

Compte-rendu de réunion

09 octobre 2018

Objet	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bièvre Isère communauté
Date et lieu	09 octobre 2018 à Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs
Participants	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Evelyne COLLET, Vice-présidente de Bièvre Isère Communauté en charge de l'administration générale et des ressources, Maire de La Forteresse, référente du Groupe de travail PLUi n°2 • Liliane DICO, 1ère adjointe au Maire de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs • Jérôme MACLET, 3^{ème} adjoint au Maire de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs ; référent du Groupe de travail PLUi n°3 • David BERTRAND, Responsable du pôle Habitat et aménagement du territoire • Olivier BONTEMPS, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) • Nathalie CABANES, Cabinet ARCHE 5
	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 60 participants

Accueil

Liliane DICO, 1^{ère} adjointe au Maire de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs, accueille et remercie les participants de leur présence. Elle excuse M. le Maire Yannick NEUDER, empêché ce soir, et salue ses collègues élus, ainsi que les autres intervenants.

Introduction

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, prend la 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 **régit 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

Olivier BONTEMPS, 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**

M. BONTEMPS 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

André GUYONET, habitant de SILLANS, souhaite revenir sur le principe du ScOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Il souhaite savoir clairement dans quelles circonstances le périmètre du ScOT peut être modifié par une commune ?

Jean-Christian PIOLAT répond en précisant qu'une commune « pouvait » demander une modification du périmètre de l'Espace Potentiel de Développement du ScOT, sans garantie que cette demande aboutisse puisqu'il faut justifier de cette évolution. Si le Maire d'une commune ne valide pas cette demande, elle ne pourra être prise en compte.

Olivier BONTEMPS complète et précise que le ScOT définit des espaces potentiels et préférentiels de développement, c'est-à-dire que le zonage du PLUi doit s'inscrire dans ces espaces, dans lesquels les zones d'urbanisation futures peuvent être mobilisées. Il rappelle que le ScOT est un outil de planification qui donne des orientations à suivre, et dans lesquelles le PLUi doit s'inscrire dans principe de compatibilité. Il peut y avoir une déclinaison à l'échelle locale d'un zonage, qui peut parfois être en dépassement de cette enveloppe foncière. Le rôle du PLUi est d'apporter les justifications au dépassement éventuel de l'enveloppe foncière fixée par le ScOT.

Une participante demande si le règlement autorise une révision partielle du PLUi, puisqu'il est prévu pour une quinzaine d'années ? Existe-t-il des possibilités pour les communes de demander une révision partielle, et au bout de combien de temps ?

David BERTRAND confirme que le PLUi est un document élaboré pour les 10-12 prochaines années, mais l'on sait aujourd'hui que ce nouveau type de document d'urbanisme est prévu sur une durée plus courte qu'avant, dans la mesure où il va vivre et connaître des évolutions, des modifications au fil du temps, ce qui diffère des anciens documents d'urbanisme (POS, RNU, ...).

Nathalie CABANES (cabinet Arche 5) précise qu'avant la réflexion portait sur des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) à l'échelle communale, et sur lesquels les problématiques étaient différentes. Dans le cadre du PLUi de Bièvre Isère Communauté, nous sommes à une échelle de 54 communes. Il a fallu dans un 1^{er} temps mettre en commun les différents documents d'urbanisme. Pour le PLUi, il va évoluer et intégrera l'ensemble de projets à venir sur le territoire, aux travers de différentes procédures qui répondent à des besoins particuliers (de la « petite » modification sur le règlement à l'intégration de grands projets d'intérêt général).

Ludovic CERCEAU, habitant de Thodure, demande à revenir sur la diapositive 21 de la présentation. Il souhaiterait savoir à quoi correspond la zone vierge qui compose le camembert qui est présenté ?

Olivier BONTEMPS qu'il s'agit de la part de capacité constructible dans les zones vouées à être densifiées (le gisement foncier).

Nathalie CABANES complète en expliquant qu'une estimation des capacités de construction a été faite dans le cadre du PLUi. C'est de cette manière qu'est calculé le nombre d'hectares ouvert à la construction, en fonction du nombre de logements.

David BERTRAND explique que la partie vierge du camembert correspond au ¼ des zones constructibles et des projections de construction qui se feront dans des secteurs un peu moins denses, plutôt en périphérie des centres-bourg (hameaux, quartier en extension).

Mme GIMENEZ de Saint-Michel-de-Saint-Geoirs explique que son village (300 habitants) ne bénéficie pas d'assainissement, avec régulièrement des problèmes d'eau. Elle demande comment est justifiée la densification prévu par le PLUi, d'autant plus dans de petits villages comme le sien ?

Nathalie CABANES rappelle que Saint-Michel-de-Saint-Geoirs fait partie des plus petites communes dans la hiérarchie des pôles (diapositive 14). Une faible quantité de constructions est donc prévue par rapport à sa capacité. C'est également une commune très contrainte par l'assainissement, les risques naturels, ... Sur Saint-Michel, deux secteurs ont été ouverts à l'urbanisation (« Zone à urbaniser » ou zone AU), sous réserve d'un certain nombre de conditions propres à ce type de zone, à savoir pour cette commune : le raccordement à l'eau potable, l'assainissement des eaux usées, et des eaux pluviales.

M. BERET de la Côte-Saint-André explique que le cabinet d'études Alp'Géorisques a travaillé sur la commune et a classé un certain nombre de secteurs pentus en G1, et d'autres secteurs plats en G2. Il voudrait donc savoir si une remise à niveau des documents est prévue sur certains secteurs ? (une classification en G1, G2 ou G3 peut un avoir un fort impact sur les possibilités de construction)

M. PIOLAT répond que l'intercommunalité est bien au courant de cette problématique qui est en cours de résolution. Toutefois, la modification des documents ne pourra être prise en compte avant l'arrêt du PLUi du fait des délais trop courts, et devrait intervenir si possible avant l'approbation finale du PLUi.

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

Un participant demande des précisions sur les haies remarquables (diapositive 30) et sur les contraintes qu'impose le PLUi ? Il déplore que certaines aient été détruites lors du remaniement agricole.

Nathalie CABANES explique qu'il existe 2 types de haies : intéressantes, remarquables et exceptionnelles. Pour les haies remarquables, le PLUi demande à ce qu'elles soient préservées sur 60% de leur linéaire (80% pour les haies exceptionnelles). Un inventaire de l'ensemble des haies sur le territoire a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) et le bureau d'études environnementales SETIS, puis discuté avec les élus.

Mme CABANES invite les participants à venir consulter les documents composant le PLUi à l'Enquête publique et de venir faire leurs remarques et demandes.

François PONCET, propriétaire sur Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs, souhaite revenir sur le terme de « pelouse sèche à protéger » (diapositive 30) ?

Nathalie CABANES répond que les pelouses sèches sont comme les zones humides, c'est-à-dire qu'elles prennent également en compte la qualité des plantes, des sous-sols abritant certaines espèces importantes pour la biodiversité, à la limite entre les zones agricoles et les zones boisées.

Une habitante revient sur le fait que le PLUi prévoit la protection de 80% des haies en bords de ruisseaux. Si ces dernières ont été récemment taillées ou coupées, est-il possible de demander à les remettre en place ?

Nathalie CABANES répond que le PLUi ne prévoit que la production des haies existantes, comme prévu par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La création de nouvelles protections ne peut se faire que sur les espaces boisés classés, plus contraignants.

MACLET complète et explique que dans le cadre des espaces boisés classés et des haies remarquables il n'est pas interdit de couper, mais de dessoucher. Il est donc possible d'entretenir ce type de haies en les taillant.

David BERTRAND explique qu'il s'agit là d'un exemple très concret d'une traduction de loi, en l'occurrence ici du Grenelle de l'environnement, qui ont été fixé à l'échelle nationale et qui se traduit au travers du PLUi, ce qui n'était pas le cas dans les anciens documents d'urbanisme.

Une participante demande si chaque commune dispose de son propre règlement graphique et écrit ?

Nathalie CABANES répond qu'il n'existe que deux règlements écrits : 1 pour le PLUi de Bièvre Isère et 1 pour le PLUi de la Région Saint-Jeannaise. En revanche le règlement graphique est fait à l'échelle de chaque commune. Du fait du grand nombre de données existantes, il existe différents plans (environ 6 par commune) :

- Le plan général

- Un zoom pour certaines communes
- Un plan Protection contraintes et risques
- Un plan sur les eaux usées
- Un plan sur les eaux pluviales

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

M. BERGERET de Saint-Pierre-de-Bressieux explique avoir une transaction en cours bloquée par un sursis à statuer dans le cadre du PLUi. Il demande donc combien de temps ce sursis va-t-il durer et de quels moyens dispose-t-il pour se défendre et argumenter ?

David BERTRAND rappelle que le PLUi sera mis en application début 2020. En attendant ce sont les documents d'urbanisme actuels qui font foi et sur lesquels sont instruits les permis de construire. En revanche, la loi prévoit que si une demande est faite sur un terrain susceptible d'évoluer (changement de zonage, OAP), le Maire de la commune a la possibilité de suspendre la demande d'autorisation dans le cadre d'un sursis à statuer, et dont la durée de validité peut aller jusqu'à 2 ans.

De part le caractère très individuel de la question, l'animateur invite M. BERGERET à se rendre à l'Enquête publique, dont les modalités seront présentées à la fin de la réunion.

M. PIOLAT explique que le sursis à statuer est un outil qui intervient dans le cas où la possibilité de constructibilité d'une zone n'a pas encore été totalement avérée. Il rappelle qu'un sursis n'est pas une interdiction et que cet outil a été utilisé par de nombreuses communes.

Une participante demande des précisions sur le terme « tissus mixtes » ? (diapositive 34)

Nathalie CABANES explique que ce terme concerne l'ensemble des zones U, et qui signifie que ce type de zone à dominante « habitat », mais qui prend en compte également les commerces, l'artisanat, ...

Une participante demande, lorsqu'une zone constructible et à limite d'une zone agricole, une zone de protection contre les pesticides est prévue ?

Nathalie CABANES répond que les zones à urbaniser font l'objet d'une OAP qui traite de la limite avec les zones agricoles, les zones à urbaniser et les zones d'habitat existantes (par exemple la mise en place de haies spécifiques).

David BERTRAND rappelle que le PLUi ne peut pas imposer de règles sur la manière dont sont gérées les méthodes de culture.

M. BERET demande comment sont nommées dans le PLUi les anciennes zones AH ? Il demande si une prospection d'aménagement est prévue dans ces anciennes zones AH, et qui concernaient avant les hameaux ?

Nathalie CABANES répond que les zones AH (aussi appelées NB pour Naturel Bâti, qui concernaient les hameaux en zone naturel) n'existent plus aujourd'hui. Il y a soit les zones UD (pour les hameaux), soit les zones A et les zones N avec des constructions d'habitations existantes dont on gère l'évolution dans le règlement. L'évolution du zonage a été faite en fonction de l'état des réseaux, des risques présents et de la volonté de conforter ou non ces hameaux.

M. BERET explique que dans les zones AH il était possible de réaliser des extensions jusqu'à 250 m², et demande si avec la nouvelle réglementation il sera possible d'en faire autant ?

Mme CABANES répond qu'il y a 2 possibilités :

- S'il s'agit d'une habitation déjà existante, il n'y a aucune interdiction
- S'il s'agit d'une grange ou d'une annexe (non déclarée comme habitation), il faut au préalable qu'elle soit identifiée comme bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination (pas dans une zone à risques, protégée, ...)

Une habitante fait remarquer une contradiction entre la volonté de préserver le cadre de vie et de densifier l'habitat sur certaines zones, ce qui implique d'augmenter le nombre d'habitations. Elle demande quoi la densification protège le cadre de vie ?

David BERTRAND répond que les objectifs de densification, fixés par l'Etat, ont parfois du mal à trouver une adaptation au contexte local des territoires. Il explique que certaines OAP ont été prévues pour organiser au mieux le développement de certains secteurs (implantation des logements, orientation des constructions, ...). Il prend pour exemple certains pays européens qui font de la densification de manière bien pensée, en harmonie avec le cadre de vie des habitants.

Un habitant demande si les documents sont déjà consultables en Maire ou au siège de l'intercommunalité ?

L'animateur propose de passer à la dernière diapositive (47) qui va présenter les suites de la démarche et répondra à la question posée.

M. BERTRAND explique 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.

Conclusion

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