l'implantation des éoliennes n'est pas définie par le PLUi mais par des règles nationales. Dans la mesure où l'Etat souhaite favoriser les énergies renouvelables, la loi ne prévoit pas leur interdiction. Concernant la réglementation des antennes, cela relève également d'un règlement national.

Muriel PEZET-KUHN complète en précisant que les éoliennes peuvent être interdites dans certaines surfaces sur lesquelles d'autres enjeux primordiaux ont été identifiés. Le règlement prévoit toutefois une distance minimum par rapport aux habitations et aux nuisances générées.

### **Sur la question des éoliennes, un habitant demande quelle loi est prioritaire entre le règlement national et celui imposé par le PLUi, en cas de conflit d'intérêts ?**

David BERTRAND explique que les éoliennes sont des infrastructures soumises à un certain nombre d'études d'impact (sur la biodiversité, le paysage) qui vont beaucoup plus loin que ce que peut analyser le PLUi. C'est notamment sur la base de ces études que le Préfet délivre ou non les autorisations.

Murielle PEZET-KUHN précise que pour les énergies il existe un schéma éolien à l'échelle régionale qui identifie des secteurs prioritaires, en fonction notamment du vent.

### **Un habitant explique qu'il souhaite ouvrir un établissement touristique proposant des bulles d'habitation, et qui n'aurait pas d'impact sur le paysage ou sur les cônes de vue que le PLUi souhaite préserver. Il demande à ce que son projet soit accepté, argumentant que cela bénéficierait économiquement au territoire.**

Jean-Christian PIOLAT répond qu'il n'est pas possible d'apporter des éléments de réponse de part le caractère très individuel de la question. Il invite la personne à rencontrer directement la commune à ce sujet.

### **Un habitant demande si un travail de terrain a été effectué pour élaborer le projet de PLUi ? Il explique habiter dans une zone agricole et déplore de ne pas avoir vu de techniciens pour décider du zonage et des éléments que souhaite préserver le PLUi, comme les cônes de vue.**

Jean-Christian PIOLAT confirme que le travail d'élaboration n'a pas été fait que sur des cartes et qu'un travail de terrain a bien été effectué. Il rappelle aussi que jusqu'à 6 élus par commune ont travaillé sur le PLUi en mettant à contribution leur connaissance des spécificités de leur territoire.

Valérie THIERRY précise que dans les zones agricoles et naturelles, les habitations et constructions déjà existantes ne font pas l'objet de Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) et dans le règlement ont droit à des extensions ou des annexes pour continuer à se développer. Les STECAL sont un outil pour des projets très spécifiques (activités existantes, touristiques).

**Un participant revient sur l'exploitation forestière et les nombreuses activités de filière « bois de chauffage » qui existent sur le territoire. Il explique que pour les personnes qui ne sont pas en zone agricole, il devient impossible de construire des hangars, malgré la présence à proximité de leurs habitations. Il demande donc comment est pris en compte cette filière de proximité dans les STECAL ?**

Valérie THIERRY explique que les STECAL ne prennent pas en compte les activités forestières. L'implantation reste possible en zone naturelle, tout comme la construction de hangars en zone U. Lors de l'élaboration du PLUi, les élus ont fait remonter plusieurs projets qui ont permis le passage de certaines zones agricoles en zones naturelles permettant d'autoriser les entreprises forestières.

**Un participant souhaite compléter en précisant qu'il ne s'agit pas d'exploitations forestières mais d'entreprises privées. Il lui semble donc tout à fait normal qu'elles ne puissent pas construire de hangars en-dehors des zones industrielles prévues pour cet usage.**

Valérie THIERRY confirme que les entreprises peuvent s'implanter dans les zones U. Le stockage de bois est autorisé dans certains secteurs, mais pas l'implantation d'entrepôts en zone naturelle.

**Un participant demande, dans le cadre du développement économique et touristique du territoire, si le Center Parc a été pris en compte dans le PLUi, et de quelle manière ?**

Valérie THIERRY répond que oui le Center Parc a été pris en compte et qu'une zone dédiée à son implantation est prévue sur la commune de Roybon.

## **PARTIE 3 : Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré**

*Se reporter aux diapositives 34 à 44 de la présentation*

### **Echange avec le public**

**Un participant demande comment est prise en compte la question des personnes âgées dans le PLUi ? Il déplore le manque de construction de logements sociaux à destination de ce type de population.**

Valérie THIERRY répond que plusieurs projets de résidences séniors ont été identifiés sur le territoire et traduits dans le zonage et les OAP. Elle précise que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ne traite pas que de la question de la mixité sociale, mais également du vieillissement de la population.

Anne BERRENGUIER-DARIGOL confirme que la problématique du vieillissement a bien été prise en compte pour toutes les communes lors de l'élaboration du PLUi.

Joëlle GULLON rajoute qu'il s'agit d'une réelle préoccupation des élus, leur souhait étant de permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps chez elle.

### **Un participant demande si des zones UT spécifiques au tourisme ont été prévues ?**

Valérie THIERRY explique que la majorité des établissements touristiques (gîtes, maisons d'hôte, ...) sont implantés dans les zones U mixtes. La seule zone spécifique au tourisme est la zone 1AUd (zone à urbaniser à destination du tourisme) et qu'il s'agit de celle dédiée au Center Parc. La vingtaine de projets de tourisme identifiés (nouvelle création ou extension) ont fait l'objet de STECAL.

### **Un participant demande dans quelle zone entre les aires d'accueil des gens du voyage ?**

Joël GULLON explique que dans le cadre du nouveau Schéma Départemental, voté par le Conseil Communautaire au début de l'été 2018, les communes n'ont pas d'obligation d'implanter des aires d'accueil des gens du voyage, mais seulement de participer à celle de Beaucroissant.

### **Michel CHAPONAY, habitant de Thodure, déplore le manque de prévention des risques liés aux écoulements des eaux, source fréquente d'inondation.**

Jean-Christian PIOLAT répond que cette question relève de la Gestion des Milieux Aquatiques et de Préventions des Inondations (GEMAPI) et non du PLUi.

Anne BERRENGUIER-DARIGOL complète en expliquant que dans la prise en compte des aléas naturels du territoire pour élaborer le PLUi (diapositive 43), la question des inondations, de glissements de terrain, ... est traitée. Plusieurs préconisations sont imposées aux constructions dans les zones à risque (surélévation des habitations, zones inconstructibles, réalisation d'études des sols, ...). Tous ce qui concerne la gestion des eaux relève du Syndicat Hydrolitique, qui traite ces questions à l'échelle plus globale des bassins versants.

### **Un participant rebondit et explique que dans les zones rurales les habitations ont l'autorisation de rejeter les eaux pluviales sur la voie communale.**

Mme BERRENGUIER-DARIGOL confirme que jusqu'à présent la législation le permettait, mais que désormais le PLUi demande dans son règlement de traiter les eaux pluviales à l'échelle des parcelles.

### **Un participant explique s'être vu refuser un permis de construire sur son terrain, alors que la commune a dernièrement accordé la construction de plusieurs bâtiments sur les terrains voisins. Il fait donc part de son mécontentement à ce sujet.**

Jean-Christian PIOLAT répond que la démarche du PLUi prévoit la tenue d'une Enquête publique au cours de laquelle un commissaire enquêteur, mandaté par le Tribunal Administratif, émettra un avis favorable ou non sur ce type de projet. Il s'agit d'un recours à disposition des habitants qui pourront le rencontrer directement.

**Un participant revient sur les aires des gens du voyage. Il ne comprend pas pourquoi les communes ne prévoient pas de lieux leur permettant d'être accueilli à minima pour 48 heures, comme le prévoit la loi.**

Joël GULLON explique que les gens du voyage sont systématiquement accueillis sur les différentes communes par une mise à disposition de l'eau courante, le ramassage des ordures, ...

## Les suites de la démarche

M. BERTRAND explique (diapositive 46) que l'arrêt du projet de PLUi est prévu pour le 6 novembre 2018 en Conseil Communautaire (flèche orange). Intervient ensuite la phase de consultation (flèche verte) pour une durée de 3 mois, et durant laquelle les communes pourront donner un avis sur le dossier d'arrêt du PLUi. Vient ensuite la consultation des Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, chambres consulaires, ...) qui cours également sur une durée de 3 mois. Enfin, le dossier rentrera dans la phase d'Enquête publique, spécialement prévue à destination des habitants pour leur permettre de faire part de leurs remarques individuelles (prévue pour mars/avril 2019).

L'ensemble de ces avis seront analysés (flèche violette), soumis à avis des communes, pour une approbation finale du dossier prévue pour octobre/novembre 2019.

En réponse à la question de monsieur, les documents du PLUi seront consultables en Mairie, et au siège de Bièvre Isère Communauté quelques temps après de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire le 6 novembre 2018.

## Echange avec le public

**Un participant demande combien de temps dure l'Enquête publique ?**

David BERTRAND répond que la durée minimum légale est de 1 mois. Compte tenu de la taille du territoire, il sera envisageable d'étendre cette durée si le commissaire enquêteur le juge nécessaire. Toutes les informations relatives à l'Enquête publique (jour, lieu, horaires des permanences) seront communiquées en amont à la population.

**Un participant demande sous combien de temps le commissaire enquêteur apporte-t-il une réponse aux avis citoyens, et de quels recours disposent les habitants en cas d'avis défavorable ?**

David BERTRAND répond que le commissaire enquêteur dispose d'un délai minimum d'1 mois à compter de la fin de l'Enquête publique. Toutes ses conclusions seront rendues publiques et accessibles aux habitants. Par la suite, les recours à disposition deviennent d'ordre juridique.

**Un habitant demande s'il est nécessaire de passer par les communes pour faire part de ses demandes personnelles ?**

Jean-Christian PIOLAT répond que non et qu'il s'agira de se rendre directement aux permanences tenues par le commissaire enquêteur.

David BERTRAND rappelle que le commissaire enquêteur est un tiers neutre directement mandaté par le Tribunal Administratif et que ni les communes, ni l'intercommunalité ne font partie de la procédure d'Enquête publique. Cette phase est le moment dédié aux particuliers pour faire part de leurs remarques individuelles.

**Un participant demande si des indemnisations fiscales sont prévues pour les familles dont le terrain devient inconstructible, et qui ont pourtant payé des droits de succession ?**

Jean-Christian PIOLAT répond qu'aucune indemnisation n'est prévue dans la mesure où le droit en urbanisme n'est pas pérenne. Il rappelle que normalement tout terrain constructible doit être mis à disposition pour permettre l'implantation d'habitations.

Joël GULLON rebondit en expliquant qu'il est possible de demander une réévaluation de son terrain par les services fiscaux d'un notaire, en cas de déclassement.

**Un habitant explique que la suppression d'environ 300 ha de terrains constructibles constitue un manque à gagner pour le territoire. Il demande comment est compensée cette perte de ressources ?**

Jean-Christian PIOLAT répond que dans les anciens documents d'urbanisme (POS, PLU), les besoins en terrain constructible étaient surestimés. Aujourd'hui les nouveaux documents comme le PLUi ne sont prévus que sur 12 ans et sont calculés pour rééquilibrer correctement les besoins fonciers.

Anne BERRENGUIER-DARIGOL complète en expliquant que les constructions seront aujourd'hui plus denses. Le fait de construire plus mais sur moins de surface a pour objectif de compenser un manque à gagner et préserver le foncier pour l'avenir.

**Un habitant rebondit et explique que la densification ou l'imposition d'une surface pour les terrains constructibles risque de générer des problèmes pour l'avenir ?**

Valérie THIERRY répond qu'aucune taille n'est imposée pour les terrains constructibles. Les chiffres présentés ont pour objectif de définir des enveloppes foncières sur les communes. Les règles du PLUi permettent de densifier, de construire telle typologie de bâtiments, mais n'impose rien. Il s'agit de penser la densification tout en préservant la qualité du cadre de vie.

## Conclusion

Jean-Claude CRETINON remercie l'ensemble des participants pour leur présence et leur participation, ainsi que les différents intervenants.

