



Étude :	Révision du PLU – commune de VIGNIEU	CR RP n°1
Objet de la réunion :	Concertation – réunion publique n°1	
Date & lieu :	29-02-2024	VIGNIEU – salle des fêtes – 20h00
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nombre de pages : 6

▪ **Objet de la réunion :**

Première réunion publique d'informations destinée à présenter :

- Le contexte réglementaire et les raisons ayant poussé la commune à réviser le PLU actuel
- Les modalités de concertation
- Les principaux constats et enjeux issus du diagnostic

Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

La réunion a débuté par une rapide introduction de Madame le Maire précisant qu'il s'agit d'une première réunion d'informations organisée dans le cadre de la révision générale du PLU. Madame le Maire a rappelé que la démarche est au début du processus et qu'il s'agit de présenter les premiers éléments de diagnostic et surtout insister sur le contexte réglementaire particulièrement contraint.

La parole a été laissée à Mme Christelle VINCENT, urbaniste, du cabinet VERDI – bureau d'études en charge d'accompagner la commune dans l'élaboration du futur PLU.

1. Définition/ contenu et contexte réglementaire du PLU

La réunion a débuté par une présentation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bureau d'études a expliqué l'objectif d'un PLU, les pièces qui le composent ainsi que le contexte réglementaire.

Le bureau d'études a notamment insisté sur le principe de « hiérarchie des normes ». Ainsi, il a été rappelé que la révision du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire contraint. Le document doit respecter les différentes lois qui s'appliquent à l'échelle nationale (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; Lois Grenelle ; Loi Climat et Résilience...) mais également à des documents-cadres qui s'appliquent directement au territoire. Un zoom spécifique a été fait sur le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Document de planification stratégique élaboré à l'échelle de plusieurs intercommunalités, ce document fixe les grandes orientations à l'horizon 2040 en matière d'habitat, d'économie, de mobilités.... de préservation des espaces agricoles/naturels.. Etc.

La commune de Vignieu est couverte par le SCoT des Boucles du Rhône en Dauphiné (SYMBORD) – document élaboré pour la période 2018- 2040.



Madame le Maire a précisé qu'auparavant la commune était rattachée à un autre SCoT : le SCoT Nord-Isère. Le PLU actuel est donc compatible avec cet ancien SCoT.

Le SCoT du Symbord a été approuvé en octobre 2019. La commune de Vignieu doit donc obligatoirement se mettre en compatibilité avec ce document. Elle dispose d'un délai de 3 ans pour réaliser cette mise en compatibilité. Le délai est donc dépassé et la commune a été mise en demeure par la Préfecture de procéder à cette révision.

Au-delà de ce document, un zoom a également été fait sur la loi récente : Climat et résilience (août 2021) qui fixe des objectifs stricts de modération de la consommation d'espaces. Cette loi vise à l'horizon 2050, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En attendant cette date, un objectif intermédiaire a été fixé à l'horizon 2031, date qui concerne directement la révision du PLU. Il s'agit de diviser par 2 le rythme de consommation observé sur la commune au cours de la période 2011-2021, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement...).

2. Les grandes étapes de la révision du PLU et les modalités de concertation

À la suite de ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par une présentation du calendrier de la révision du PLU.

Trois grandes étapes constituent la procédure de révision du PLU :

La période d'élaboration des pièces du PLU

Cette dernière a débuté en septembre 2023 et se poursuivra jusqu'au début 2025. Cette période est réalisée en concertation avec les Personnes Publiques Associées (personnes officielles représentant l'Etat, la communauté de communes, le département, le SCoT, la chambre d'agriculture...), les élus et les habitants.

Cette étape est marquée par trois moments clés :

- La délibération de prescription de la révision du PLU qui lance le début de la démarche
- Le débat du projet communal (PADD) en conseil municipal
- L'arrêt du PLU en conseil municipal qui clôt cette 1^{ère} étape.

La période de consultation

Une fois le PLU arrêté en conseil municipal (prévu début 2025), le PLU sera soumis pour avis à deux catégories de personnes :

- Les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, SCoT, département....) – ces personnes officielles disposent d'un délai de 3 mois pour émettre un avis écrit sur le projet de PLU
- Les administrés – à la suite de la consultation des PPA, une enquête publique sera organisée. Cette dernière dure deux mois (un mois d'enquête et un mois de rapport). Au cours de cette dernière, les administrés peuvent consulter l'intégralité du projet de PLU ainsi que les avis PPA et faire part de leurs remarques.

La période de finalisation du PLU

Après avoir consulté les PPA et les administrés, le PLU est retravaillé afin d'intégrer les différents avis et remarques avant d'être officiellement approuvé en conseil municipal.

L'approbation du futur PLU est prévue pour la fin d'année 2025.



Au-delà du calendrier prévisionnel, le bureau d'études a présenté les modalités de concertation. Il a ainsi rappelé que jusqu'à l'arrêt du PLU, les habitants peuvent participer de différentes manières :

- Consultation des documents disponibles en mairie et sur le site internet
- Information dans le bulletin municipal
- Participation aux réunions publiques
- Participation aux différentes manifestations organisées. Il a notamment été rappelé qu'un temps d'échanges spécifiques avec les agriculteurs avait été organisé en fin d'année 2023.

Le bureau d'études a également invité les habitants à venir participer à une balade urbaine qui aura lieu le samedi 23 mars à partir de 10h00 (point de rendez-vous devant la mairie). Cette dernière a pour but de parcourir, à pieds, le centre-bourg et d'échanger sur différentes thématiques abordées ce soir.

- Possibilité d'émettre des remarques sur un registre papier disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

3. Principaux constats et enjeux issus du diagnostic

À la suite de ces éléments de contexte, la réunion s'est poursuivie par la présentation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic.

Se reporter au support de présentation de la réunion pour plus de détails.

Volet démographie/habitat :

- 960 habitants en 2020
- Un solde naturel positif et constant mais un nombre d'habitants qui fléchit depuis 2014 à cause d'un solde migratoire négatif
- Une donnée à nuancer : la délocalisation de la MFR sur Morestel a induit le départ de nombreux étudiants
- Un regain de population ces dernières années et une dynamique démographique qui devrait redevenir positive: nouvelle offre de logements, nombre de naissances qui augmente
- Une majorité de couples avec enfants sur la commune (taille des ménages = 2,46)
- Une augmentation des couples sans enfant et des ménages d'une personne
- Un vieillissement de la population et une diminution des 0-14 ans depuis 2009 d'après les données INSEE mais des constats qui s'inversent ces dernières années : augmentation des effectifs scolaires depuis 2019 et nombre de personnes âgées stable depuis 2018
- un parc composé de 453 logements en 2020
- Un parc dit « monotypé » composé essentiellement de maisons, grands logements, occupants propriétaires...
- Des ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés (étudiants, jeunes actifs, familles monoparentales) et un enjeu de diversification de l'offre de logements (petits logements, locatifs...)
- 16 logements sociaux recensés sur la commune
- 24 logements vacants d'après le recensement réalisé avec les élus (en se basant sur les données géolocalisées LOVAC), soit 5,3 % du parc de logements
- Un rythme de construction important depuis les années 70 / une diversification des formes bâties (individuel groupé, collectif) observée ces dernières années
- Un objectif de 90 logements maximum entre 2018 et 2040 d'après le SCoT, mais déjà 62 logements réalisés depuis 2018
- Une densité moyenne de 21 logements/hectares fixée par le SCoT et une obligation de diversification des formes bâties produites (tendre vers la ventilation suivante : 60% d'habitat individuel/ 40% d'habitat groupé-collectif)



Volet économie :

- 129 emplois sur la commune (50 de moins qu'en 2009)
- Un taux de chômage relativement faible
- Un indicateur de concentration d'emploi de 0,28 emploi/actif et seulement 11% des actifs qui travaillent sur la commune
- Pas de zone d'activité sur la commune
- Deux commerces (épicerie et bar/café) et deux établissements touristiques (Château Chapeau Cornu et domaine de Suzel)
- 48% du territoire communal exploité pour l'agriculture, à moitié en prairies/fourrages et à moitié en grandes cultures/céréales/oléagineux
- Des exploitations de petite taille : 26,3 ha de SAU moyenne contre 64 ha en moyenne sur la Com-Com

Volet fonctionnement territorial :

- Une école primaire sur la commune, dont les effectifs sont en augmentation
- L'ouverture d'une crèche privée en 2024 et un projet de restructuration de l'offre scolaire par la commune
- Des équipements de sports et loisirs : bibliothèque, salle des fêtes, parc multi-activités et intergénérationnel
- Pas d'équipements de santé sur la commune et un faible accès aux médecins généralistes
- La voiture comme mode de déplacement principal (90% des déplacements domicile-travail)
- Environ 120 places de stationnement public
- Des équipements de transports structurants à proximité (aéroport, gare TGV, gare TER) mais nécessitant la voiture pour y parvenir
- Des modes doux principalement utilisés pour le tourisme et le loisir (chemins de randonnée), mais peu utilisés pour les déplacements quotidiens (relief important)

Volet environnement/risques :

- De nombreux périmètres naturalistes sur la commune : 4 ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type I, 1 ZNIEFF de type II, 2 APPB (arrêté préfectoral de protection de biotope), 1 ENS (espace naturel sensible) ... mais qui concernent peu les zones urbanisées de la commune
- Des secteurs aux enjeux environnementaux forts : marais de Crucillieux, dune sableuse d'Ampro, zone de l'étang
- Aucun corridor écologique identifié sur la commune par le SRADDET et le SCoT mais 3 corridors locaux identifiés par l'association Lo Parvi
- Plusieurs risques naturels recensés sur la commune faisant l'objet d'une carte des aléas (en cours de révision par un bureau d'études spécifique)

Volet foncier/ consommation d'espaces :

- D'après le portail de l'artificialisation du CEREMA et de l'Etat, 7,5 hectares d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021
- Afin de répondre à l'objectif de réduction de – 50 % de la consommation d'espaces d'ENAF, la commune ne peut pas consommer plus de 3,75 ha d'espaces NAF entre 2021 et 2031. Depuis 2021, 0,75 ha ont déjà été consommés d'après les permis de construire.



Madame le Maire a précisé qu'au-delà d'une enveloppe foncière globale, la révision du PLU doit également viser à conforter l'enveloppe bâtie existante – enveloppe pré-identifiée par le SCoT. Elle explique que le SCoT identifie une enveloppe bâtie principale correspondant au village et une enveloppe secondaire correspondant au hameau de la Rivoire. Les autres hameaux n'étant pas fléchés par le SCoT ; ils ne seront pas maintenus en zone constructibles.

Le bureau d'études a précisé que le PLU devra obligatoirement comporter une étude de densification. Cette étude consiste à identifier le potentiel de logements théoriques réalisables au sein de l'enveloppe bâtie constituée. L'enveloppe bâtie correspondant à la photographie de la tache urbaine à un instant « T ». Il ne s'agit pas du contour des zones U et AU du PLU actuel mais de l'ensemble cohérent que forment les espaces urbanisés actuels. Elle est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

Le PLU doit alors identifier les logements qui peuvent se réaliser en mobilisant :

- « Les trous » situés au sein de cette enveloppe – il s'agit de recenser les « dents creuses »
- Les grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'une division et accueillir une nouvelle construction
- Les éventuelles opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction)
- Le parc existant (logements vacants/réhabilitations...)

Si ce potentiel est inférieur aux besoins définis par le SCoT alors de nouveaux secteurs en extension de l'enveloppe peuvent être délimités.

Madame le Maire a précisé que dans le cas de Vignieu, l'enveloppe urbaine offrait un potentiel de logements supérieurs aux besoins définis par le SCoT. Aussi, plusieurs terrains aujourd'hui constructibles devront faire l'objet d'un déclassement en zones agricoles et/ou naturelles – déclassement non souhaité par l'équipe municipale mais rendu obligatoire par la mise en compatibilité avec le SCoT et le respect du cadre réglementaire.

4. Echanges avec la salle

À la suite de la présentation, un temps d'échange avec les participants a été organisé.

Question 1 : une habitante exprime son mécontentement vis-à-vis du traitement des hameaux prévus dans le futur PLU au regard de l'application du SCoT. Elle précise que l'acquisition de terrains sur ces secteurs a entraîné des frais (prêt immobilier ; frais de succession...etc.). Elle interroge alors les élus et le bureau d'études sur la position de l'Etat vis-à-vis de ces situations ? Des compensations sont-elles prévues par la loi ?

Madame le maire entend la remarque et les situations complexes que l'application du SCoT/de la loi entraîne mais elle précise que cette situation est valable pour l'ensemble du territoire et des communes voisines. Malheureusement, aucune compensation financière n'est prévue.

Question 2 : un habitant interroge les élus et le bureau d'études sur la future carte des aléas. Est-il possible de préciser les prescriptions de cette dernière ?

Le bureau d'études précise que la carte des aléas a été réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les risques. Cette carte fait l'objet d'un zonage réglementaire en deux zones : des zones rouges correspondant à des secteurs concernés par des aléas forts et donc inconstructibles et des zones bleues correspondant à des secteurs concernés par des aléas modérés/faibles constructibles sous conditions. Ces conditions sont définies dans un règlement et sont différentes en fonction de la nature du risque (inondation, chute de bloc ... etc.).

Il est précisé que cette carte des aléas s'impose au PLU. La révision du PLU a pour but d'intégrer cette carte et sa traduction réglementaire dans le zonage et le règlement du futur PLU.



Question 3 : un habitant interroge les élus et le bureau d'études sur l'application du PLU en vigueur. Ce dernier est-il toujours applicable ? jusqu'à quelle date ?

Le PLU actuel reste en vigueur jusqu'à l'approbation du futur PLU prévue fin 2025. Aussi, jusqu'à cette date, si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée ; cette dernière sera effectuée sur la base du PLU actuel. Il est cependant précisé qu'une fois le débat du PADD réalisé en conseil municipal, l'application d'un sursis à statuer sera possible.

Le sursis à statuer permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

Il est précisé que ce sursis à statuer n'est pas systématique. Il ne concerne que les autorisations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU).

Question 4 : A quelle date aura lieu le débat du PADD ? est-il possible de repousser cette date afin de permettre le dépôt de permis ?

Le débat du PADD est prévu pour le printemps 2024 (mai/juin environ).

Il est précisé que les services de l'Etat sont attentifs au déroulement de la procédure de révision du PLU. Madame le Maire rappelle que la commune a déjà dépassé le délai de mise en compatibilité avec le SCoT. Aussi, le Préfet est vigilant au bon déroulement de la procédure et à un « timing cohérent ».

Question 5 : Une habitante s'interroge sur l'intérêt d'organiser des réunions publiques et une participation des habitants si le PLU est d'ores et déjà prédéfini par le SCoT. Quelles sont finalement les marges de manœuvre de la commune ?

Madame le maire rappelle que la commune a un devoir d'information. Les réunions publiques ont pour but d'exposer ce cadre réglementaire et ces contraintes.

En conclusion de la présentation, Madame le maire a souhaité insister sur le fait que la révision du PLU est une procédure imposée à la commune (obligation de mise en compatibilité avec le SCoT) et non un choix de la municipalité. Les marges de manœuvre sont minimes. Le nombre de logements, les formes urbaines et les densités sont imposées par les documents-cadres.

La municipalité pourra uniquement agir sur le volet « aspect extérieur » des constructions en retravaillant le règlement écrit (couleur des façades/des menuiseries ; règles de clôture ; hauteur des constructions...Etc.).

Les participants n'ayant pas d'autres questions et/ou remarques, Madame le Maire propose de clore la réunion à 21h30.

Il est précisé que le support de la réunion ainsi que son compte-rendu seront disponibles en version papier en mairie et en version numérique sur le site internet de la commune.

Il est également rappelé qu'une balade urbaine aura lieu le samedi 23 mars à partir de 10h00 devant la Mairie. Cette dernière a pour but de réaliser un itinéraire à pied du village et d'échanger/approfondir sur certaines thématiques présentées ce soir en réunion.