

Affaire : Révision générale du PLU de St Vulbas

Objet : Réunion publique - Diagnostic

Date : 30/06/2025

Rédacteurs : MBE / CDU

1. PERSONNES PRESENTES

Maitrise d'ouvrage et partenaires associés

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
Marcel JACQUIN	Commune de Saint-Vulbas - Maire	X		
Sylvie BOZZATO	Commune de Saint Vulbas – DGS	X		s.bozzato@mairiestvulbas.fr
Jacques Rolland	Commune de Saint Vulbas - 1 ^{er} adjoint à l'urbanisme		X	j.rolland@mairiestvulbas.fr

Groupement Altereo

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
Marion BELLIN	Altereo - Cheffe de projet	X		m.bellin@altereo.fr
Clémentine DURAND	Altereo - Chargée d'études	X		c.durand@altereo.fr

Nombre de participants : 21 participants

2. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

2.1. Introduction de la réunion

La présente réunion publique s'organise dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Saint-Vulbas. Cette réunion a vocation relancer la procédure de PLU débutée en 2021 avec un précédent bureau d'études.

Monsieur le Maire introduit la réunion et excuse Monsieur Rolland, 1^{er} adjoint, qui n'a pas pu être présent à cette réunion. Monsieur le Maire explique le principe de hiérarchie des normes et la nécessité d'attendre que la révision du SCOT avance pour pouvoir avancer le projet de PLU en parallèle.

Monsieur le Maire laisse la parole au bureau d'études ALTEREO.

Altereo explique le cadre de la réunion publique et les modalités de concertation fixées au sein de la délibération de lancement. Altereo informe qu'un registre est mis à disposition en mairie pour recueillir les remarques et observations du public.

Altereo présente les grandes étapes de l'élaboration du PLU et les principales pièces constitutives du document :

- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'environnement
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Règlement graphique

Altereo rappelle la hiérarchie des normes qui s'impose au PLU. Le PLU doit être conforme à diverses lois, réglementation et documents supérieur. De ce fait, la marge de manœuvre d'un PLU est relativement contrainte et doit s'inscrire dans une cohérence supra-communale.

Concernant le projet EPR2, Altereo explique que ce projet fera l'objet d'une procédure spécifique.

Question du public : Le projet EPR2 a pourtant des conséquences sur le PLU, c'est donc compliqué d'envisager de ne pas l'intégrer.

>> Réponse Altereo : Effectivement, la réflexion du PLU devra prendre en compte le projet EPR2, néanmoins, c'est sa traduction réglementaire (définition d'un zonage et des règles associées) qui pourraient être introduites par une procédure disjointe. Néanmoins la réflexion plus globale sur le logement et les équipements sera prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

Question du public : Est-ce que les gens qui portent l'EPR2 ont conscience de l'impact que de tel projet ont sur les territoires ? Aujourd'hui il y a une tension immobilière très forte sur la commune.

>> Monsieur le Maire indique que les études sont portées par l'Etat et EDF. Ces études sont en cours (notamment logements et mobilités) mais la commune doit également, dans son PLU, anticiper ces évolutions et cette tension immobilière existante sur la commune.

Question du public : Est-ce que le développement des transports en commun et notamment ferroviaire (Crémieu – Lyon) est prévu ?

>> Monsieur le Maire précise que c'est prévu, des liaisons sont en projets mais les temporalités sont à long terme.

Question du public : Avec le barrage du Rhône et le PIPA, ou est-ce qu'on va développer du foncier à St Vulbas ?

>> Monsieur le Maire indique que du foncier est toujours trouvable, mais au détriment d'autres chose (agriculture). Le PLU devra faire ce genre de choix.

2.2. Présentation de la synthèse du diagnostic

Volet démographique

Altereo demande si d'autres enjeux que ceux présentés seraient à ajouter selon les participants ?

>> Monsieur le Maire indique qu'il faudrait renforcer l'accueil de jeunes ménages / jeunes couples pour rouvrir la classe qui a fermé dernièrement.

Intervention du public : Les infrastructures routières sont à développer en parallèle.

Intervention du public : Une participante indique également que ce qui peut freiner l'accueil de jeunes ménages est le prix de l'immobilier très élevé sur la Plaine de l'Ain.

Volet logements

Intervention du public : un participant réagit à l'enjeu suivant « Développer une offre de logements T3/T4, logements individuels et groupés, sur des petits terrains pour rendre accessible les acquisitions » => Risque de ghettoïsation. Ces gens auront trois voitures et ces voitures seront stationnées sur l'emprise publique. Si la Préfecture décide que les maisons devront se construire sur 200m², la commune ne pourra pas faire grand-chose.

>>Altereo indique que la PLU peut encadrer de nombreuses choses : encadrer le stationnement, encadrer la densité, encadrer les hauteurs.

Question du public : Est-ce que la Loi Borloo existe toujours ? Et est-ce que cette loi va s'appliquer le projet EPR2 ?

>> Altereo précise que le dispositif "Borloo ancien" s'appliquait aux demandes de convention régulièrement déposées auprès de l'Anah entre le 1er octobre 2006 et le 31 janvier 2017. Il ne s'applique plus.

Volet économie et agriculture

Intervention du public : Il y a une contradiction entre l'enjeu de réduction de la consommation d'espaces et le projet d'EPR2 qui va nécessairement consommer de l'espace.

>> Altereo précise qu'il y a effectivement un équilibre à trouver entre la consommation nécessaire d'espaces pour le développement économique et le développement démographique. Pour rappel, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette s'applique d'abord à l'échelle du SCOT, une enveloppe foncière, en fonction des enjeux de chaque territoire sera allouée. L'approche du ZAN ne sera pas appliquée de la même manière sur chaque commune.

Intervention du public : Le PIPA est un parc « vert » qui participe à la trame verte et bleue du PLU qu'il s'agit de préserver.

Intervention du public : Est-ce que le PIPA est couvert par le PLU ?

>> Altereo précise que bien que le PIPA soit couvert par une ZAC, le PLU s'impose au PIPA.

Volet équipements et services

Intervention du public : Est-ce que le PLU va travailler à relier les trois polarités de Saint-Vulbas (Gaboureaux, Marcilleux, Saint-Vulbas) par les mobilités douces ?

>> Monsieur le Maire précise qu'il y a une piste cyclable sécurisée en projet (probablement en fin d'année), elle reliera ce qu'il y a d'existant à Marcilleux et le rond-point.

Intervention du public : le projet d'agrandissement de la gendarmerie va de pair avec le projet EPR2 ?

>> Monsieur le Maire précise qu'une nouvelle gendarmerie spécifique aux EPR.

Intervention du public : les collèges existants du territoire ne suffisent plus ?

>> Monsieur le Maire : Non les collèges sont saturés et les collégiens sont redirigés vers des collèges plus loin. Le but étant de rapprocher les collégiens de leur domicile.

Intervention du public : Si les entreprises se développent, il risque d'y avoir un manque concernant la garde d'enfant 0 – 3 ans (micro-crèches).

>> Cet enjeu sera ajouté.

Volet Etat Initial de l'Environnement / Climat

Intervention du public : Est-ce que le PLU permet toujours de préserver les arbres remarquables ?

>> Altereo précise que : Oui, ces prescriptions existent au PLU et pourront être maintenues en fonction des choix qui seront réalisés en commission. Altereo indique que le Code de l'urbanisme permet de développer de nombreux outils de protection au sein du PLU, notamment via les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Les protections peuvent porter autant sur le patrimoine naturel de la commune que le patrimoine architectural.

Monsieur le Maire indique que l'idée sur ce PLU est de conserver les protections existantes au PLU en vigueur.

Intervention du public : Est-ce que la pollution lumineuse sera un sujet du PLU ?

>> Monsieur le Maire indique que les lumières vont être toutes changées en fin d'années et que les lumières seront réduites à partir d'une certaine heure.

Intervention du public : La préservation des sources du réseau hydrologique devrait être un enjeu du PLU.

>> Monsieur le Maire indique que ce sujet est géré par le syndicat mixte mais qu'effectivement le PLU peut intégrer cette thématique et cet enjeu. Il est essentiel de préserver ce qu'il y a sous nos pieds.

Intervention du public : Est-ce que les lignes à Haute Tension sont représentées et est-ce que le couloir aérien (Saint-Exupéry) est intégré au PLU ?

>> Altereo précise que le couloir aérien est une Servitude d'Utilité Publique qui sera inscrite en annexe du PLU. Les lignes à haute tension ne font pas nécessairement l'objet d'une SUP.

Intervention du public : Est-ce qu'il y a un projet de pont, autre que celui de Lagneux ?

>> Monsieur le Maire indique que oui, un projet de pont sur Loyettes (entre le département de l'Ain, et le département de l'Isère). Pour le moment, le projet n'est pas officialisé par les services de l'Etat mais le sera dans les prochains mois.

Intervention du public : Tout le monde est attaché à la qualité de vie qu'il y a dans le village. Mais voit tout doucement les usages changer avec des immeubles qui se construisent. Cette dynamique peut dénaturer la qualité de vie à Saint Vulbas.

>> Monsieur le Maire estime que ces opérations ponctuelles ne viennent pas dénaturer la qualité de vie de la commune. La commune a, ses dernières années, assuré le maintien de la qualité de vie par des acquisitions foncières stratégiques (pour construire, ou pour faire l'acquisition de parcelles à préserver pour protéger l'histoire et le patrimoine communal). La commune souhaite conserver la maîtrise de l'urbanisation et le maintien de la qualité de vie est un enjeu majeur.

Monsieur le Maire conclut en expliquant que la commune recherche la qualité de vie des habitants et non la quantité.

- Fin de la réunion -