

Réunion publique Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Est

**En Visio Conférence le 02 février 2021 – 18h00. (30 participants)**

### **SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LE PUBLIC**

**Question 1 :** Pourquoi faut-il enfermer chaque commune dans un « type » ?

**Réponse :** *Ces « types » sont déterminés par l'armature urbaine du SCoT Nord-Isère. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi Est doit être compatible avec le SCoT Nord-Isère, ainsi nous sommes dans l'obligation de décliner cette armature dans le document d'urbanisme. Il est vrai que dans certains cas l'armature urbaine établie lors de son approbation en 2013 n'est peut-être plus très cohérente. Elle peut conduire certains « villages » à freiner leur développement. Toutefois, le document est prévu pour la période 2013-2030. Il est rappelé que le SCoT Nord-Isère est un syndicat mixte, dont l'organe délibérante est composé d'élus du territoire.*

**Question 2 :** Dans le cadre du nouveau PLUi, pourra-t-on construire sur un terrain qui est actuellement classé en zone agricole ?

**Réponse :** *Si le terrain reste agricole dans le cadre du futur PLUi, il ne sera pas possible de construire une nouvelle construction à usage d'habitation sur ce dernier. La construction d'une maison d'habitation sera réservée à l'usage d'un exploitant agricole professionnel. En revanche, comme exposé lors de la présentation, le futur PLUi prévoit des possibilités d'évolution pour les constructions existantes. Il sera notamment possible d'édifier sur cette zone Agricole :*

- *Jusqu'à 2 annexes totalisant 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maxi et situées à moins de 20 mètres de la construction principale,*
- *Une piscine dont le bord du bassin est situé à moins de 20 mètres de la construction principale*
- *Une extension de l'habitation existante jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total. (Existant + extension)*

**Question 3 :** Pourriez-vous situer un terrain sur les cartes présentées sur la Commune de La Bâtie-Divisin ?

**Réponse :** *Il est rappelé que les plans présentés sont des documents de travail. Tant que le projet de PLUi n'est pas arrêté par le Conseil Communautaire, ils sont susceptibles d'être modifiés. C'est donc volontairement qu'ils n'ont pas été présentés dans le détail. La présentation sera toutefois disponible en téléchargement sur le site internet des Vals du Dauphiné.*

**Question 4 :** Est-il encore possible de demander à rendre un terrain actuellement agricole en terrain constructible si celui-ci est situé dans une zone AU ? et comment et auprès de qui faire cette demande à l'échelle d'une parcelle ?

**Réponse :** *C'est effectivement possible, même si les travaux sont aujourd'hui assez avancés sur le projet de zonage. Si la demande est justifiée elle pourra être prise en compte. Il convient dans un premier temps d'écrire à la Communauté de communes. Une réponse de principe sera ensuite adressée. Si la réponse est favorable, il conviendra de vérifier sa prise en compte dans le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire. Si cette réponse est défavorable vous aurez encore la possibilité de renouveler votre demande lors de l'enquête publique qui pourrait se dérouler à l'automne 2021.*

**Question 5 :** Quid d'une demande de lotissement sur laquelle une Mairie concernée par le PLUi Est a fait usage du sursis à statuer ? Quel avenir par rapport à cette demande dans le cadre du futur PLUi ?

**Réponse :** *Le sursis à statuer est un outil qui peut être utilisé lors de l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme pour repousser les réponses faites aux demandes d'autorisation d'urbanisme à la suite de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. (Dans un délai maximum de 2 ans) A l'issue de ce délai, l'instruction sera alors réalisée sur la base du nouveau document d'urbanisme et si le terrain passe par exemple de la zone constructible à la zone agricole, l'autorisation d'urbanisme ne pourrait être délivrée. C'est donc plutôt mauvais signe par rapport à la suite donnée à une demande d'autorisation d'urbanisme.*

**Question 6 :** A quel moment le projet de zonage sera-t-il dévoilé de manière officielle ?

**Réponse :** *Après l'arrêt du projet de PLUi par le Conseil Communautaire des Vals du Dauphiné. Et lors de l'enquête publique.*

**Question 7 :** Nous avons adressé un courrier à la Communauté de communes au mois de décembre au sujet d'un terrain. A quel moment aurons-nous une réponse ?

**Réponse :** *Nous recevons beaucoup de courriers (en direct ou transitant par les Communes) et traitons donc ces derniers par « vagues ». Les courriers de fin d'année dernière devraient être traités prochainement. Vous obtiendrez de toute façon une réponse de principe avant l'arrêt du projet de PLUi par le Conseil Communautaire.*

**Question 8 :** Dans une OAP peut-on intégrer des contraintes de surface de lot constructible par exemple supérieur à 500 m<sup>2</sup> ?

**Réponse :** *Il est tout à fait possible d'intégrer dans les OAP des contraintes relatives à la densité. Toutefois on raisonne généralement en nombre de logement à l'hectare. Enfin, la tendance étant plutôt à la densification, une règle imposant obligatoirement des lots de plus de 500 m<sup>2</sup> ne paraît pas forcément répondre à cette logique.*

**Question 9 :** Quel est l'objectif de couper un terrain en deux, Une partie en U (urbanisable) et l'autre en A (agricole) ?

**Réponse :** *Cela s'inscrit dans la logique de réduction des surfaces constructibles. En réduisant les parcelles, on réduit d'autant le potentiel constructible, ce qui permet de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT Nord-Isère. Prenons par exemple une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> dont 500 m<sup>2</sup> sont actuellement occupé par une construction et dont les 500 autres m<sup>2</sup> sont libres de toute construction et font office de jardin. Si l'on intègre l'intégralité de la parcelle à la zone constructible dans le cadre du futur PLUi, il faudra compatibiliser sur ces 500 m<sup>2</sup> libres, un potentiel de construction d'un logement. Or le SCoT Nord-Isère fixe pour chaque commune un objectif de production de logement à respecter. Ainsi, si l'on intègre tous les fonds de jardin à la zone U constructible, l'objectif du SCoT Nord-Isère est inatteignable. D'autant que ces « fonds de jardin » ne permettent pas de répondre aux autres objectifs qui sont par exemple la diversification des formes urbaines, c'est-à-dire produire autre chose que de l'habitat individuel. (Difficile sur 500 m<sup>2</sup> en fond de jardin...)*

**Question 9 :** Avez-vous prévu des mesures spécifiques par rapport au « pisé » en lien avec la densification recherchée afin d'éviter les risques de sinistre ?

**Réponse :** *Le règlement écrit du futur PLUi intègre effectivement tout un paragraphe de recommandations sans valeur réglementaire au sujet du pisé. Il est notamment évoqué les problématiques liées à l'hygrométrie, aux finitions extérieurs et à la rénovation énergétique du pisé. Les bâtiments en pisé présentant un caractère patrimonial ont également pu être identifiés sur certaines Communes et sont ainsi protégés de toute démolition.*