



<p><b>Nombre de conseillers :</b></p> <p>☒ En exercice : 19</p> <p>☒ Présents : 18</p> <p>☒ Pouvoir(s) : 0</p> <p><b>Date de convocation :</b></p> <p>31 octobre 2023</p>	<p>L'an deux mille vingt-trois, le six novembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Dominique UNI.</p> <p><b>Présents :</b> Mesdames Dominique UNI, Isabelle JUHASZ, Fabienne FERRIER, Lysiane INARD, Laure BOSSAN, Muriel GAIFFIER, Aurélie SEURAT, Gwenaëlle GALINDO-BELLET</p> <p>Messieurs Jean-Philippe GORON, Olivier GAILLARD, Stéphane TOURNOUD, Patrick GIROUD, Michel MOTTUEL, Patrice BERTRAND, Jean-Marc BOURGOGNE, Jacques DUCROS, Pierre CHEVALLIER, Fabrice GENOVESE</p> <p><b>Ont donné procuration :</b></p> <p><b>Membres absents :</b> Anthony PEREIRA</p> <p><b>Membres absents excusés :</b></p> <p><b>Secrétaire de séance :</b> Céline VEHIER, secrétaire de mairie</p>
---	---

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**RAPPORT DE SYNTHESE**

Par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021, Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal instaure des règles d'aménagement et de construction à l'échelle de la parcelle, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Grande Région de Grenoble. Il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux au moment de son entrée en vigueur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce obligatoire du PLUi.

Le PADD est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il est le document stratégique et politique du PLUi. Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées.

C'est un document qui donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement et de programmation, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction réglementaire des orientations qui y sont définies. Les documents réglementaires doivent être cohérents avec les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

L'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Le projet de PADD a été élaboré en s'appuyant d'une part sur les principaux enjeux tirés d'éléments de diagnostic réalisé à partir de 2022 et d'autre part sur les orientations des différents documents approuvés à l'échelle intercommunale : le projet de territoire, la stratégie Habitat, le schéma directeur touristique, le Contrat Local de Santé, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), la stratégie agricole, le schéma directeur des Z.A.E.

Les orientations générales du projet de PADD du PLUi de du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021, Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (joint au présent rapport de synthèse et à la convocation des conseillers) sont les suivantes :

### **1. CONSTRUIRE UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, SOBRE ET SOLIDAIRE**

1. PROJETER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE
2. EQUILIBRER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
3. CONFORTER L'EQUILIBRE DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE
4. OPTIMISER LA CONNECTIVITE NUMERIQUE DU TERRITOIRE
5. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS POUR DEPLOYER UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

### **2. CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

1. S'APPUYER SUR L'AUTHENTICITE ET LES SPECIFICITES PATRIMONIALES POUR « FAIRE TERRITOIRE »
2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL SOBRE ET ATTRACTIF POUR TOUS

### **3. FORTIFIER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE – POUR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**

1. POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE GARANTISSANT EQUILIBRE, CREATION D'EMPLOIS ET ACCUEIL D'ENTREPRISES
2. DEPLOYER UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL VISANT A RENFORCER L'AUTONOMIE DU TERRITOIRE
3. ASSURER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET SYLVICOLES AINSI QU'A LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS
4. CONSIDERER LE TOURISME COMME UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL, FACTEUR DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET DE SON RAYONNEMENT CULTUREL

### **4. POUR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT RESPECTANT LES RESSOURCES**

1. PRESERVER LA QUALITE ET LA QUANTITE DE L'EAU POTABLE DISTRIBUEE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE
2. ASSURER L'ADEQUATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE AVEC LES CAPACITES D'ASSAINISSEMENT ET L'ENJEU DE PRESERVATION DES MILIEUX
3. GERER LES EAUX PLUVIALES EN PRESERVANT LES MILIEUX ET EN PREVENANT LES RISQUES
4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
5. PRENDRE SOIN DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES
6. PROTEGER LES ESPACES NATURELS A VALEUR ECOLOGIQUE
7. GERER ET VALORISER LES DECHETS
8. PREVENIR L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES ET POLLUTIONS

L'article L153-12 du code de l'urbanisme indique qu'« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Il convient aujourd'hui de débattre, et non de délibérer, des orientations générales et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposés. Le débat n'a aucun caractère décisionnel et n'est donc pas suivi d'un vote.

Le conseil municipal débat et est invité à prendre acte de la tenue, en son sein, du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

## PROCES-VERBAL

**CONSIDERANT** le projet de PADD du futur PLUi soumis à débat ;

**CONSIDERANT** que les conseillers municipaux ont reçu en amont de la présente séance, le projet intégral de PADD ;

**CONSIDERANT** les échanges suivants :

### AXE 1. CONSTRUIRE UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, SOBRE ET SOLIDAIRE

Concernant l'objectif d'accroissement de la population de +100 habitants pour 200 nouveaux logements par an :

Mme JUHASZ demande pourquoi ce taux et comment il sera calculé ?

M.TOURNOUD répond qu'il s'agit d'un choix raisonné par rapport à tous les scénarii évoqués, qui prend en compte le phénomène de décohabitation (séparation des domiciles des différentes générations d'une même famille) et une volonté de consommation foncière maîtrisée. Il précise que les logements vacants remis sur le marché et les logements vétustes rénovés n'entrent pas dans le calcul des nouveaux logements.

M. CHEVALLIER note que ce taux lui paraît faible et qu'à l'échelle des deux projets de la commune en matière d'urbanisme, l'aménagement de la friche CHALOIN et du PUP GIROUD, qui correspondent à la création de 80 nouveaux logements, on arrive déjà au quota intercommunal.

M. TOURNOUD précise que l'aménagement de la friche correspond à un foncier déjà consommé, en termes de gisement foncier. En revanche, il confirme que l'aménagement du PUP (sur des terrains agricoles) grève le potentiel foncier de la commune, pour la période 2021/2031. Il nuance cependant car l'aménagement est souvent progressif et tous les logements ne sortent pas de terre en même temps.

M. GORON souligne également que +100 habitants par an c'est peu à l'échelle de l'intercommunalité mais rappelle aussi que beaucoup de communes, dont Saint-Vérand, sont en déficit par rapport à leur population et n'atteignent pas leurs prévisions de développement.

M. TOURNOUD rappelle que le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. A partir de ces orientations et enjeux identifiés, il permettra de définir une enveloppe foncière disponible pour l'urbanisation de la commune.

#### **Concernant la catégorisation des communes :**

Mme le Maire s'étonne que Saint-Sauveur et Saint-Vérand soient dans la même catégorie et demande des précisions sur les critères pris en compte.

M. TOURNOUD donne la définition du « pôle soutien » de Saint-Marcellin : *Les deux pôles soutien d'agglomération occupent un rôle de soutien au pôle urbain principal, principalement en matière d'habitat et d'équipements. Ils offrent un cadre de vie en marge des espaces les plus urbains du territoire et contribuent pour cela à l'attractivité résidentielle de l'agglomération centrale.*

*En complément, leurs commerces, services et équipements constituent une offre de proximité pour leurs habitants voire à ceux des communes rurales alentour.*

Il précise qu'initialement le classement de St Vérand était inférieur à St Sauveur. La dernière mouture du PADD a permis un classement identique au titre notamment des services proposés à la personne (accueil de loisirs, EVS). Il explique également que les deux communes auront le même potentiel de constructibilité en matière d'habitat.

M. MOTTUEL demande quel sera le ratio pour la construction des logements sociaux ?

Mme le Maire souhaite une équité territoriale sur la question des logements sociaux, indépendamment de la taille des communes et leur catégorisation.

Mme JUHASZ souligne que les locataires de logements sociaux sont souvent des familles avec enfants ou des personnes âgées et qu'il ne faudrait pas ajouter à la précarité de logement, des difficultés de transport, des difficultés d'accès aux soins, aux activités et animations, du fait de l'éloignement de l'agglomération centrale.

### **Concernant le concept « d'agglomération centrale » :**

M. GENOVESE indique que cette agglomération centrale peut être synonyme de développement des transports en commun qui sont inexistant actuellement.

Mme le Maire pense l'agglomération centrale comme un micro-territoire au sein des territoires qui permettra une meilleure structuration des services et une mutualisation notamment.

Elle interroge l'assemblée : « qu'est-ce qu'on risque ? »

M. TOURNOUD pense que la commune gagne un potentiel de développement qui contribuera au maintien des écoles, des commerces notamment, et que le rôle de chaque commune au sein de l'agglomération centrale doit être « réellement » en soutien de l'agglomération, sans pour autant se substituer aux obligations de chacun.

M. GORON ajoute qu'avec un ratio de +100 habitants par an, le développement ne sera pas exponentiel non plus.

Mme le Maire reprend la parole pour préciser qu'elle ne souhaite pas que la commune soit « avalée » par la ville de Saint-Marcellin en termes d'urbanisation. Elle souhaite préserver l'identité de « village », et garder une « coupure verte » entre le village et Daumont, pour ne pas recréer un secteur comme la Maladière, « déconnecté » du centre village. Une majorité de l'assemblée semble est favorable à cette vision.

### **Concernant l'urbanisme favorable à la santé :**

Mme GAIFFIER demande des précisions et souligne que certains concepts sont durs à comprendre.

M. BOURGOGNE acquiesce.

M. TOURNOUD répond qu'il est notamment question ici de l'accès aux soins, du respect des ressources, des structures sociales, etc.

L'assemblée est favorable. Il n'y a pas de débat sur ce dernier point de l'axe 1.

M. GORON précise que d'une manière générale, il n'y a rien à redire sur les grands principes du PADD. C'est au moment de la traduction de ce dernier en règles qu'il faudra être vigilants.

## **AXE 2. CONFORTER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

### **Concernant les spécificités patrimoniales :**

M. TOURNOUD rappelle le travail de repérage du petit patrimoine (croix, arbre remarquable, bâti intéressant...) fait par la commission dans l'objectif de préserver les sites. Le travail en commission urbanisme sur la préservation du patrimoine fait consensus.

Pas de remarque de la part de l'assemblée sur ce point.

### **Concernant l'habitat léger :**

M. TOURNOUD interroge l'assemblée sur cette question en prenant l'exemple des tiny houses : « Est-ce qu'on imagine le développement de ce type d'habitat sur un secteur défini au sein de la commune ? »

Mme JUHASZ y est favorable car ce type d'habitat répond à une problématique financière face au coût du logement.

M. CHEVALLIER est favorable pour que la commune s'ouvre à ce nouveau type d'habitat léger.

M. BERTRAND compare ironiquement le concept à un camping municipal.

Mme INARD demande s'il s'agit d'habitat mobile comme les mobil'home par exemple.

M. TOURNOUD précise qu'il s'agit d'un habitat permanent au moins 8 mois dans l'année.

Mme JUHASH demande ce qu'il en est des particuliers qui accueillent sur leur terrain un habitat léger ?

M. TOURNOUD répond, qu'il y a une réglementation particulière concernant les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourtes, tiny, mobilhome, etc...) et des formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir. S'il n'y a qu'une construction « atypique » sur un terrain c'est le droit commun qui s'applique et donc les règles du PLUi. Il faudra veiller à voir où l'on souhaite ces « petites constructions atypiques ».

M. GORON se dit favorable à cet habitat mais sur des parcelles constructibles avec les mêmes règles que pour toute maison individuelle (raccordement réseau etc...).

M. CHEVALLIER souligne qu'on s'éloigne du concept et du mode vie alternatif qui en découle.

L'assemblée se prononce favorablement pour encadrer l'habitat léger sur la commune, tout en l'autorisant en zone urbaine.

### **Concernant l'aire d'accueil des gens du voyage :**

Mme INARD souligne que la problématique est ancienne au sein de notre intercommunalité et demande quelles sont les solutions mises en place dans les autres intercommunalités.

### **Concernant la densification de l'habitat :**

M. GENOVESE pense que les habitants viennent justement chercher plus d'espace en campagne.

Mme le Maire s'inquiète des inconvénients liés à la densification de l'habitat et des problématiques de conflits de voisinage, connues déjà sur certains quartiers de la commune.

M. GAILLARD précise que, de la qualité des architectes et/ou des maîtres d'œuvre, dépend la préservation de l'intimité des habitants et donc le bien vivre ensemble.

### **Harmonisation des habitations :**

Mme le Maire souhaite limiter les constructions choquantes visibles.

Mme FERRIER acquiesce en précisant qu'il ne s'agit pas d'harmoniser les habitations mais de ne pas dénaturer le paysage. C'est plutôt une question de localisation des constructions.

### **Identification de secteurs à objectifs de performances énergétiques renforcés ?**

Mme le Maire est d'accord pour « favoriser » et non pas pour « imposer » ce type d'objectifs.

Plusieurs conseillers soulignent que de tels objectifs ont un coût financier et correspondent à une certaine catégorie de population.

### **Extension de l'urbanisation dans le prolongement immédiat de Saint-Marcellin :**

M. GENOVESE se dit favorable au développement des habitations le long de la RD518, à proximité des réseaux existants. Cela lui semble cohérent.

Mme le Maire ne souhaite pas que Saint-Vérand devienne la banlieue de Saint-Marcellin et veut conserver l'identité de village.

M. GORON se prononce en faveur du maintien d'une coupure verte qui délimite le village, au contraire de ce qui a été réalisé au quartier de La Maladière.

## **AXE 3. FORTIFIER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE – POUR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**

M. CHEVALLIER demande quelle est l'identité de Saint-Vérand car il n'y a pas de commerces notamment. La commune de Saint-Vérand n'est pas autonome et ses habitants se tournent déjà vers Saint-Marcellin. Il lui paraît important de favoriser une vitalité commerciale dans chaque village.

Mme BOSSAN précise que le PLUi n'est pas le seul moyen à mettre en œuvre pour favoriser l'installation de commerces. Il faut qu'il soit accompagné d'une action politique volontariste.

### **Zones artisanales, agricoles et forestières :**

M. GIROUD demande à ce que le déboisement de parcelles forestières soit encadré.

M. TOURNOUD répond que cette question ne relève pas que du code de l'urbanisme.

Il ajoute que, pour un agriculteur, la construction d'une habitation sur place doit relever d'une nécessité liée à la gestion de l'exploitation (élevage notamment), comme c'est déjà le cas actuellement.

L'assemblée est défavorable à la création de maison d'habitation à l'intérieur d'une zone artisanale ou commerciale.

### **Création de STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

M. TOURNOUD précise qu'il conviendra de définir en amont les types de constructions possibles à l'intérieur de ces secteurs, si des projets sont connus dès maintenant.

### **Tourisme :**

Mme le Maire interpelle sur le manque d'hébergement touristique de groupe (50/60 personnes) dans notre région au pied du Vercors. Il y a une forte demande notamment des clubs de cyclotourisme.

Le constat semble partagé, mais il faut pouvoir identifier des porteurs de projets prêts à réaliser ce type d'opération. Ce qui ne semble pas le cas actuellement, notamment sur notre commune.

## **AXE 4. POUR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT RESPECTANT LES RESSOURCES**

M. TOURNOUD rappelle que la nouvelle carte de aléas est en cours de réalisation. Dans le cadre des travaux d'élaboration des cartes d'aléas, la version V1 sur notre territoire communal a été transmise récemment par la SMVIC. Cette nouvelle connaissance des risques devient instantanément la nouvelle référence pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, qui vient en complément des règles du PLU actuel. La commission urbanisme analysera ce porté à connaissance le 7 novembre pour donner son avis à la SMVIC.

L'assemblée n'a pas de remarque concernant cet axe.

Sur les autres points de l'axe 4, ils font tous consensus et l'assemblée n'a pas de remarque concernant cet axe.

La séance et le débat prennent fin. Mme le Maire remercie M. TOURNOUD pour sa présentation éclairante du PADD, indispensable à une bonne compréhension du texte, et pour l'animation des débats.

Elle remercie également les membres du Conseil municipal pour leur participation active et les invite à prendre acte de la tenue du débat sur le contenu du PADD.

## LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **A DEBATTU** des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.
- **PREND ACTE** de la tenue du débat
- **PRECISE** que le présent procès-verbal sera transmis à Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté afin que les observations et contributions émises par les élus sur ce document soient prises en compte.

## INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

- Aménagement du PUP GIROUD :

M. TOURNOUD présente les avancées du projet de la zone AU4 du PLU suite à la rencontre du 20 octobre avec le lotisseur BP Immobilier et le cabinet BEAUR, maître d'œuvre, le plan du projet d'aménagement, comprenant :

8 logements sociaux, par un bailleur non connu à ce jour.

3 volumes de 4 logements construits par le lotisseur (VEFA)

6 Lots avec construction jumelées sur plan (VEFA)

15 lots libres de 300 à 600 m<sup>2</sup>

Concernant les aménagements publics, il présente les voiries, le sens de circulation, les places de parking « visiteurs », l'espace foncier réservé pour la création d'une aire de jeu derrière le Mixage café.

Mme le Maire demande à ce que la question d'un parking supplémentaire pour accueillir les manifestations au sein du village (randonnées, vogue, concours de boules...), soulevée par M. GAILLARD, et de l'installation d'un point de collecte des recyclables, soulevée par M. GORON, soient débattues en Commission urbanisme, notamment du point de vue des enjeux financiers pour la commune.

M. TOURNOUD demande à l'assemblée de se prononcer sur l'opportunité d'engager un maître d'œuvre afin d'accompagner la commune dans ce projet et d'avoir un avis contradictoire par rapport au maître d'œuvre du lotisseur. Il est proposé de demander un devis pour un deuxième maître d'œuvre.

- Piste cyclable :

La réunion de lancement des travaux a eu lieu le 6 novembre.

M. CHEVALLIER demande à ce qu'une attention particulière soit apportée à la communication auprès des habitants impactés par les travaux, notamment en termes de planning.

Mme le Maire rappelle qu'une information a été faite dans le bulletin municipal.

M. GAILLARD propose de mettre en place des réunions avec les riverains comme cela a été fait pour les travaux de rénovation du réseau d'eau sur les Rossats.

M. TOURNOUD précise que le planning des travaux n'est, à ce jour, pas encore établi. Il sera déterminé en fonction des résultats du sondage effectué derrière les murs de DAUMONT, et que ces réunions d'informations sont bien prévues.

La séance est levée à 23h20.

Fait à Saint-Vérand, le 6 novembre 2023.

Le Maire,



Dominique UNI.