

# Compte-rendu de réunion

**04 octobre 2018**

<b>Objet</b>	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bièvre Isère communauté
<b>Date et lieu</b>	04 octobre 2018 à Thodure
<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>• Nadine TEIXEIRA, Maire de Thodure</li><li>• Thomas BENET, Chargé de mission, pôle Habitat et aménagement du territoire</li><li>• Murielle PEZET-KUHN, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG)</li><li>• Nathalie CABANES, Cabinet ARCHE 5</li><li>• Environ 30 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 et remercie les participants de leur présence. Il salue également la présence de ses collègues élus.

## 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**

Thomas BENNET, Chargé de mission, 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. BENET 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 13):

- **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**

Mme 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*

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

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

## **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 quelles sont les conséquences de l'élaboration du PLUi pour les communes qui disposent actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?**

M. PIOLAT répond que la mise en place du PLUi est plus intéressante pour les petites communes qu'un PLU du fait de la logique de mutualisation qu'il instaure. Le Schéma de cohérence Territorial (ScOT), qui s'impose au PLUi, demande la production en moyenne de 18 logements à l'hectare pour toutes les communes, quelque soit leur taille. Grâce au PLUi, la construction de logements sera répartie en fonction de la capacité de chaque commune. Certaines pourront en produire plus (jusqu'à 30 logements/ha et plus), et d'autres moins (12 logements/ha). La mutualisation au travers du PLUi permet de ne pénaliser ni les grosses communes, ni les petites.

L'animatrice complète en rappelant les diapositives 16 (Bièvre Isère) et 17 (Région Saint-Jeannaise), qui au travers d'un tableau montre comment le PLUi permet de « ventiler » la production de logements, là où sans PLUi cette production aurait été uniforme (18 logements/ha), sans tenir de la taille des communes.

M. PIOLAT reprend la parole et explique que le PLUi est prévu pour une durée d'environ 12 ans. Aujourd'hui les surfaces constructibles sont moindres en comparaison de l'époque où les documents d'urbanisme étaient des Plans d'Occupation des Sols (POS), voire des PLU. C'est en ce sens que le PLUi diminue le nombre de surfaces constructibles d'environ 300 ha sur l'ensemble du territoire. Désormais les zones constructibles sont des surfaces destinées à la construction dans des délais beaucoup plus courts qu'avant.

Nathalie CABANES (Cabinet Arche 5), rappelle que les documents d'urbanisme des 54 communes de Bièvre Isère Communauté étaient tous différents, entre vieux POS et PLU récent. L'effort de réduction des surfaces constructibles n'a donc pas été le même sur toutes les communes. Aujourd'hui les documents d'urbanisme sont moins permissifs et les écarts d'effort entre communes ont donc été très différents.

**Une habitante demande si la carte des aléas a été révisée dans toutes les communes, sachant qu'elle fixe les règles de constructibilité ?**

M. PIOLAT répond que la carte des aléas n'a pas été refaite sur l'ensemble des communes. Celles disposant de cartes relativement récentes n'ont pas été reprises, dans la mesure où elles étaient correctes.

Nathalie CABANES complète et explique qu'il y a autant de cartes d'aléas qu'il y a de communes. Elles seront toutes disponibles dans le dossier du PLUi, dans le document graphique général, mais

également dans un plan plus précis nommé « Protection contraintes et risques », avec un code couleur renvoyant au règlement écrit pour préciser ce qu'il est possible de faire ou non dans la zone concernée. Il sera également possible de retrouver l'ensemble des cartes d'aléas (révisées ou non) dans la partie « documents informatifs » du dossier PLUi.

**François ORLOWSKI, éleveur de porc à Saint-Clair-sur-Galaure, revient sur la notion de « corridors écologiques » (diapositive 9). La présentation a fait mention de l'obligation des clôtures d'être perméables. Or M. ORLOWSKI explique que dans le cadre d'un élevage de sangliers ou de volailles, la loi impose à ce que les clôtures soit imperméables. Comment le PLUi peut-il prescrire quelque chose de plus sévère que la loi ?**

Nathalie CABANES confirme que le règlement du PLUi est adapté à ce type de contraintes imposées par la loi. Le caractère « perméable » des clôtures est uniquement prévu pour les cours d'eau ou la petite faune.

Murielle PEZET-KUHN (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, AURG) explique que l'une des difficultés du PLUi est qu'il y a plusieurs codes et lois différents à prendre en compte. Pour M. ORLOWSKI, il s'agit de la Loi d'orientation agricole et de la Politique agricole commune (PAC), là où pour les bureaux d'études il s'agit du Code de l'urbanisme et de la loi ALUR, qui impose notamment les Trames Vertes et Bleues (TVB) et les corridors écologiques, avec 3 composantes :

- des réservoirs de biodiversité pour les zones identifiées comme importantes pour la faune et la flore
- des trames bleues pour les cours d'eau
- des corridors écologiques, non pas dans une logique de protection, mais afin de permettre un bon fonctionnement écologique et favoriser le maintien de cette biodiversité

**Une participante demande ce qu'il se passe si, dans un village où les toitures sont relativement homogènes, quelqu'un demande à réaliser une toiture plate ?**

Nathalie CABANES explique qu'aujourd'hui il n'est plus possible d'interdire les toitures terrasses quand elles ont une fonction écologique de rétention des eaux pluviales. En revanche, il existe certains secteurs à enjeux sur lesquels sont imposés des toitures à pans.

M. Gilles BOURDAT, Maire de Faramans, rebondit et explique que sur sa commune un lotissement en cours de réalisation contient une villa avec un toit terrasse.

**Un habitant revient sur la diapositive 43. Il a été dit dans la présentation que pour les zones de captage, l'assainissement individuel allait être interdit. Il demande donc des précisions ?**

Thomas BENET précise que cela s'applique pour les constructions à venir, mais pas pour l'existant. Il existe différents périmètres de captage d'eau. En périmètre dit « rapproché », l'assainissement individuel est effectivement interdit. Cela concerne les captages d'eau sous arrêt préfectoral dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais également l'ensemble des zones de captage d'eau potable du territoire.

**Le même participant explique qu'en tant qu'agriculteur, il est propriétaire de terrains agricoles sur Faramans et sur Ornacieux (1 600 ha au total), sur lesquels il existe des habitations. Quand l'assainissement collectif se trouve à 1 km, comment cela va-t-il se passer dans le cas du passage d'une grange en habitation, comme permet par le PLUi ?**

M. BENET rappelle que cela s'applique pour les nouvelles constructions. L'Etat sera particulièrement vigilant à ce que l'assainissement individuel soit interdit en périmètre rapproché lors de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), dont les services de l'Etat.

**Un habitant demande comment sera classée l'ancienne mine de chemin de fer ?**

Nathalie CABNES répond qu'une zone naturelle a été créée tout le long de la voie ferrée. Une réflexion est en cours pour faire de cette zone une piste cyclable intercommunale.

**Une participante demande quand seront disponibles l'ensemble des cartes présentées ce soir ?**

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. BENET explique que l'arrêt du projet de PLUi est prévu pour le 6 novembre 2018 en Conseil Communautaire (flèche orange). Intervient ensuite juste après 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 pour leur commune. 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 madame, les documents du PLUi seront consultables en Mairie, et au siège de Bièvre Isère quelques temps après 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.