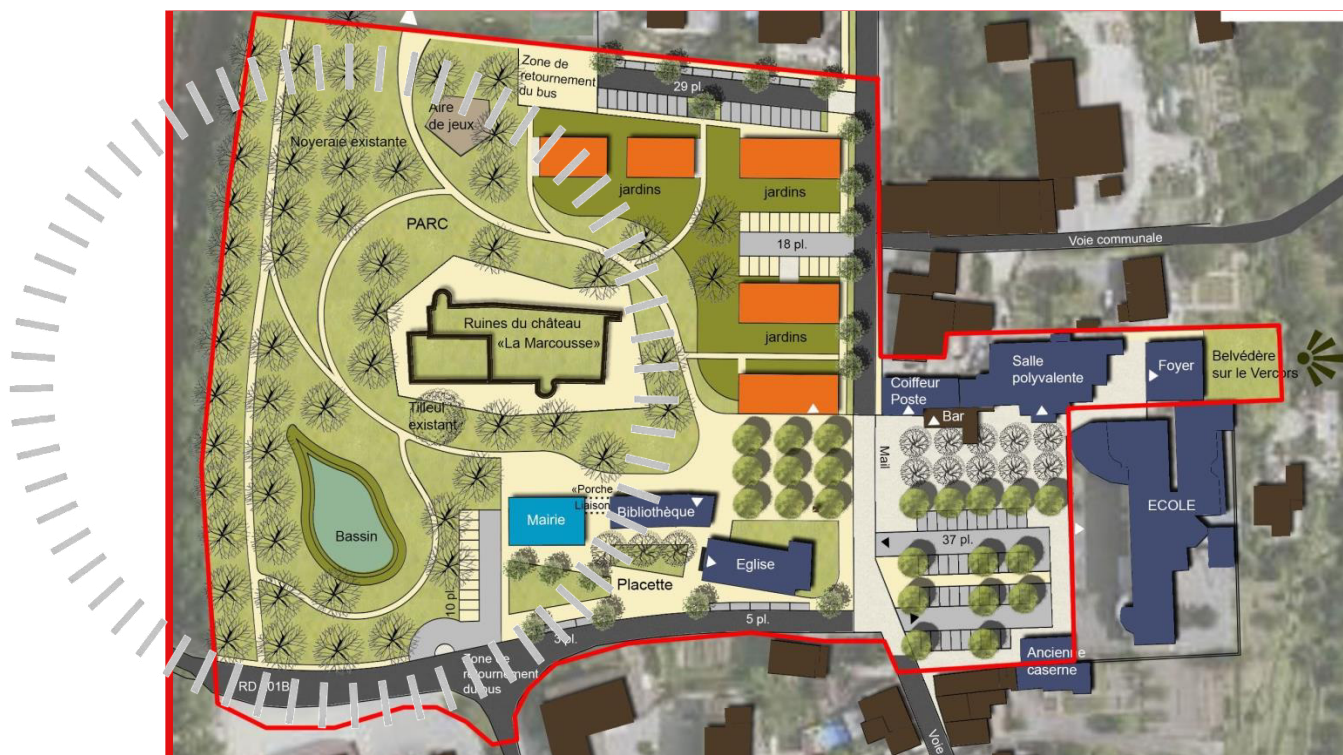


REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

INTERVENANTS

Dossiers réalisés pour :

COMMUNE DE POLIENAS

Mairie de Poliénas
2 Place du Docteur Valois
38210 POLIENAS

☎ 04 76 07 04 28
mairie@polienas.fr

Contact :
Carine CROIBIER Secrétaire générale



Par :

ESAU

112 rue Vendôme
69006 LYON

☎ 04 72 83 57 27
✉ eric.sainero@orange.fr

Eric SAINERO Architecte urbaniste



Et :

SETIS

20, Rue Paul Helbronner
38100 GRENOBLE

☎ 04.76.23.31.36
contact@groupe-degaud.fr

Corinne GASPARINI Chargée d'études foncières
Patrick BERRIA Assistant foncier



LISTE DES PIECES

1 - NOTE DE PRESENTATION

2 - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

3 - NOTICE EXPLICATIVE

4 - PLAN DE SITUATION

5 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX

6 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

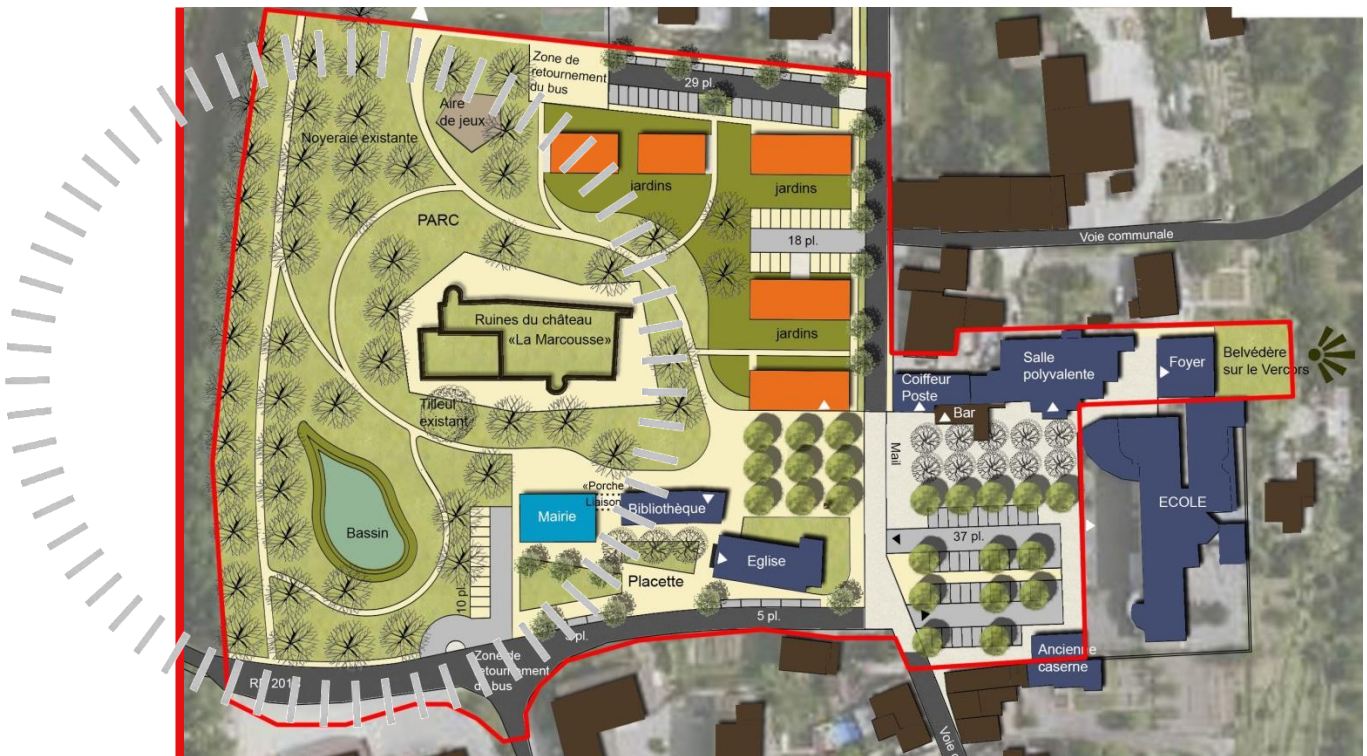
7 - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

ANNEXES :

- **ANNEXE 1 : DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**
- **ANNEXE 2 : DELIBERATION DE LA COMMUNE DE POLIENAS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



1 - NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION	5
1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	5
2 OBJET DE L'ENQUETE	5
3 CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTS DU PROJET.....	6
4 PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU	8

NOTE DE PRESENTATION

La présente notice a pour objet de préciser les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et de présenter un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu, conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, lors de l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale.

1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE



Mairie de Poliènas
04 76 07 04 28
www.polienas.fr

COMMUNE DE POLIENAS

2, place du Docteur Valois
38210 POLIENAS

2 OBJET DE L'ENQUETE

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à la requalification du centre-bourg de la commune de Poliènas.

La procédure est menée par la commune de Poliènas.

Cette enquête s'adresse au public et a pour objet de l'informer et de le consulter sur le projet d'aménagement envisagé.

Le public est invité à :

- Prendre connaissance du projet, de sa justification et des enjeux environnementaux en présence.
- Formuler ses observations et propositions alternatives éventuelles.

Le rôle du commissaire enquêteur est de recueillir les observations du public et de formuler, à l'issue de l'enquête, un avis sur le projet qui sera pris en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre sa décision.

La procédure de déclaration d'utilité publique est menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente enquête portera également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Poliènas.

L'enquête parcellaire, quant à elle, portant sur les emprises exactes du projet et l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie, sera menée conjointement.

Il est à noter que le projet n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable.

3 CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Sur les terrains d'assiette du projet, qui couvrent une superficie de 2,44 ha, la commune de Poliènas prévoit les aménagements suivants :

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN DE LA MARCOUSSE :

- **La création d'un parc de village patrimonial :**

Le projet prévoit l'aménagement du parc de la Marcousse qui constituera un espace vert d'agrément pour les habitants du village et des alentours.

Le « Parc de la Marcousse » sera ouvert sur le centre-village et les ruines du château seront conservées, valorisées, et sécurisées tout autour.

Il est prévu également dans le futur parc l'aménagement d'un espace « jeux d'enfants », manquant au village.

- **La construction du nouvel hôtel de ville :**

L'hôtel de ville sera construit dans le prolongement de la bibliothèque et donnera côté Nord sur le parc public et côté Sud sur la placette de l'église et de la bibliothèque.

La nouvelle mairie, construite en R+2, pourra ainsi accueillir l'ensemble des fonctions nécessaires : une salle du conseil et des mariages, un accueil et des bureaux destinés aux services municipaux et aux associations.

- **La construction d'une quarantaine de logements :**

La construction de 5 bâtiments en R+1 à R+2 destinés au logement collectif intermédiaire, à du petit collectif et à une résidence pour personnes âgées réunissant ainsi une mixité intergénérationnelle au cœur du village. Les bâtiments seront regroupés au Nord-Est sur le terrain de la Marcousse et s'ouvriront sur des jardins privatifs orientés côté Sud des bâtiments.

- Un bâtiment construit en R+2 sera dédié au logement collectif intermédiaire intégrant du logement locatif social pour accueillir des jeunes ménages. Une quinzaine de logements de type T2 et T3 seront proposés.
- Un bâtiment construit en R+2 sera destiné pour accueillir du logement collectif solidaire, à destination des personnes âgées. Une quinzaine de logements de type T1, T2 et T3 seront proposés.
- Les 3 plots alignés au Nord pourront recevoir du petit collectif pour accueillir des familles. Ces logements seront construits en R+1 et seront majoritairement de type T4. Au total, une douzaine de logements pourront être proposés.

▪ **Les stationnements :**

Le projet s'accompagne d'une nouvelle répartition du stationnement. En effet, une centaine de places de stationnement seront réparties sur l'ensemble du site pour desservir le secteur.

Sur le terrain de la Marcousse, environ 65 places de stationnement seront créées pour desservir les logements et les équipements publics, notamment l'acc  s au parc et aux équipements sportifs.

La place publique du Docteur Valois conservera sa fonction d'aire de stationnement, avec environ 37 places maintenues, pour desservir le centre-bourg, les équipements publics (mairie, biblioth  que, salle polyvalente, foyer,   cole,   glise...), les services et commerces et le parc de la Marcousse.

LA REQUALIFICATION DE LA RD 201B :

La RD 201B sera requalifi  e au centre du village sur environ 300 m  tres, notamment par :

- l'am  nagement de trottoirs continus, dont le principal, c  t   Marcousse, sera prot  g   par un terre-plein central.
- L'am  nagement d'un plateau traversant o   les v  hicules circuleront    tr  s faible vitesse afin de s  curiser les d  placements des pi  tons entre les places publiques.

Par ailleurs, deux zones de retournement seront am  nag  es pour les bus.

LA REVALORISATION DE L'ESPACE PUBLIC

▪ **Am  nagement de la nouvelle place Marcousse :**

Une place publique pi  tonne sera am  nag  e au droit de la fa  ade du nouvel h  tel de ville, de la biblioth  que et de l'  glise, et en face de la place du Docteur Valois.

Cette place s'ouvrira sur le parc de la Marcousse.

Elle sera   galement li  e    la place du Docteur Valois par le plateau traversant o   les pi  tons pourront circuler en s  curit  .

▪ **Requalification de la place du Docteur Valois :**

- La d  molition de la mairie actuelle,
- La place publique actuelle conservera sa fonction de stationnement,    l'Est de la route d  partementale. La capacit   de stationnement pourra   tre maintenue gr  ce    la d  molition de la mairie actuelle (environ 37 places).
- Un parvis s  curis   sera am  nag   pour l'acc  s    l'  cole,    la salle polyvalente et aux commerces.

▪ **L'am  nagement d'un mail :**

Ce mail permettra d'animer la place et de structurer un espace pi  ton pour s  curiser l'acc  s    l'  cole, aux commerces et   quipements publics.

▪ **Requalification de la place de l'  glise et de la biblioth  que :**

La placette de l'  glise et de la biblioth  que et qui accueillera la nouvelle mairie sera agrandie et requalifi  e.

La RD201B, les places publiques et les zones de stationnement seront arbor  es par des plantations en alignement.

REHABILITATION DES AUTRES EQUIPEMENTS DU SECTEUR

- Réhabilitation de la bibliothèque : mise aux normes d'accessibilité et rafraichissement intérieur.
- Réhabilitation de la salle polyvalente : ravalement des façades, revêtements intérieurs, éclairage et travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Réhabilitation du foyer : mise en accessibilité et mise en valeur de l'extérieur avec terrasse-jardin.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales de l'ensemble du projet seront gérées sur le site avec l'implantation d'un bassin de rétention et infiltration.

Le bassin de rétention - infiltration est destiné à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire : il joue donc un rôle d'écrêtement et contribue aussi à traiter les eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

4 PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

Ce projet d'aménagement a pour objectif de donner une plus grande dimension au centre-village, en investissant le terrain privé de la Marcousse pour accueillir de nouveaux équipements et notamment un parc public autour des ruines du Château historique, le nouvel hôtel de ville, une place piétonne, ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants pour dynamiser le village.

Le terrain dit de la Marcousse, à l'Ouest de la RD201B, qui forme une dent creuse au centre du bourg venant ainsi pénaliser son développement, serait une opportunité foncière exceptionnelle pour développer le centre du village.

Acquérir le terrain de la Marcousse revêt un intérêt d'utilité publique certain pour les différentes raisons suivantes :

- Il permettra à la commune de se réapproprier un site historique abandonné qui abrite un patrimoine bâti, en ruines certes, mais appartenant à l'histoire de la commune. L'opération d'aménagement projetée assurera ainsi sa valorisation au profit de toute la population.
- Il offre de vastes espaces qui pour la plupart pourraient être aménagés en parc public, offrant ainsi aux habitants des lieux de promenade et de détente avec des jeux pour enfants qui font aujourd'hui défaut.
- La construction de nouveaux logements répond à une demande bien identifiée pour les personnes âgées, les familles et les jeunes ménages, en proposant également des logements sociaux dont le nombre est insuffisant pour répondre à la demande sur la commune. L'apport de cette nouvelle population diversifiée intergénérationnelle contribuera ainsi au maintien de la population au centre du village.
- La création de nouveaux logements en centre village participe également à renforcer le dynamisme économique de Poli nas, notamment pour les commerces de proximité présents dans le village, mais également le lien social et l'animation dans le centre-village parfois déserté par ses résidents.

- Sa viabilisation permettra une desserte rationnelle des nouveaux logements et des équipements sportifs au Nord et notamment du stade de football. En effet, la voie d'accès actuelle au stade est privée et n'est pas adaptée à la circulation publique puisque elle est bordée de maisons pavillonnaires et dotée de nombreux accès privatifs directs.
- Il permettra de traiter la collecte et l'infiltration des eaux pluviales du secteur de manière écologique, par des équipements intégrés au futur parc public.
- Les différentes places publiques permettront de donner une ambiance de places de village et de valoriser le foncier communal en privilégiant les espaces piétons au cœur du bourg.
- La RD actuelle, considérée comme dangereuse, sera requalifiée sur environ 300 mètres, ayant pour objectif de réduire sensiblement la vitesse et sécuriser les circulations piétonnes.
- L'impact du projet sur le paysage est plutôt positif, les perceptions visuelles des riverains étant améliorées par un traitement paysager qualitatif. En effet, le projet va permettre de structurer les formes urbaines en les harmonisant et en améliorant la qualité architecturale du secteur.
- L'impact du projet sur le milieu naturel est très faible : le site présente un intérêt écologique faible, n'étant pas en liaison avec d'autres milieux. De plus, la faune et la flore présentes sur le site ne sont concernées par aucun inventaire, corridor biologique ou régime de protection d'espèces.
- En ce qui concerne la noyeraie en exploitation sur le terrain de la Marcousse, les noyers sont traités par des produits phytosanitaires qui ont pour conséquence l'exposition aux pesticides dans l'air ambiant de la population du centre village, l' cole et les commerces. Le projet aura pour effet de stopper ces traitements non appropriés au centre du village et contribuera ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air et de la santé humaine.

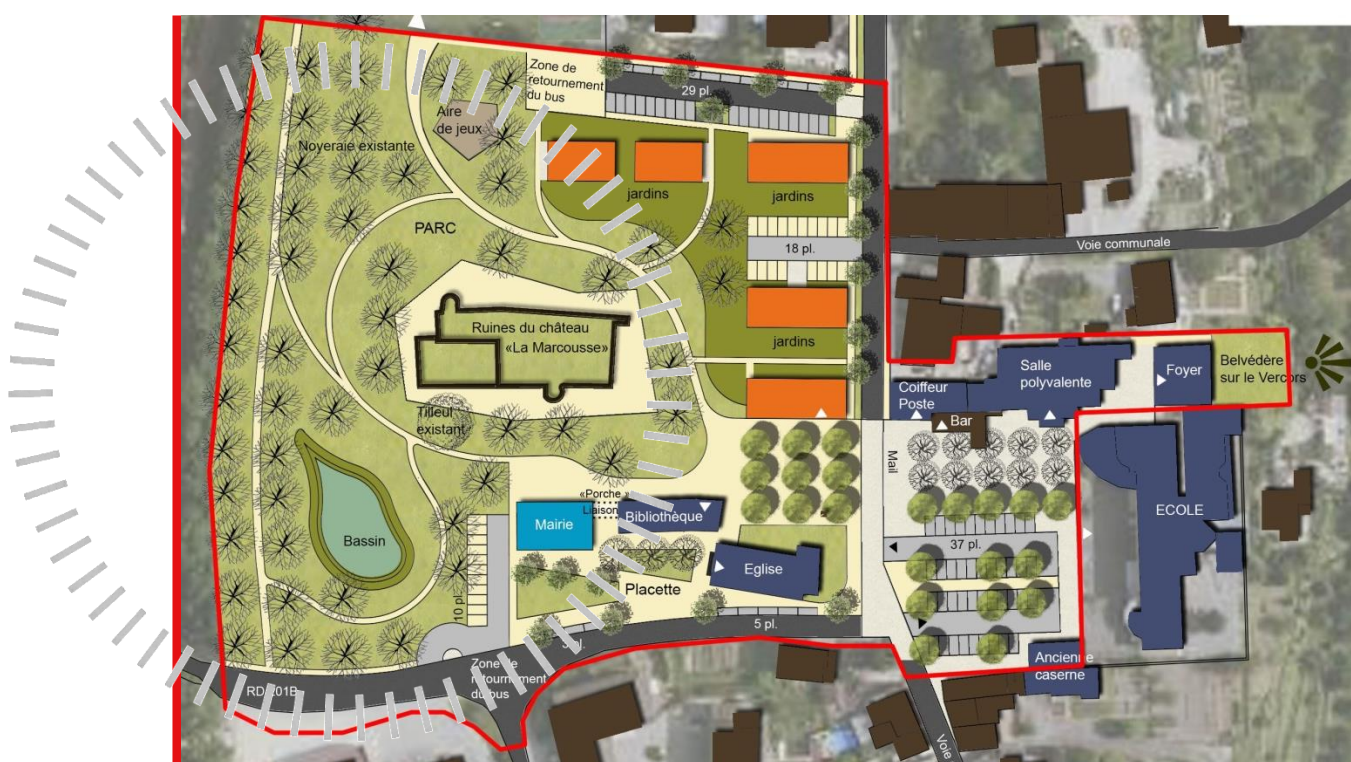
Le projet de requalification du centre-bourg s'insère donc dans un environnement urbanisé. Le terrain de la Marcousse constitue un îlot de verdure dans la commune composé de noyers et des ruines du château.

Le projet de requalification du centre-bourg va reconstituer cette zone verte par la création d'un parc. Le rôle de poumon vert que joue actuellement le site sera donc conservé par la préservation de la noyeraie dans le parc public.

Ainsi, le projet de requalification du centre-bourg va permettre d'apporter une cohérence urbaine et architecturale en proposant un programme de densification du bâti, au cœur du village. Aussi, ce projet évite l'urbanisation d'un site vierge et préserve la plaine agricole de Poli nas en comblant en priorité le tissu urbain existant.

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

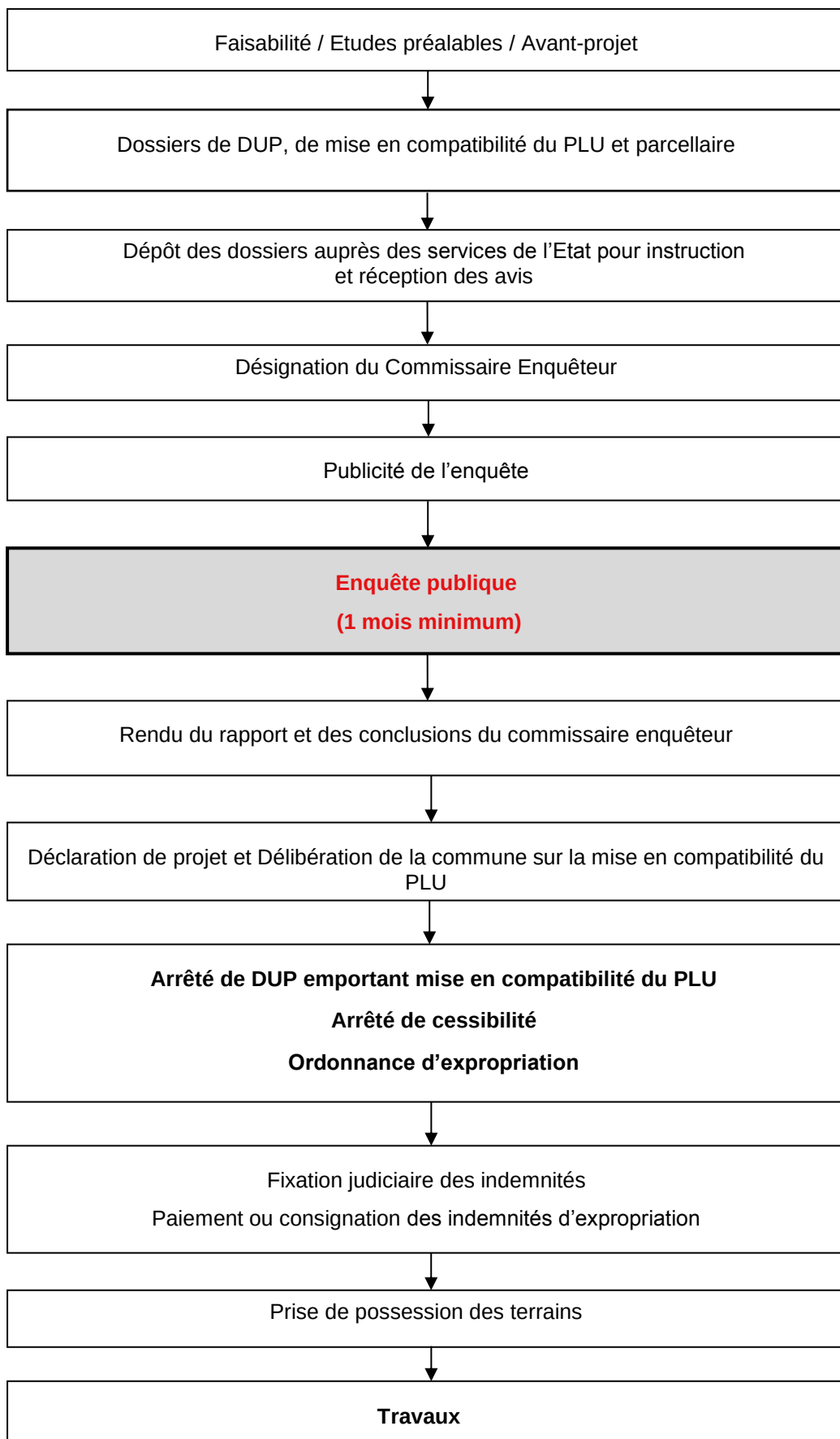


2 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

SOMMAIRE

INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	7
1 CADRE JURIDIQUE	7
1.1 Objet de l'enquête publique	7
1.2 Conditions de l'enquête	7
2 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	8
2.1 Le dossier portant sur l'utilité publique du projet	8
2.2 Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Poli�nas	8
2.3 Le dossier d'enquête parcellaire.....	8
3 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION.....	9
4 PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES.....	11
5 LES AUTORISATIONS NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET	12
5.1 Autorisations délivrées à l'issue de l'enquête publique	12
5.2 Les autres autorisations.....	13

Schéma du déroulement des procédures administratives



INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1 CADRE JURIDIQUE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, de mise en compatibilité du PLU de Poliéna et parcellaire conjointe, nécessaire au projet de requalification du centre-bourg de la commune de Poliéna.

Cette procédure est portée par la commune de POLIENAS.

Cette enquête s'adresse au public et a pour objet de l'informer et de le consulter sur le projet d'aménagement envisagé.

Le public est invité à :

- Prendre connaissance du projet, de sa justification et des enjeux environnementaux en présence.
- Formuler ses observations et propositions alternatives éventuelles.

Le rôle du commissaire enquêteur est de recueillir les observations du public et de formuler, à l'issue de l'enquête, un avis sur le projet qui sera pris en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre sa décision.

1.2 CONDITIONS DE L'ENQUETE

La procédure de déclaration d'utilité publique est menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente enquête portera également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Poliéna.

L'enquête parcellaire, quant à elle, portant sur les emprises exactes du projet et l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie, sera menée conjointement.

Il est à noter que le projet n'est pas soumis à concertation obligatoire au sens des articles L.121-8 à L.121-16 du code de l'environnement et des articles L.103-2 et R103-1 du code de l'urbanisme.

2 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.1 LE DOSSIER PORTANT SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation ainsi qu'aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le présent dossier comporte les pièces suivantes :

- La note de présentation requise en l'absence d'évaluation environnementale
- Les informations juridiques et administratives
- La notice explicative justifiant de l'utilité publique du projet
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Les pièces annexes comprenant :
 - la décision de l'Autorité Environnementale
 - la délibération prise par la commune de Poliènas pour la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique

2.2 LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE POLIENAS

Prévu conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du code de l'Urbanisme, le dossier portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une notice de présentation valant rapport de présentation de la mise en compatibilité qui sera annexé au rapport de présentation du PLU en vigueur.
- Les pièces du PLU modifiées : l'orientation d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement.
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, en date du 7 juin 2017, qui dispense la mise en compatibilité du PLU de POLIENAS, après examen au cas par cas, d'évaluation environnementale.

2.3 LE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire est composé des pièces suivantes :

- un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires et les surfaces de terrain à acquérir parcelle par parcelle, avec les origines de propriétés connues par l'expropriant au jour de l'ouverture de la présente enquête. Dans cet état parcellaire chaque îlot de propriété (au sens de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire sur le territoire d'une même commune) identifié par l'expropriant s'est vu attribué un numéro de terrier reporté sur le plan parcellaire.

- un plan parcellaire sur fond cadastral, sur lequel est reportée l'emprise, permet de déterminer la consistance de la parcelle, bâtie ou non,   acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

3 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

3.1.1 Le projet avant l'enquête publique

Les dossiers d'enquête publique ont été déposés pour être instruits par les services de la Préfecture de l'Isère et les administrations concernées en vue de leur mise à l'enquête publique.

Les avis des services de l'Etat ont été pris en compte dans la définition et les caractéristiques du projet présenté à l'enquête publique.

Une réunion portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera organisée à l'initiative de la Préfecture, avec l'ensemble des personnes publiques, des organismes et associations mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Un procès-verbal de cette réunion sera établi et joint au dossier soumis à enquête publique.

Il est à noter que le projet n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable.

3.1.2 L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

L'ouverture de l'enquête publique fait suite à un arrêté pris par le Préfet de l'Isère, en charge de l'instruction.

L'arrêté portera sur l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Poli nas et à l'enquête parcellaire.

En effet, de manière conjointe à l'enquête publique préalable à la DUP, une enquête parcellaire sera diligentée à destination des personnes dont les parcelles sont touchées par l'opération en application de l'article R131-14 du code de l'expropriation. Cette enquête a pour objet de déterminer les parcelles à acquérir dans le cadre de l'opération à déterminer et les propriétaires et titulaires des droits réels de ces parcelles.

OUVERTURE ET MESURES DE PUBLICITE :

L'avis d'ouverture d'enquête fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté fera l'objet d'une publication par voie d'affiche, en mairie de Poli nas, et sur les lieux habituels d'affichage de la commune.
- Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé par la commune de Poli nas à l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux du projet. Cet affichage doit être visible et lisible depuis les voies publiques.
- Cet avis sera en outre inséré par les soins du Préfet du département de l'Isère, dans deux journaux publiés dans le département de l'Isère, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'ouverture de l'enquête.
- Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'Etat en Isère (www.isere.gouv.fr)

Concernant l'enquête parcellaire, les mesures de publicité suivantes s'ajoutent aux dispositions précédentes :

- Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier en mairie de Poliènas, est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 dudit code, lorsque leur domicile est connu.
- Cette notification doit être effectuée préalablement à l'ouverture de l'enquête et dans les délais nécessaires pour permettre aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler ses observations.
- En cas de domicile inconnu, la notification doit parvenir en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.
- Conformément à l'article R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours prolongeable pour 30 jours supplémentaires, notamment lorsque le commissaire enquêteur décide d'organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête seront consultables sur le site internet de la commune de Poliènas à compter au plus tard de la date d'ouverture d'enquête.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête, accompagnés des registres d'enquête sont déposés en mairie de Poliènas, pendant toute la durée de l'enquête. Le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et consigner éventuellement ses observations et propositions sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, en mairie de Poliènas, ou bien par courriel à l'adresse électronique inscrite dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences en mairie de Poliènas, afin de recevoir le public, d'échanger avec lui sur le projet et de recevoir ses observations écrites et orales.

Les jours et heures de ces permanences sont mentionnés dans l'avis d'ouverture d'enquête.

Le commissaire enquêteur pourra demander notamment que des compléments soient apportés au dossier, visiter les lieux concernés par le projet, auditionner toute personne qui lui paraîtra utile de consulter et demander l'organisation de réunion d'information.

3.1.3 A l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et consignera séparément ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou recommandations, ou défavorables au projet.

Il adressera ensuite les dossiers d'enquête, le rapport et les conclusions motivées au Préfet de l'Isère dans un délai d'un mois maximum à compter de la date de clôture de l'enquête. Dès réception, le préfet de l'Isère adressera copie du rapport et des conclusions au maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Poliènas, ainsi qu'en préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également tenus à disposition du public pendant un an sur le site internet des services de l'Etat en Isère (www.isere.gouv.fr) à compter de la date de la mise en ligne.

Conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'environnement, la commune de Poliènas, autorité responsable du projet, devra se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération et confirmer son intention de le mener à bien. La déclaration de projet permettra en outre, de se prononcer par rapport aux réserves qui pourraient être émises par le commissaire enquêteur. Le projet pourra être légèrement modifié si nécessaire.

Le préfet sollicitera également la commune de Poliènas afin qu'elle se prononce sur les modalités de mise en compatibilité du PLU.

Une fois ces délibérations prises, le Préfet pourra prendre ses arrêtés de DUP, qui emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Poliènas, et de cessibilité. Par ailleurs, l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique pourra comporter des prescriptions particulières relatives à la protection de l'environnement.

Enfin, la Déclaration d'Utilité Publique permettra à la commune de Poliènas de diligenter, si besoin était, la procédure d'expropriation à l'encontre des propriétaires dûment identifiés lors de l'enquête parcellaire qui n'auront pas souhaité céder à l'amiable les terrains touchés par le projet.

En cas de contestation, cet arrêté préfectoral pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs et de son affichage en mairie qui doit, au préalable, être suffisant pour déclencher le délai de recours.

3.1.4 Après l'obtention de la déclaration d'utilité publique

L'obtention de la DUP permet au maître d'ouvrage d'engager la procédure d'expropriation sur les parcelles non maîtrisées à l'amiable.

La commune de Poliènas pourra solliciter le Préfet pour l'obtention d'un arrêté de cessibilité sur les parcelles comprises dans le périmètre du projet restant à acquérir et ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire.

Une fois l'arrêté de cessibilité pris, le juge de l'expropriation sera saisi pour la prise d'une ordonnance d'expropriation qui emportera transfert de propriété au profit de la commune de Poliènas, des parcelles figurant dans l'arrêté de cessibilité.

4 PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES

TEXTES GENERAUX

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment :
 - Partie législative : L.110-1, L.112-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 à L.122-2
 - Partie réglementaire : R.111-1 et R.111-2, R.112-1 à R.112-24, R.121-1 et R.121-2
- Code de l'environnement, et notamment :
 - Partie législative : L.126-1
 - Partie réglementaire : R.126-1 à R.126-4

- Code Général des Collectivités Territoriales
- Code de l'urbanisme

TEXTES RELATIFS AUX ENQUETES PUBLIQUES

- Code de l'environnement, notamment :
 - Partie l gislativ  : L.123-1   L.123-18, L.211-12
 - Partie réglementaire : R.123-1   R.123-33
- Code de l'expropriation, notamment :
 - Partie l gislativ  : L.131-1, L.132-1, L.132-3 et L.132-4
 - Partie réglementaire : R.131-1   R.131-14, R.132-1   R.132-4

TEXTES RELATIFS AUX ETUDES D'IMPACT

- Code de l'environnement, notamment :
 - Partie l gislativ  : L.122-1   L.122-12
 - Partie réglementaire : R.122-1   R.122-15

TEXTES RELATIFS A LA MISE EN COMPATIBILITE

- Code de l'urbanisme, notamment :
 - Partie l gislativ  : L.153-54   L.153-59
 - Partie réglementaire : R.153-13   R.153-14, R.153-20   R.153-22

TEXTES RELATIFS A L'EAU

- ◆ Code de l'environnement, notamment :
 - Partie l gislativ  : L.211-7, L.214-1   L.214-11
 - Partie réglementaire : R.214-1   R.214-60

5 LES AUTORISATIONS NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET

5.1 AUTORISATIONS DELIVREES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête publique, le préfet de l'Isère sera sollicité pour :

- L'obtention de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Poli nas, et permettant au maître d'ouvrage, si besoin est, d'engager la procédure d'expropriation sur les parcelles non acquises à l'amiable.
- L'obtention d'un arrêté de cessibilité sur les parcelles à exproprier et ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire.

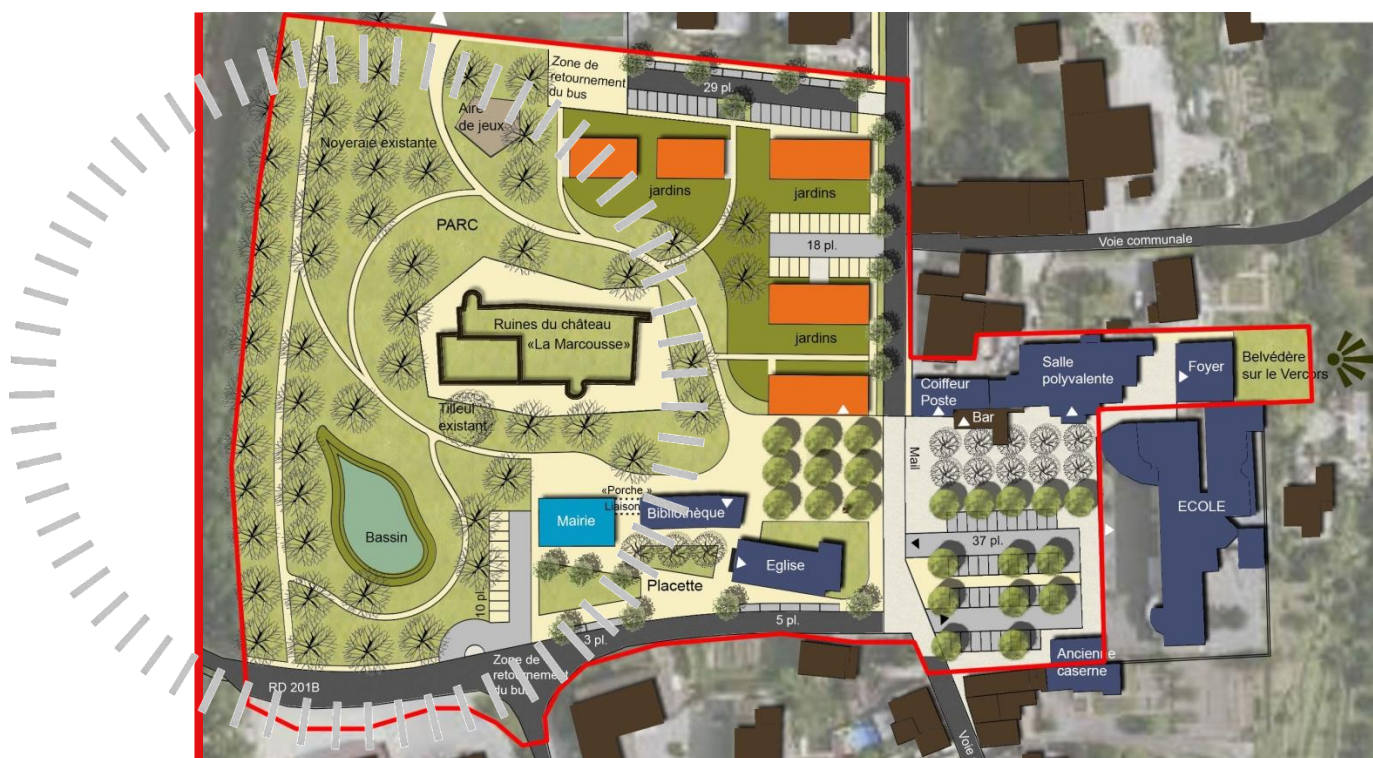
5.2 LES AUTRES AUTORISATIONS

Afin que le projet puisse se réaliser, d'autres autorisations devront être obtenues au préalable :

- Déclaration au titre de la loi sur l'eau
- Permis d'aménager
- Permis de construire
- Compte tenu de la présence des ruines et de la surface impactée, le projet est susceptible de donner lieu à une prescription d'archéologie préventive préalable conformément aux articles R.523-1 et suivants du code du Patrimoine. Aussi, la commune devra consulter, en amont du projet, le service régional de l'archéologie.

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



3 - NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE	5
INTRODUCTION	5
1 LOCALISATION DU PROJET	5
1.1 Définition spatiale du projet	5
1.2 Compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme	9
2 DEFINITION DU PROJET	11
2.1 Contexte actuel	11
2.2 Justification du site retenu	17
2.3 Scénarios non retenus	19
3 PRESENTATION DU PROJET	20
4 JUSTIFICATION DU PROJET	27
4.1 Un projet qui répond aux documents cadres de planification urbaine	28
4.2 Une volonté de redynamiser l'urbanisation de la commune	31
4.3 Redynamiser le centre village par un aménagement urbain durable et mieux structuré	35
5 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL EXISTANT	37
5.1 Incidence du projet sur le milieu physique	37
5.2 Incidence sur la faune et la flore	39
5.3 Incidence sur le milieu humain	40
CONCLUSION	41

NOTICE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

La commune de Poli nas s'est engagée dans une démarche de requalification de son centre-bourg pour le rendre à la fois plus dynamique et plus attractif.

Pour ce faire, l'opération d'aménagement projetée doit permettre la diversification de l'offre de logements, la commune ayant la volonté de réunir une mixité intergénérationnelle au cœur du village, la réorganisation de certains équipements publics avec notamment la réalisation d'un nouvel hôtel de ville, ainsi que la requalification des espaces publics en redonnant notamment la place aux piétons.

Cette démarche d'aménagement s'inscrit entre autres, dans le cadre de la valorisation d'un tènement immobilier non bâti et cadastré sous les parcelles E 179, 180, 181, 840 et 841 au lieu-dit « La Marcousse », lequel constitue une opportunité foncière unique pour permettre à la commune de Poli nas de réaliser l'opération de requalification de son centre bourg.

En effet, ce terrain est situé au cœur du centre bourg, des équipements publics et des principaux axes de communication du village.

A ce jour, le terrain d'assiette nécessaire à la réalisation de ce projet n'a pas pu être maîtrisé.

Compte tenu de l'intérêt pour la commune de Poli nas de poursuivre cette opération d'aménagement, cette dernière se voit dans l'obligation de diligenter la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Cette procédure permettra d'acquérir, le cas échéant, par voie d'expropriation, toutes les parcelles privées assiette de l'opération.

Ainsi, par délibération du 15 février 2017, le conseil communal de la commune de Poli nas a décidé la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, en vue de l'acquisition de l'ensemble des terrains privés nécessaires au projet de requalification du centre-bourg.

1 LOCALISATION DU PROJET

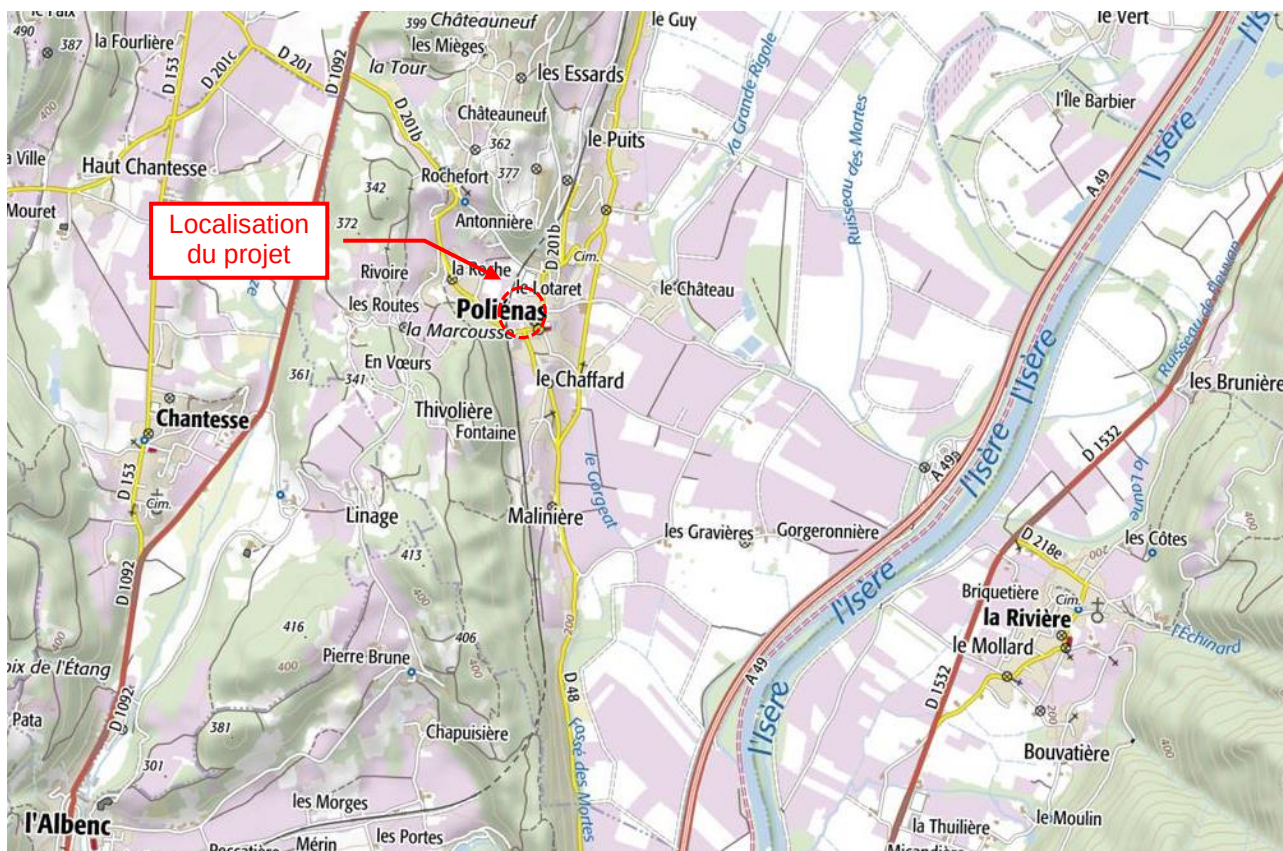
1.1 DEFINITION SPATIALE DU PROJET

La commune de Poli nas se trouve dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la Communauté de communes « Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté » qui regroupe, depuis le 1^{er} janvier 2017, 47 communes et 45 375 habitants.

La commune de Poli nas qui compte 1 188 habitants (*population municipale Insee 2017*) se situe à 7 km de Tullins et 36 km de Grenoble. Elle est également très bien desservie, notamment par :

- l'autoroute A49 Valence/Grenoble qui jalonne la commune et possède une aire de repos à son nom,

- la RD1092 Valence – Grenoble,
- la ligne ferroviaire Grenoble – Valence : gare en activité.

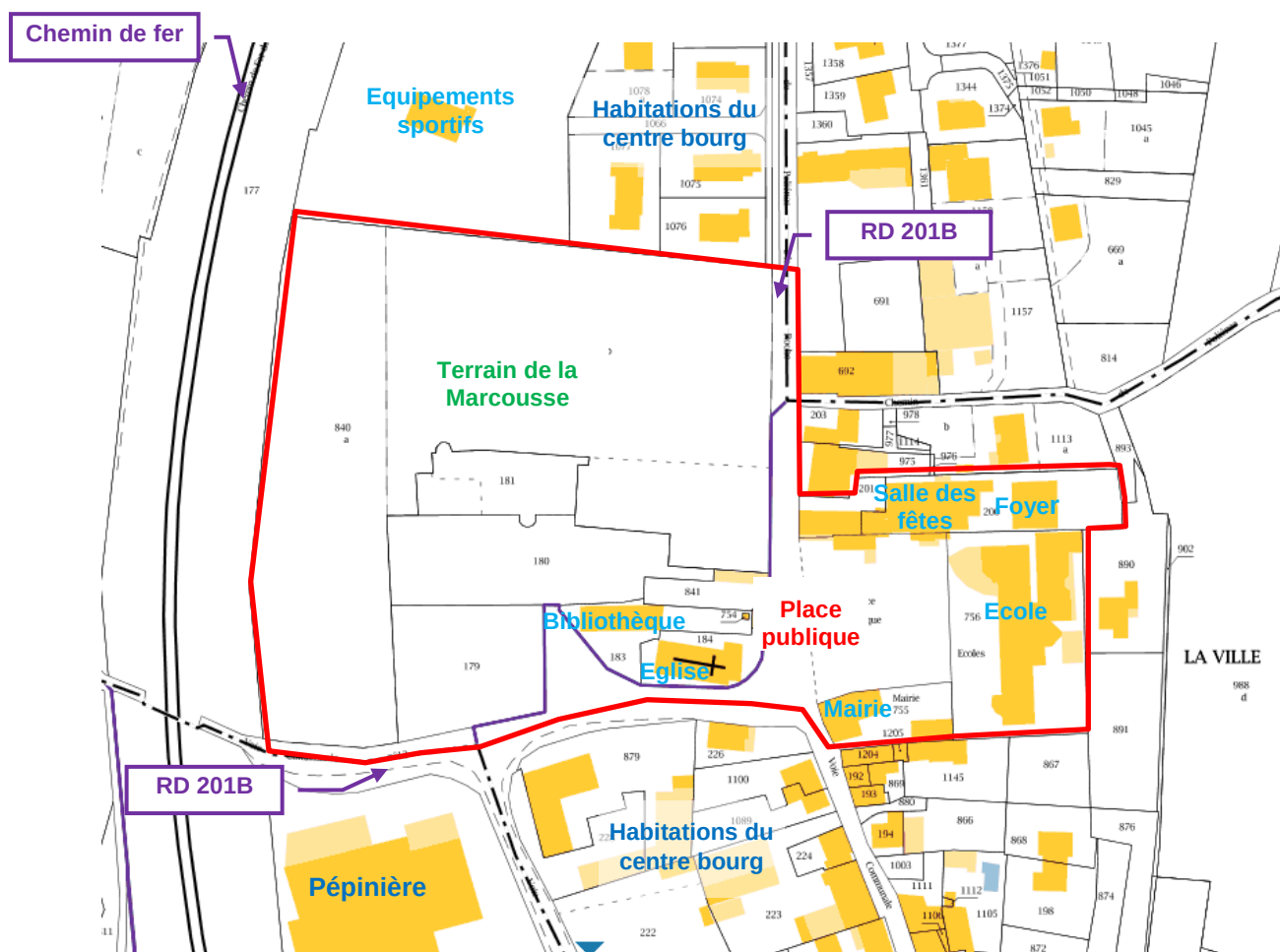


Le projet se situe au cœur du tissu urbain, enclavé entre la ligne ferroviaire Grenoble – Valence, les habitations du centre-bourg, les équipements publics du secteur et la route départementale n° 201B.

Plus précisément, les terrains d’assiette du projet se situent entre :

- La ligne ferroviaire fer Valence – Grenoble, à l’Ouest,
- L’école de Poliénas et des habitations pavillonnaires, à l’Est,
- Les équipements sportifs et des habitations, au Nord,
- Une pépinière et des habitations, au Sud.

Périmètre du projet



Le terrain privé de la Marcousse cadastré sous les parcelles section E n°179, 180, 181, 840 et 841 forme un tènement immobilier de 20 653 m² composé d'une noyeraie et des vestiges du château de la Marcousse.



Vue aérienne du terrain de la Marcousse situé au centre village



Photographies du terrain de la Marcousse du 10/10/2017

1.2 COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

1.2.1 Le PLU de la commune de Poli nas

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poli nas a   t   approuv   le 13 juin 2013 et a fait l'objet d'une r  vision all  g  e approuv  e le 13 mars 2019.

ZONAGE ET REGLEMENT

Les terrains d'assiette du projet se situent actuellement en zone **Nep** et **Ua/ac** :

▪ Les zones naturelles et foresti  res : N

Sont class  s en zone naturelle et foresti  re les secteurs,   quip  s ou non,    prot  ger en raison :

- soit de la qualit   des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur int  r  t, notamment du point de vue esth  tique, historique ou   cologique,
- soit de l'existence d'une exploitation foresti  re,
- soit de leur caract  re d'espaces naturels.

Secteur Nep : secteur r  serv   pour des   quipements et espaces publics

En secteur Nep, sont autoris  s, sous r  serve de pr  server le caract  re du site :

- les   quipements et espaces publics,
- l'am  nagement d'espaces de stationnement, limit  s en surface et trait  s de mani  re    rester perm  ables, et pr  servant le caract  re naturel du site,
- les travaux permettant de valoriser l'ancienne maison forte de la Marcousse,
- les petits espaces sportifs et de loisirs.

Protection du patrimoine : une attention particuli  re sera apport  e aux vestiges de l'ancienne maison-forte de la Marcousse.

▪ Les zones urbaines : U

Sont class  s en zone urbaine les secteurs d  j   urbanis  s et les secteurs o   les   quipements publics existants ou en cours de r  alisation ont une capacit   suffisante pour desservir les constructions    implanter.

Zone Ua : zone de constructions anciennes.

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les r  gles du PLU ont pour objet de pr  server le caract  re traditionnel des groupements anciens de la commune tout en favorisant leur d  veloppement.

Les   quipements, activit  s ou services compatibles avec cette orientation y sont autoris  s.

Le zonage indique les secteurs class  s en assainissement collectif, par un indice "ac".

EMPLACEMENT RESERVE :

Une partie du projet se situe en emplacement r  serv   n  2 : « am  nagement espace public de la Marcousse » au b  n  fice de la commune.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE :

Les terrains d'assiette du projet se situent dans les p  rim  tres de protection suivants :

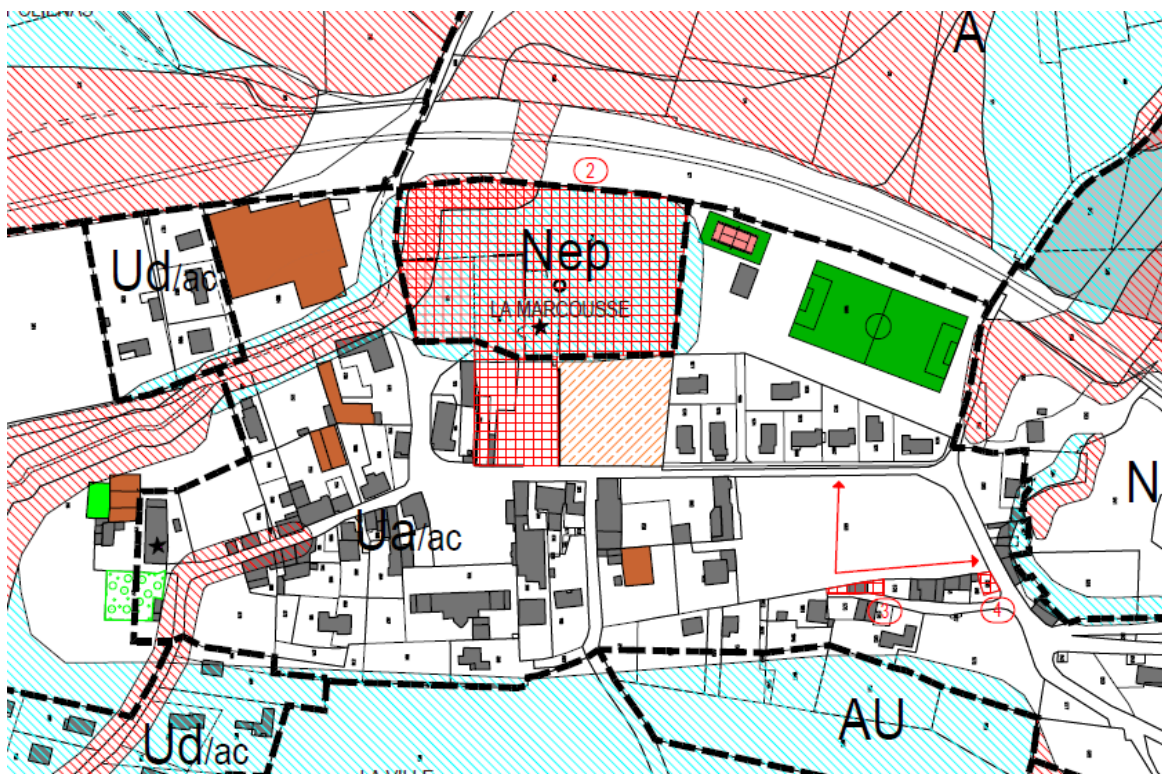
- identification d'une construction (par une étoile) et son parc (trame particulière)   protéger, au titre des articles L151-17 à 25 du code de l'urbanisme ;
- identification (par une étoile) du site archéologique de la Marcousse   protéger et valoriser, au titre des articles L151-17 à 25 du code de l'urbanisme.

A ce titre, et conformément à l'article L.621-31 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être saisi pour donner son accord sur les travaux envisagés.

Le secteur n'est pas concerné par une autre mesure de protection patrimoniale ou environnementale, ni même repéré pour zone humide ou des questions de continuité écologique.

SERVITUDE D'URBANISME :

Le secteur Ua de la Marcousse est couvert également par une servitude d'urbanisme définie à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (hachures orange) : dans cette zone, il est prévu un programme de logements selon les principes indiqués dans l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 10 logements locatifs intergénérationnels).



Extrait du Plan local d'Urbanisme opposable de la commune de Poli nas

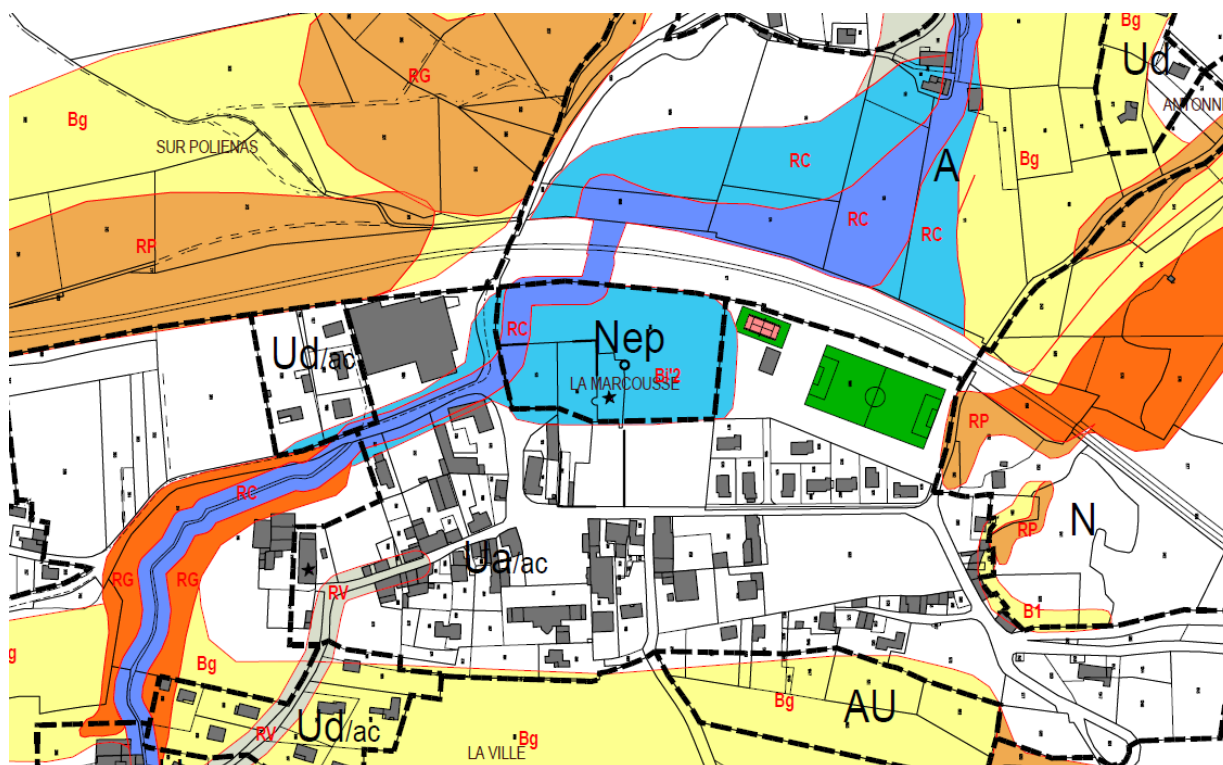
Le projet n'est pas compatible avec les prescriptions du PLU opposable de la commune. En effet, le plan de zonage, le règlement ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être modifiés.

Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité ledit document d'urbanisme, laquelle sera mise en œuvre de manière concomitante de celle de la procédure de déclaration d'utilité publique (se reporter au document « informations juridiques et administratives » et au dossier de mise en compatibilité du PLU).

1.2.2 La carte des aléas naturels

Le projet est concerné par 2 zonages sur la carte des aléas naturels réalisée en septembre 2008 :

- une partie du projet se situe en zone RC : Zone inconstructible de risques de crues rapides des rivières,
- une grande partie du projet se situe en zone Bi'2 : Zone constructible avec prescriptions de risques d'inondations de pied de versant.



Extrait du plan de zonage du PLU intégrant la carte des aléas

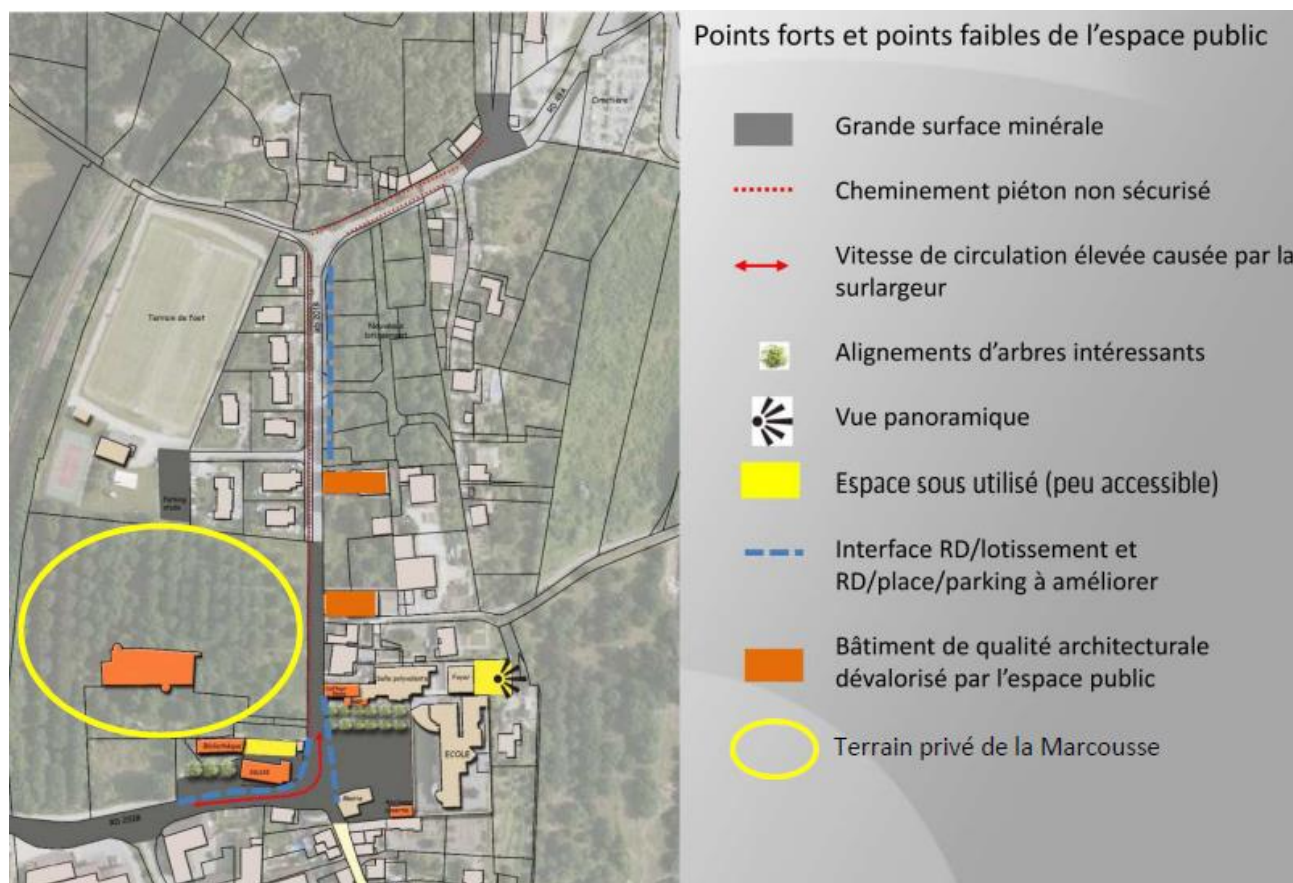
Le projet d'aménagement du centre-bourg comprenant notamment la construction de la nouvelle mairie et de logements collectifs devra respecter les prescriptions des risques naturels concernés et de celles qui pourront être émises par l'ABF.

2 DEFINITION DU PROJET

2.1 CONTEXTE ACTUEL

L'opération d'aménagement projetée dans le centre village a pour objectif la requalification de l'espace public par la valorisation du terrain de la Marcousse sur lequel est prévu notamment la construction du futur hôtel de ville et d'une quarantaine de logements.

Cet aménagement doit se faire sans pour autant apporter un bouleversement dans l'organisation actuelle des équipements publics de manière à maintenir une vie sociale dans les espaces centraux.



Source : Diagnostic territorial – Alp'Etudes - ESAU

LES BESOINS EN LOGEMENT

Afin de répondre aux besoins en logement, la commune a pour objectif la création de nouveaux logements sur son territoire en privilégiant le confortement du cœur de bourg afin de préserver les richesses naturelles et agricoles de son territoire.

Or, la commune ne dispose pas de terrain disponible au centre village pour en accueillir.

C'est pourquoi le tènement immobilier de la Marcousse, situé en plein cœur du village et entouré des logements et d'équipements publics, est idéal pour l'accueil de nouveaux logements.

LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics du centre village ont besoin d'être requalifiés, et notamment :

- **La RD201B** où la vitesse de circulation y est élevée et n'est pas sécurisée pour les piétons et les cycles.

En effet, cet espace public du centre village se présente comme une longue voie, étirée du nord au sud, sans être toujours bordée par des équipements permettant de sécuriser les circulations piétonnes.

Cette voie s'élargit au droit des carrefours pour former de vastes plages d'enrobé. Sa logique routière interdit la mise en valeur des bâtiments identitaires du village, en particulier l'église.

La priorité est donnée à la voiture : les trottoirs sont discontinus et/ou trop étroits voire impraticables sur certaines sections ; les vélos ne bénéficient d'aucun aménagement et les voitures pénètrent sur la plupart des espaces pour stationner.

■ **La place publique du Docteur Valois** qui reste à fort usage de stationnement de véhicules.

Le seul élément venant interrompre le tracé routier de la voie est la place de la mairie et de l'école dite place du Docteur Valois. Néanmoins, cette place s'apparente davantage plus à un parking qu'à un espace public, et ce en dépit de quelques aménagements et de la présence de grands platanes.

En outre, la configuration actuelle du parc de stationnement est telle qu'elle oblige les véhicules - notamment aux abords de l'école - à manœuvrer au milieu des piétons qui traversent devant l'étroit parvis situé en façade.

■ **L'espace public aux abords des bâtiments patrimoniaux** emblématiques de la commune - église, bibliothèque - où le stationnement sauvage domine et participe à la dévalorisation de l'image du centre village.

Route départementale et place publique à requalifier



Stationnement sauvage aux abords de l glise et la bibliothèque



LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics du centre village ne répondent plus à l'ensemble des besoins des usagers :

- **Les locaux de la mairie** sont trop exigus et ne sont plus adaptés aux besoins fonctionnels d'une commune de cette taille.

En effet, le bâtiment présente de faibles fonctionnalités, avec seulement deux bureaux fermés, un accueil réduit, et une salle du conseil municipal qui sert également de salle des mariages, sans aucune stature (basse de plafond, faible surface,...)

En outre, ils ne permettent pas d'assurer l'accessibilité des Personnes   Mobilité Réduite (PMR) dans le respect des normes de sécurité en vigueur, avec un escalier intérieur et des sanitaires qui ne sont pas aux normes.

Enfin, le bâtiment de la mairie présente une très faible valeur architecturale et symbolique, dans la mesure où il s'agit d'une ancienne maison d'habitation qui ne présente pas une image d'hôtel de ville.

Le terrain de la Marcousse qui forme une dent creuse au centre du bourg constitue un site idéal pour l'accueil du nouvel hôtel de ville.



Les locaux non adaptés de la mairie actuelle

■ **La bibliothèque municipale a besoin d'être rénovée :**

A l'inverse de la mairie, la bibliothèque dispose d'un bâtiment architecturalement intéressant, qui donne sur le terrain de la Marcousse au Nord et présente sa façade Sud à un espace public accueillant, à l'écart des circulations et stationnements automobiles.

Le rez-de-chaussée du bâtiment est occupé par la bibliothèque, tandis que le second niveau est occupé par une salle de danse et des bureaux.

L'équipement donne satisfaction ; il convient toutefois de le mettre aux normes d'accessibilité et de rafraîchir les revêtements de sols, murs et plafonds.



La bibliothèque

■ **La salle polyvalente** doit être réhabilitée :

Ouvrant sur la place centrale du Docteur Valois, celle-ci joue un rôle majeur dans l'animation du centre village et plus globalement de la commune. En effet, elle est le seul lieu de grands rassemblements et permet la tenue de cérémonies collectives comme les mariages, les fêtes de famille, les réunions publiques,...

Unique espace couvert de grande superficie, elle accueille également des clubs sportifs (arts martiaux, yoga,...) et des associations culturelles le soir, ainsi que des activités scolaires le jour, notamment l'hiver.

Sa réhabilitation est indispensable à la réussite de l'opération de redynamisation du centre village. L'opération prévoit le ravalement des façades et des revêtements intérieurs. L'éclairage intérieur est à rénover pour de meilleures ambiances et s'accorder aux usages.

Quelques travaux d'accessibilité PMR seront également nécessaires.



La salle polyvalente

■ **Le foyer** doit être mis aux normes d'accessibilité :

Le foyer accueille les structures de personnes âgées et ponctuellement d'autres manifestations, à l'instar de la salle polyvalente ; il joue un rôle important dans la sociabilité villageoise.

Il bénéficie en façade Est d'un jardin-promontoire qui offre une vue exceptionnelle sur le Vercors.

Sa réhabilitation comprendra surtout sa mise en accessibilité PMR.



Le foyer et son jardin panoramique

Ainsi, la commune de Poli nas souhaite rendre plus dynamique et plus attractif son centre-bourg en requalifiant les espaces publics et bâtiments communaux.

Aussi, le terrain dit de la Marcousse, qui forme actuellement une dent creuse au centre du bourg, serait une opportunité foncière exceptionnelle pour poursuivre le développement du centre village en logements et en équipement publics.

2.2 JUSTIFICATION DU SITE RETENU

Acquérir le terrain de la Marcousse revêt un intérêt d'utilité publique certain pour les différentes raisons suivantes :

- Il permettra à la commune de se réapproprier un site historique abandonné qui abrite un patrimoine bâti, en ruines certes, mais appartenant à l'histoire de la commune.

L'opération d'aménagement projetée assurera ainsi sa valorisation au profit de toute la population.

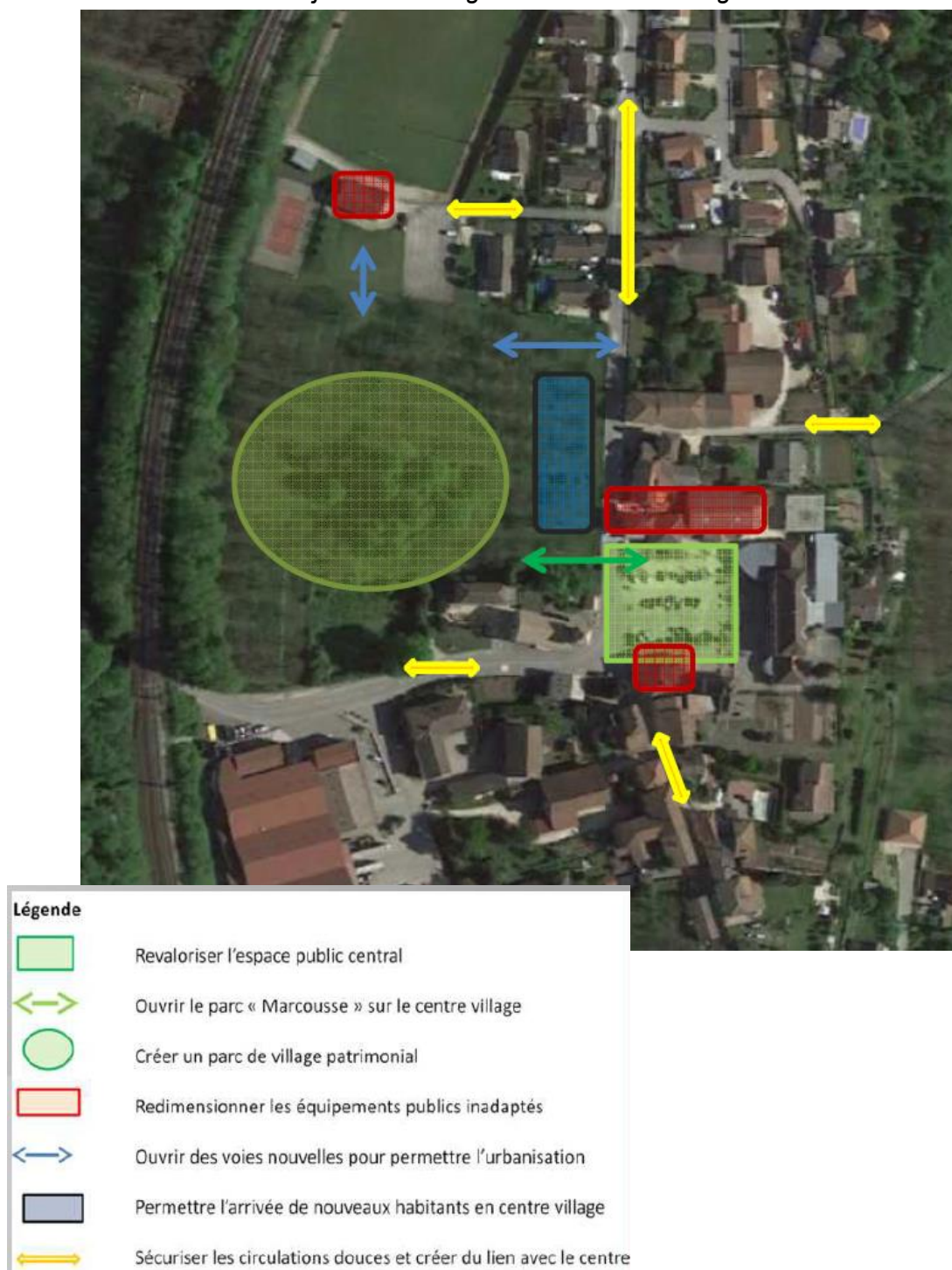


Les vestiges du château de la Marcousse

- Il offre de vastes espaces qui pour la plupart pourraient être aménagés en parc public, offrant ainsi aux habitants des lieux de promenade et de détente avec des jeux pour enfants qui font aujourd'hui défaut.
- La construction de nouveaux logements répond à une demande bien identifiée pour les personnes âgées, les familles et les jeunes ménages, en proposant également des logements sociaux dont le nombre est insuffisant pour répondre à la demande sur la commune. L'apport de cette nouvelle population diversifiée intergénérationnelle contribuera ainsi au renforcement de la population et de l'animation au centre du village.
- Sa viabilisation permettra une desserte rationnelle des équipements sportifs au Nord et notamment du stade de football. En effet, la voie d'accès actuelle au stade est privée et n'est pas adaptée à la circulation publique puisque elle est bordée de maisons pavillonnaires et dotée de nombreux accès privatifs directs.
- Il permettra de traiter la collecte et l'infiltration des eaux pluviales du secteur de manière écologique, par des équipements intégrés au futur parc public.
- Les différentes places publiques permettront de donner une ambiance de places de village et de valoriser le foncier communal en privilégiant les espaces piétons au cœur du bourg.

- Enfin, la RD actuelle, considérée comme dangereuse, sera requalifiée sur environ 300 mètres, avec pour objectif de réduire sensiblement la vitesse et sécuriser les circulations piétonnes.

Les enjeux d'aménagement du centre village



La commune de Poli nas souhaite donc aujourd'hui valoriser et optimiser ce site de la Marcousse par une densification des logements et l'aménagement d'espaces publics permettant un traitement urbain qualitatif du centre-village.

2.3 SCENARIOS NON RETENUS

Différents scénarios de réaménagement et de requalification du centre-village de Poli nas ont été étudiés, mais n'ont pas été retenus pour les raisons suivantes :

- Une intervention légère sur le terrain de la Marcousse, conformément à l'OAP en vigueur, ne donne pas suffisamment de gages de redynamisation du centre village, ne permet pas le redimensionnement des équipements publics et la création d'un véritable parc public autorisant la réappropriation collective des ruines du château historique,
- Au contraire, une acquisition totale du terrain de la Marcousse permettra :
 - l'aménagement d'un parc public
 - la réappropriation des ruines du château de la Marcousse,
 - la maîtrise de l'accès au stade,
 - la rétention des eaux pluviales,
 - l'équilibre financier à terme de l'opération par la possibilité de construire une quarantaine de logements,
- Le maintien du bâtiment actuel de la Mairie, même lourdement réhabilité, ne répond à aucun besoin en termes d'usage, tant pour les services municipaux que pour d'autres services culturels ou sociaux ; et la façade Sud de la place du Docteur Valois reste insatisfaisante.



Scénarios non retenus lors de la définition du projet – Réalisation ESAU

Ainsi, le scénario retenu et porté à la connaissance de la population lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 15 novembre 2016, répond le mieux à l'ensemble des objectifs poursuivis par la commune.

Par ailleurs, ce scénario présenté aux services de l'Etat a fait l'objet de réajustements en lien avec l'architecte conseil de l'Etat, notamment :

- en limitant la zone d'urbanisation du terrain de la Marcousse au plus près du bâti existant,
- en évitant la création d'une voirie supplémentaire sur le secteur déjà très routier,
- en donnant au parc public une place importante dans le terrain de la Marcousse,
- en évitant d'aménager trop d'espace pour le stationnement et le dédier plutôt aux piétons.



Scénario non retenu après instruction des services de l'Etat

Ainsi, le scénario final qui est soumis à enquête publique est présenté dans le chapitre ci-après.

3 PRESENTATION DU PROJET

Le centre village de Poliènas a besoin à la fois d'être requalifié et de se dynamiser. Ainsi, le scénario d'aménagement du centre bourg retenu propose :

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN DE LA MARCOUSSE :

- **La création d'un parc de village patrimonial :**

Le projet prévoit l'aménagement du parc public de la Marcousse qui constituera un espace vert d'agrément pour les habitants du village et des alentours.

Le « Parc de la Marcousse » sera ouvert sur le centre-village et les ruines du château seront conservées, valorisées, et sécurisées tout autour.



Source : illustration issue de l'étude de projet réalisée par ESAU

Il est prévu également dans le futur parc l'aménagement d'un espace « jeux d'enfants », manquant au village.



Exemples de parcs de jeux

▪ La construction du nouvel hôtel de ville :

Le nouvel hôtel de ville est proposé dans le prolongement du bâtiment de la bibliothèque actuelle, pouvant communiquer avec celle-ci.

De la sorte, l'hôtel de ville s'empare du terrain historique de la Marcousse, présentant sa façade nord au futur parc public et sa façade sud à la placette formée par l'actuelle bibliothèque et l'église.

La nouvelle mairie, construite en R+2, pourra ainsi accueillir l'ensemble des fonctions nécessaires : une salle du conseil et des mariages, un accueil et des bureaux adaptés à leur fonction. Les étages pourront également accueillir des locaux administratifs ou dédiés aux associations.

Une liaison pourra être créée entre le nouveau bâtiment de la mairie et le bâtiment existant de la bibliothèque permettant ainsi la mise en conformité de l'accessibilité de la bibliothèque.



Source : illustration issue de l'étude de projet réalisée par ESAU

▪ La construction d'une quarantaine de logements :

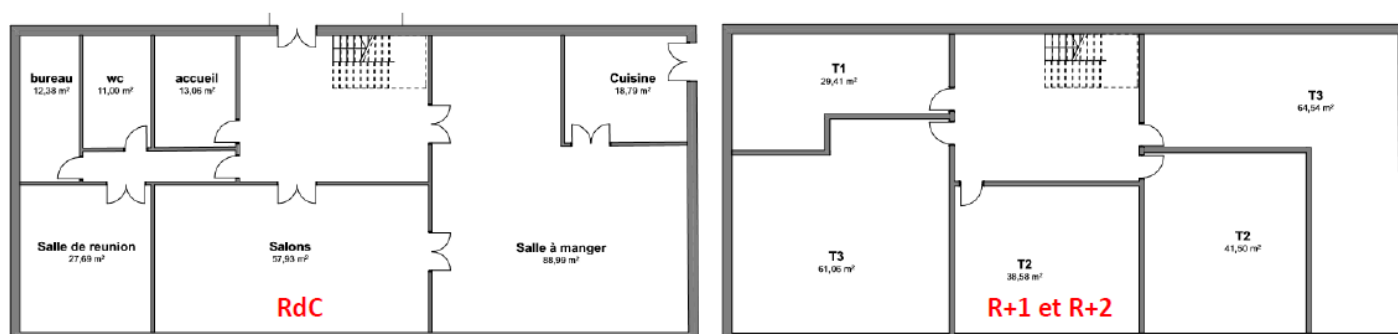
La construction de 5 bâtiments en R+1 à R+2 destinés au logement collectif intermédiaire, à du petit collectif et à une résidence pour personnes âgées réunissant ainsi une mixité intergénérationnelle au cœur du village.

Les bâtiments seront regroupés au Nord-Est sur le terrain de la Marcousse en réinterprétant la trame villageoise traditionnelle, qui caractérise la rue principale du village de Poliénas. En effet, les bâtiments s'implanteront perpendiculairement à la route départementale et s'ouvriront sur des jardins privatifs sur leur plus grande façade orientés côté Sud.

- Un bâtiment sera destiné pour accueillir du logement collectif solidaire à destination des personnes âgées afin de répondre à un besoin identifié par la commune : les seniors souhaitent se rapprocher du centre village et de ses services (commerces, équipements), profiter d'une vie collective et des espaces publics de proximité.

Ce bâtiment pourra être construit en R+2 et pourra accueillir entre 10 et 15 logements selon le type de résidence retenu, et seront principalement de typologie T1, T2 et T3.

En effet, des maîtres d'ouvrage spécialisés seront sollicités pour monter en partenariat avec la commune des projets de résidence-services (logements aux étages et espaces collectifs en rez-de-chaussée), ou de foyers de personnes âgées.



Exemple d'une résidence de personnes âgées, avec les locaux communs au rez-de-chaussée et les appartements aux étages

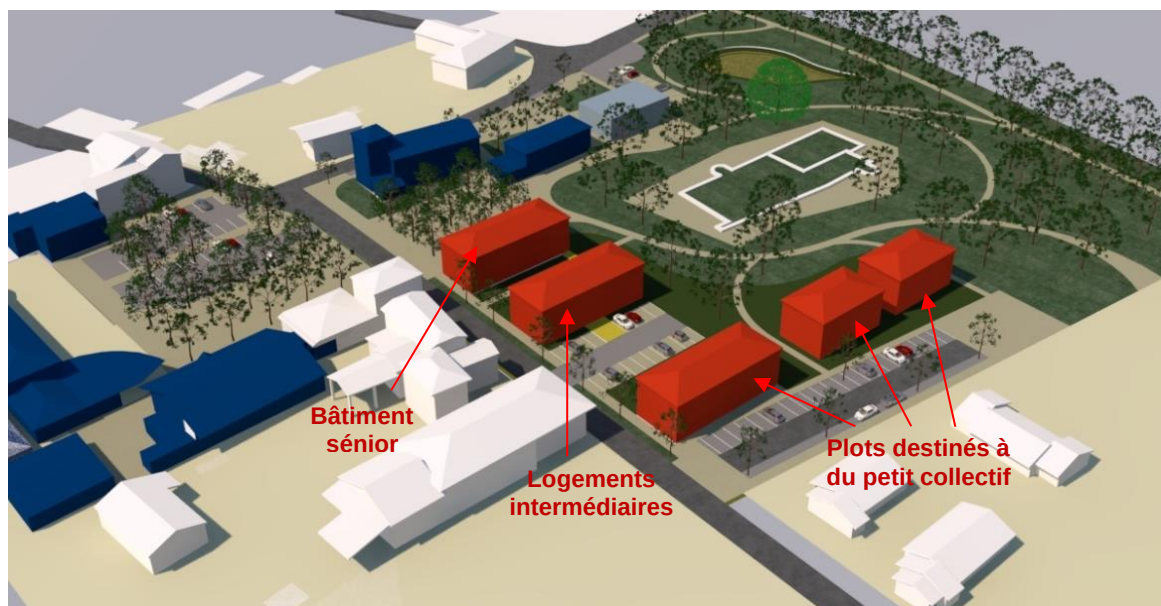
- Un bâtiment sera dédié au logement collectif intermédiaire intégrant du logement locatif social afin de répondre au besoin des jeunes ménages ou des familles monoparentales, identifié par la commune.

Construit en R+2, ce bâtiment accueillera une quinzaine de logements de type T2 et T3.

- Les 3 plots alignés au Nord pourront accueillir du petit collectif destiné aux familles. Ces logements construits en R+1 (ou R+1+combles) seront majoritairement de type T4. Au total, une douzaine de logements pourront être proposés.

Enfin, les 5 bâtiments ne seront pas plus hauts ni plus volumineux que les bâtiments traditionnels existants.

Exemple d'implantation des plots



Source : illustration issue de l'étude de projet réalisée par ESAU

LA REQUALIFICATION DE LA RD 201B :

La RD 201B sera requalifiée au centre du village afin de :

- réduire la vitesse de circulation,
- sécuriser les circulations douces,
- créer du lien avec le centre

Ainsi, le profil de la RD201B sera requalifié sur environ 300 mètres, notamment par :

- l'aménagement de trottoirs continus, dont le principal, côté Marcousse, sera protégé par un terre-plein central,
- l'aménagement d'un plateau traversant sur la RD au droit de la place du Docteur Valois où les véhicules circuleront à très faible vitesse afin de sécuriser les déplacements piétons.

Par ailleurs, deux zones de retournement seront aménagées pour les bus.



Exemple de plateau traversant



Exemples de trottoirs protégés

LES STATIONNEMENTS :

Le projet s'accompagne d'une nouvelle répartition du stationnement. En effet, une centaine de places de stationnement seront réparties sur l'ensemble du site pour desservir le secteur :

- Sur le terrain de la Marcousse, environ 65 places de stationnement seront créées pour desservir les logements (stationnement au nord) et les équipements publics (stationnement au sud).
- La place publique du Docteur Valois conservera sa fonction d'aire de stationnement, avec environ 37 places maintenues, pour desservir les équipements du centre-bourg : parc de la Marcousse, mairie, bibliothèque, salles communales, école, église, services et commerces...

LA DESSERTE DES EQUIPEMENTS SPORTIFS :

La viabilisation du terrain de la Marcousse permettrait de desservir de manière rationnelle le stade. En effet la voie d'accès actuelle au stade est privée et non adaptée à la circulation publique, étant bordée de maisons individuelles et dotée de nombreux accès privatifs directs.

L'aménagement d'une desserte au pôle sportif sera donc réalisé au Nord du terrain de la Marcousse en intégrant un espace de retournement pour les bus.

LA REVALORISATION DE L'ESPACE PUBLIC :

■ Aménagement de la nouvelle place Marcousse :

Une place publique piétonne sera aménagée dans la continuité de la place du Docteur Valois et sera arborée d'arbres en alignement.

Elle sera également liée à la place du Docteur Valois par le plateau traversant, où les véhicules circuleront   très faible vitesse, permettant une circulation piétonne sécurisée.

Cette place s'ouvrira sur le parc de la Marcousse.

■ **Requalification de la place de la bibliothèque et de l' glise :**

La placette de l' glise et de la bibliothèque et qui accueillera la nouvelle mairie sera agrandie et requalifiée.



Exemples de placettes

■ **Requalification de la place du Docteur Valois :**

- La démolition de la mairie actuelle,
- La place publique actuelle conservera sa fonction de stationnement à l'Est de la route départementale. La capacité de stationnement pourra être maintenue grâce à la démolition de la mairie actuelle (environ 37 places).
- Un parvis sécurisé sera aménagé pour l'accès à l' cole, à la salle polyvalente et aux commerces.
- L'aménagement d'un mail qui permettra d'animer la place et de structurer un espace piéton pour sécuriser l'accès à l' cole, aux commerces et équipements publics.



Exemples de parvis devant une  cole



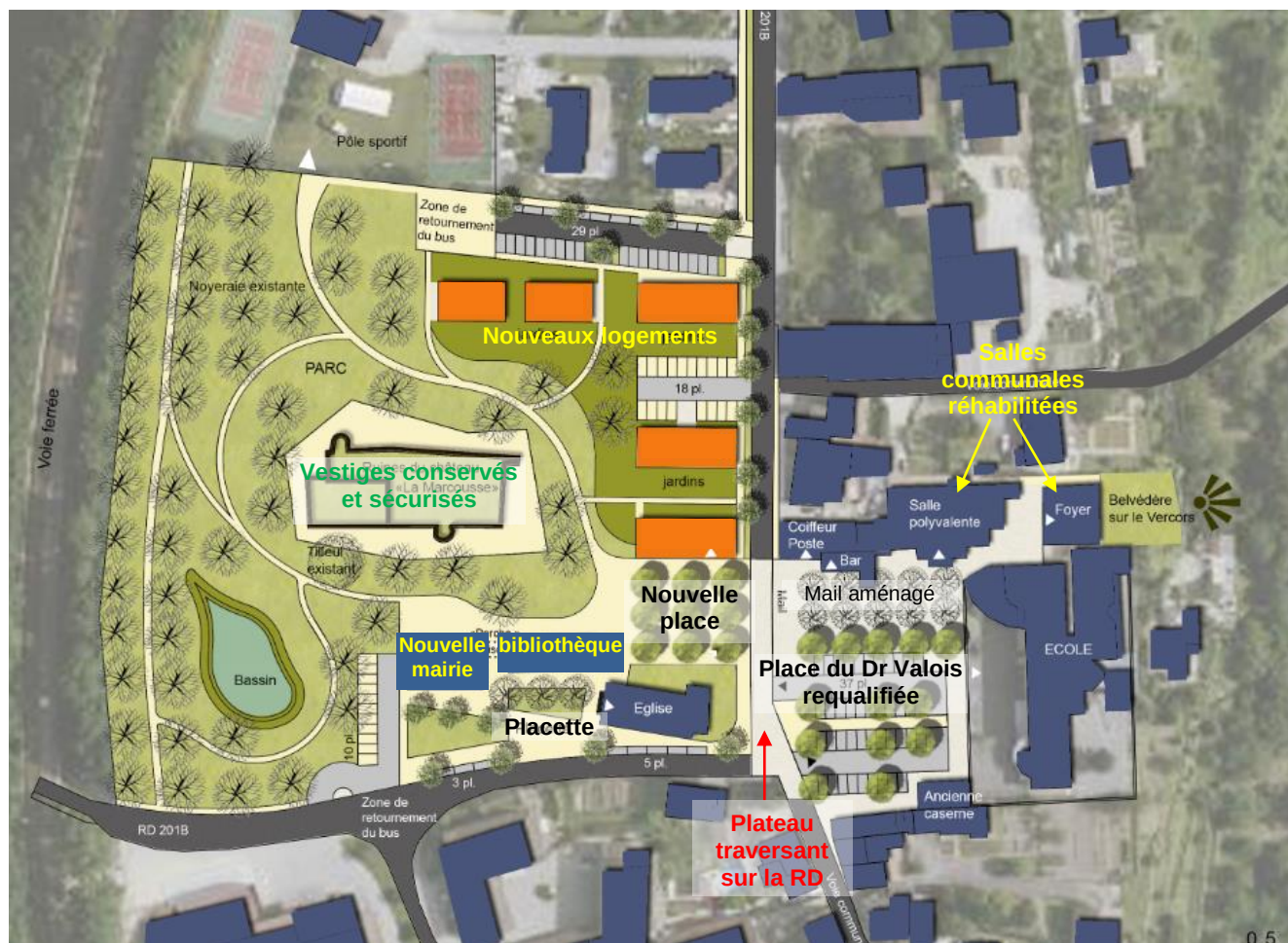
Exemple de mail aménagé

Par ailleurs, la RD201B, les places publiques et les zones de stationnement seront arborées par des plantations en alignement.

REHABILITATION DES AUTRES EQUIPEMENTS DU SECTEUR :

- Réhabilitation de la bibliothèque : mise aux normes d'accessibilité et rafraichissement intérieur.
- Réhabilitation de la salle polyvalente : ravalement des façades, revêtements intérieurs, éclairage et travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Réhabilitation du foyer : mise en accessibilité et mise en valeur de l'extérieur avec aménagement d'un jardin panoramique.

Plan projet de requalification du centre-bourg :



Source : Plan projet réalisé par ESAU

4 JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet de requalification du centre-bourg de la commune de Poliñas se propose de répondre à ces trois principaux objectifs :

UN PROJET QUI REpond AUX DOCUMENTS CADRES DE PLANIFICATION URBAINE

UN BESOIN DE REDYNAMISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE

UNE VOLONTE DE REQUALIFIER LE CENTRE-VILLAGE PAR UN AMENAGEMENT URBAIN DURABLE ET MIEUX STRUCTURE POUR LE RENDRE ATTRACTIF

4.1 UN PROJET QUI REPOND AUX DOCUMENTS CADRES DE PLANIFICATION URBAINE

En donnant une plus grande dimension à son centre bourg, l'aménagement projet  répond aux objectifs d'urbanisation fixés par les documents de planification urbaine et aux besoins de la commune.

4.1.1 Un projet compatible aux objectifs définis dans le SCOT de la région urbaine grenobloise

Le SCOT de la région urbaine grenobloise a été adopté le 21 décembre 2012. Ce document de planification urbaine fixe les orientations fondamentales d'organisation du territoire à l'horizon 2030, en assurant la cohérence des politiques publiques d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

LES ORIENTATIONS GENERALES

En matière d'urbanisation, le principal objectif du SCOT est de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles à travers le renforcement de leur attractivité et la limitation de l'étalement urbain pour économiser de l'espace.

Le Sud Grésivaudan se situe dans l'aire d'influence éloignée de l'agglomération grenobloise et du Voironnais et dans l'aire d'influence plus proche du territoire de Romans-sur-Isère et de Valence.

Il s'organise autour de la ville-centre de Saint-Marcellin, de la ville de Vinay et du bourg de Pont-en-Royans.

Le Sud Grésivaudan souhaite se positionner comme un territoire « force de connexion » entre l'agglomération grenobloise et le Voironnais, d'une part, et le secteur de Romans-Valence-Tain l'Hermitage d'autre part, tout en affirmant le rôle et le rayonnement de sa ville centre qu'est Saint-Marcellin.

Le potentiel de développement économique du territoire, en particulier en matière d'artisanat, de productions agricoles à haute valeur ajoutée et de tourisme doit être conforté.

Le territoire veut accroître ses capacités d'autonomie et ses identités, autour d'un développement maîtrisé et solidaire des autres secteurs de la région grenobloise et de ses voisins de la vallée du Rhône.

Pour les bourgs ruraux, les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement veilleront à intégrer les orientations suivantes :

- conforter le rôle des pôles principaux de Vinay et Pont-en-Royans ; et des pôles d'appui de Poli nas, L'Albenc, Saint-Hilaire-du-Rosier, Saint-Romans, Saint-Just-de-Claix et Saint-Quentin-en-Isère ;
- créer les conditions permettant de maintenir, développer et de diversifier l'offre d'équipements, de commerces et de services pour répondre aux besoins des habitants de leur bassin de vie ;
- maîtriser l'extension de l'urbanisation et privilégier le confortement des c eurs de bourg et de village afin de préserver les ressources naturelles et agricoles ;
- diversifier leur offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements ;
- diversifier l'offre de logements, qui restera soutenue pour contribuer à l'objectif global d'une hausse de l'offre d'habitat à proximité des grands pôles d'emplois.

Les politiques et projets d'aménagement doivent veiller à assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la péri urbanisation. L'offre en matière de commerces et services doit répondre aux besoins quotidiens de la population de la commune.

Ainsi, le projet de requalification du centre-bourg est compatible aux objectifs du SCOT puisqu'il permet l'accueil de fonctions urbaines en continuité du tissu existant et en préférant la densité à un étalement de l'urbanisation en périphérie.

LE SCOT IDENTIFIE LA COMMUNE DE POLIENAS EN POLE D'APPUI DE DEVELOPPEMENT URBAIN

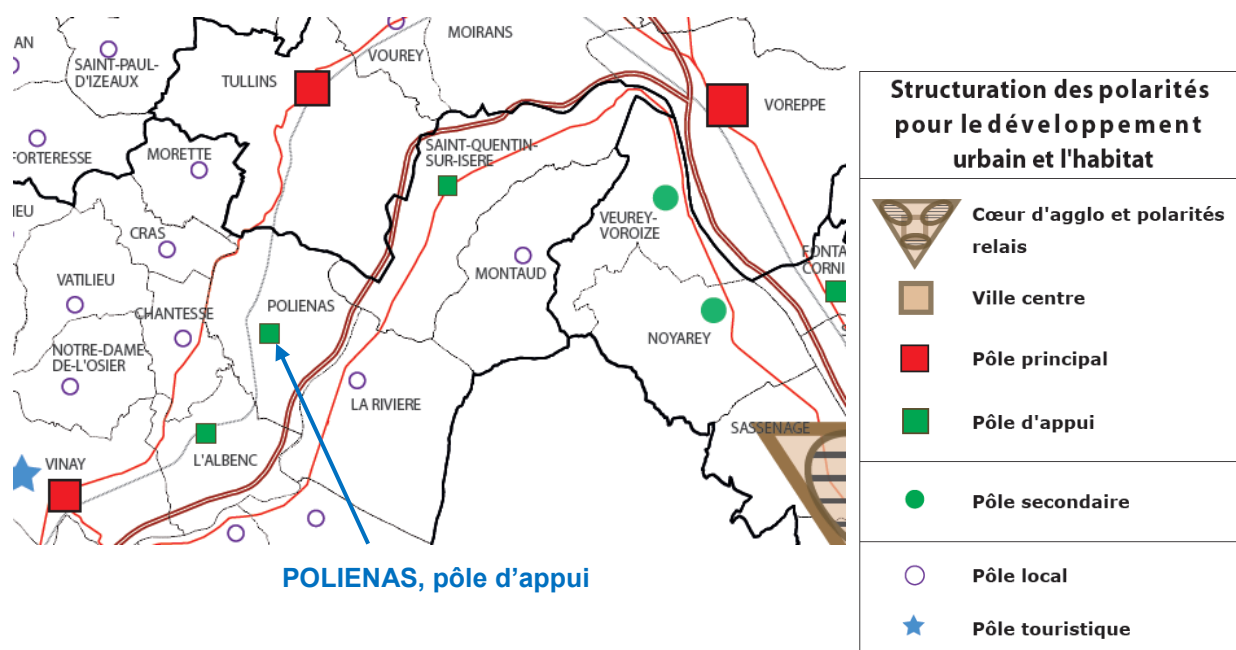
Le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble identifie Poliénas comme « Pôle d'appui » au sein du sous-secteur « Sud Grésivaudan », en complément des pôles principaux de Vinay et Tullins Fures. En ce sens, le SCOT fixe des objectifs de rééquilibrage de l'offre en habitat, en assurant 60% de maisons individuelles isolées et 40% de logements groupés, intermédiaires ou collectifs.

Poliénas, en tant que pôle d'appui, doit répondre à des besoins de production de logements neufs, diversifiés en termes de morphologie urbaine. Ainsi, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT préconise un rythme maximum de 5,5 logements/1000hab./an.

Depuis 2013 et l'approbation du SCOT, une moyenne de 5 logements a été accordée par an sur la commune, essentiellement sous forme de maisons individuelles, soit une production de 20 logements entre 2013 et 2016.

Pour atteindre les objectifs du SCOT, la commune doit prévoir la construction d'environ 80 logements d'ici 2030 sur son territoire.

Carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains



LE SCOT CLASSE LE CENTRE BOURG DE POLIENAS EN ESPACE PRÉFÉRENTIEL DU DÉVELOPPEMENT

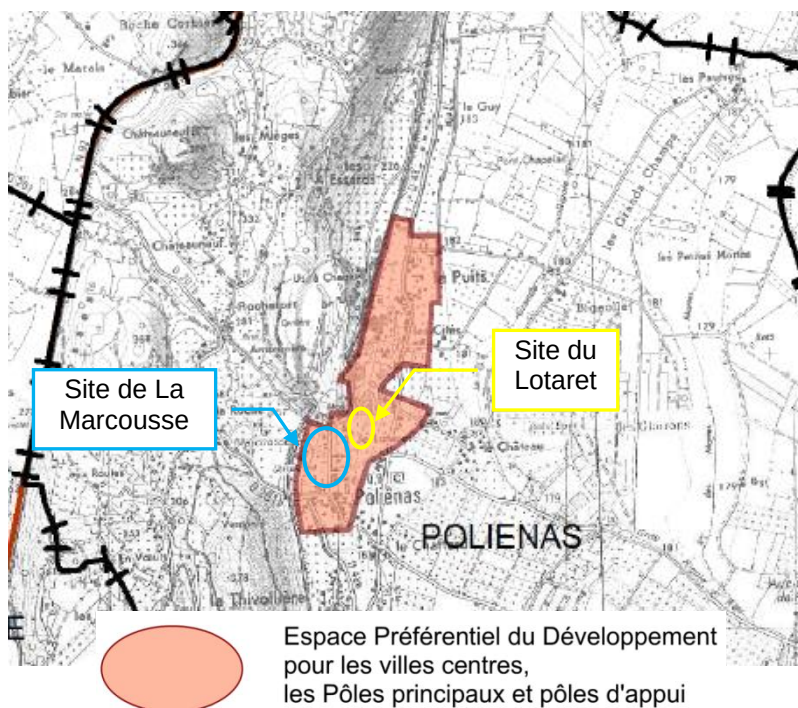
Plus précisément, le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise classe le centre bourg de Poliénas en espace préférentiel du développement qui peut accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements.

Le secteur de la Marcousse s'inscrit au cœur de l'espace préférentiel du développement identifié par le SCOT. Ce périmètre a accueilli la croissance récente de l'urbanisation et la commune souhaite poursuivre dans ce sens.

De plus, le site du Lotaret, secteur que la commune souhaite développer en vue du réaménagement du centre-bourg, s'inscrit en continuité avec le site de la Marcousse, et se situe également au cœur de l'espace préférentiel du développement.

En effet, le potentiel urbanisable sur la commune apparaît très limité et seuls les secteurs du Lotaret et de la Marcousse permettent la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle du centre-village.

Carte des espaces préférentiels du développement



Source : SCOT RUG - DOO

Le projet d'urbanisation de la Marcousse s'inscrit donc en parfaite compatibilité avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise.

4.1.2 Un projet qui répond au projet communal global défini depuis 2013

Le projet communal a pour but de conforter le centre-village, principale polarité communale, afin de permettre un développement cohérent et maîtrisé.

L'attractivité de la commune constitue une opportunité si le mode d'urbanisation du territoire est encadré dans une stratégie globale de développement. Cette stratégie a été définie dans le Plan Local de l'Urbanisme approuvé en 2013 et qui est venu donner des orientations au développement communal, mais également des principes de préservation des espaces agricoles et naturels du territoire communale.

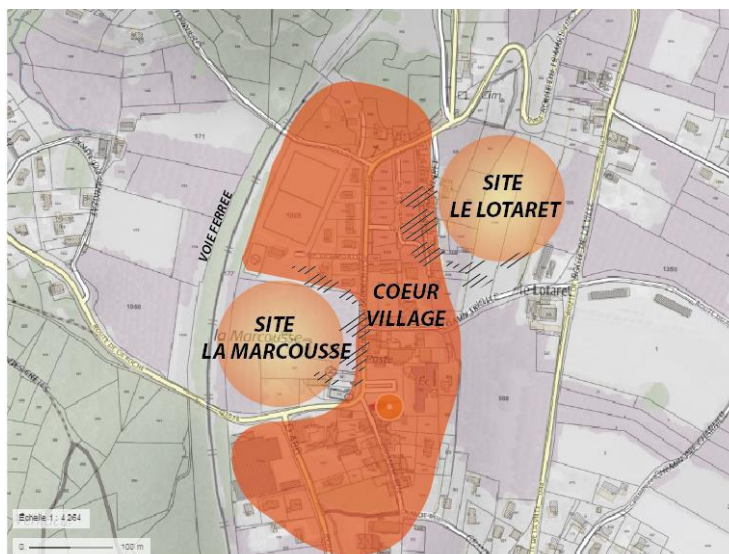
Le PLU est également venu hiérarchiser le développement communal en fonction de l'armature urbaine existante, ainsi le Chef-Lieu doit retrouver une place de « centre-bourg » de qualité à l'échelle de la commune.

Suite à l'adoption de ce document de planification, la commune de Poliènas s'est inscrite dans une réflexion pré-opérationnelle sur l'aménagement de son centre bourg, afin de créer les conditions favorables à la réalisation de logements pour tous, tout en créant des espaces publics fédérateurs permettant un meilleur « vivre ensemble » sur le territoire.

Ainsi, deux secteurs stratégiques ont été identifiés :

- Le secteur de « La Marcousse », objet du présent dossier, où environ 40 logements collectifs pourront se réaliser proposant du logement à caractère social et du logement à destination des personnes âgées.

- Le secteur dit du « Lotaret », situé en contrebas à l'Est du Chef-Lieu, où un projet de 15 à 20 logements individuels et individuels accolés pourra se réaliser proposant une offre de logements en accession.



Ainsi, à travers la réflexion définie autour de ces deux sites, la commune souhaite particulièrement :

- répondre aux besoins de la population par la création de nouveaux logements,
- maintenir le nombre de classe dans l' cole située au centre village,
- renforcer le lien entre le village et la gare.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du site « La Marcousse » constitue donc un projet d'intérêt général, nécessaire au maintien de la population et au développement futur de la commune. Le secteur de la Marcousse s'inscrit dans une réflexion globale et cohérente visant, avec le secteur du Lotaret, à conforter le Chef-Lieu dans son rôle de Centre-Bourg.

4.2 UNE VOLONTE DE REDYNAMISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE

Par la mise en œuvre de ce projet, la commune de Poli nas répond à la volonté de conforter sa démographie communale et diversifier son offre de logements en respectant notamment les exigences spécifiques en matière de logement social et solidaire.

4.2.1 Un besoin d'attirer de nouveaux habitants sur le territoire

LA COMMUNE CONNAIT UNE STAGNATION DE SA POPULATION

Depuis le milieu des années 1970, la commune de Poli nas a connu un dynamisme démographique certain jusqu'en 2008 passant de 605 habitants à 1103 habitants en 2008, soit une hausse de 82,3%.

La commune de Poli nas a été confrontée par la suite à une stagnation de sa population vers 1100 habitants, étant sous l'effet d'un solde migratoire déficitaire (-0,9 points). Néanmoins, la commune voit sa population stabilisée chaque année grâce à un solde naturel positif (+0,7points).

Depuis 2014, Poli nas connaît une légère augmentation de sa population. La commune compte en effet 1188 habitants au recensement de 2017 (*population municipale*).

Evolution de la population municipale de 1975 à 2017 :

	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2017
Nombre d'habitants	605	737	908	917	1 103	1097	1 188

Source : Insee, RP 1975 à 1990 dénombrements – RP 1999 à 2016 exploitations principales

L'évolution démographique future dépend entièrement de l'attractivité du territoire et de sa capacité à attirer de nouveaux habitants, en particulier des très jeunes actifs, la catégorie des 20-30 ans étant celle qui part le plus fréquemment hors du territoire.

Aussi, l'implantation de nouveaux logements sur la commune induira une évolution certaine de la démographie avec l'installation de nouveaux habitants sur la commune.

UNE OFFRE DE LOGEMENT EN CROISSANCE MAIS INSUFFISANTE

Sur le plan de l'habitat, le nombre de logements sur la commune est en constante évolution mais insuffisant ces dernières années pour conforter la démographie communale.

Sur les 444 résidences principales que compte la commune (Insee 2016), 46 logements ont été construits sur la période 2006-2013, ce qui représente 10,8% des résidences principales de la commune.

En 2016, la commune comptabilise 20 résidences principales de plus qu'en 2013. La commune souhaite ainsi continuer le développement de son urbanisation en privilégiant le logement collectif très peu représenté sur son territoire.

Résidences principales en 2016 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2014	424	100,0
Avant 1919	75	17,7
De 1919 � 1945	18	4,2
De 1946 � 1970	59	13,9
De 1971 � 1990	131	30,9
De 1991 � 2005	95	22,4
De 2006 � 2013	46	10,8

Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	470	100,0	434	100,0
Résidences principales	444	94,5	409	94,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	2,3	14	3,2
Logements vacants	15	3,2	11	2,5
Maisons	432	91,9	403	92,9
Appartements	36	7,7	31	7,1

Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales

Concernant l'ancienneté d'emm nement, en 2016, 67,3 % des ménages de la commune ont emménagé dans leur résidence principale il y a plus de 10 ans.

Néanmoins, la commune a enregistré l'arrivée de 96 ménages en 4 ans, de 2013 à 2016 ; ce qui témoigne de l'attractivité de la commune.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2016

	Nombre de ménages	Part des ménages en %
Ensemble	444	100,0
Depuis moins de 2 ans	26	5,9
De 2 à 4 ans	70	15,8
De 5 à 9 ans	49	11,0
10 ans ou plus	299	67,3

Source : Insee RP2016 exploitation principale

Ainsi, la restructuration du centre bourg va permettre la création d'une quarantaine de logements et contribuera au développement urbain de la commune en confortant sa démographie et en diversifiant son habitat.

4.2.2 La diversité de l'habitat favorable à la dynamique de la commune

La commune a la volonté d'accompagner cette croissance de la population par la production d'un habitat diversifié favorisant la mixité sociale et une typologie d'habitat variée.

UN BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc locatif de la commune est peu significatif aussi bien en locatif privé que social.

En effet, 83,3 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement et l'habitat sur la commune se caractérise essentiellement par de la maison individuelle.

Sur l'ensemble des résidences principales, 93 % sont des maisons individuelles et seulement 7 % sont des appartements.

A ce jour, la commune dispose de 14 logements en locatif social, ce qui représente 3,2 % des logements de la commune (Insee 2016).

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	444	100,0	1 176	21,2	409	100,0
Propriétaire	370	83,3	990	23,6	347	84,8
Locataire	66	14,9	164	7,1	54	13,2
dont d'un logement HLM loué vide	14	3,2	34	13,4	13	3,2
Logé gratuitement	8	1,8	22	24,4	8	2,0

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Pourtant, le secteur locatif social en immeuble collectif est de plus en plus recherché. En effet, il permet d'accueillir les nouveaux périurbains, composés souvent de jeunes ménages entrant dans la vie active et qui ont souvent des revenus modestes.

Le logement social tient en effet une place importante et la demande ne cesse de croître dans les communes rurales.

A travers ce projet, la commune de Poliènas vise à garantir une réelle accessibilité au logement au sein de ces nouvelles habitations du centre bourg. Ainsi, il est prévu la construction d'un habitat collectif offrant du locatif social.

LA NECESSITE D'UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Concernant le parc de logements de la commune, la majeure partie du parc est constituée principalement de grands logements avec 85 % de T4 ou plus. Ainsi, le nombre moyen de pièces par résidence principale s'élevait à 5 pièces en 2016.

On constate donc un réel déficit en matière de petits logements. Les logements allant du T1 au T3 représentent seulement 15 % de l'offre.

On compte aujourd'hui de moins en moins d'occupants par logement. Le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de personnes seules au foyer, la décohabitation des jeunes, et la hausse du nombre de familles monoparentales, en sont les principales raisons.

La réalisation de ce projet permettra donc de répondre à ce déficit de petits logements par une diversification sensible de l'offre. En effet, ces nouvelles habitations offriront une typologie variée, qui sera majoritairement composée de petits et moyens logements, notamment en T2 et T3.

Par ailleurs, le projet qui accueillera des nouvelles familles contribuera à maintenir l'école du village qui est menacée de fermeture de classe tous les ans à cause du manque d'enfants.

La réalisation de ce projet au centre-village va contribuer à satisfaire la demande de logements collectifs et apportera une dynamique certaine à la commune.

REPENDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

Les projections démographiques de l'Insee montrent une évolution attendue très forte des plus de 65 ans sur le territoire national.

Aujourd'hui, 25% des habitants de Poliènas ont plus de 60 ans et cette tranche de la population va augmenter ces prochaines années.

Les conséquences directes de ce vieillissement programmé sont un besoin d'accueil accru des plus âgés, notamment pour ceux qui éprouvent des difficultés de maintien à domicile.

Le projet prévoit la création d'une résidence de personnes âgées afin de répondre à ce besoin d'accueil.

Cette résidence doit comprendre des logements privatifs associés à des services collectifs. Ces logements constituent une résidence principale pour leurs occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Chaque résident vit chez soi, de façon autonome, dans un appartement aménagé de façon adaptée.

Ils peuvent faire appel aux divers dispositifs de droit commun conçus pour prévenir la perte d'autonomie et faciliter le maintien à domicile, dans les mêmes conditions que pour tout autre domicile : aides à la personne, services de soin infirmiers à domicile, etc...

Ce type de résidence est essentiellement construit au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont conçues pour des personnes âgées autonomes seules ou en couple qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile classique.

Ainsi, la vie dans une résidence permet de :

- continuer à vivre de manière indépendante ;
- bénéficier d'un environnement plus sécurisé : logement adapté, conciergerie, gardiennage, domotique... ;
- utiliser des services collectifs : restauration, ménage, animations... ;
- ne pas se trouver en situation isolée en gardant un lien social avec les autres résidents.

La réalisation de logements collectifs et de logements pour personnes âgées permettra d'optimiser la diversification résidentielle et la mixité sociale afin de garantir l'équilibre social et générationnel.

Ainsi, en proposant une offre de logements pour les jeunes ménages, pour les familles et pour les seniors, la commune a la volonté de conforter sa population tout en réunissant une mixité intergénérationnelle au cœur du village.

4.3 REDYNAMISER LE CENTRE VILLAGE PAR UN AMENAGEMENT URBAIN DURABLE ET MIEUX STRUCTURE

4.3.1 Une optimisation du foncier

Le centre-bourg de la commune de Poliènas se caractérise par un tissu urbain construit à l'alignement du réseau viaire. Cette zone regroupe principalement les équipements scolaires et administratifs ainsi que les commerces et les habitations composées de maisons individuelles.

Le projet de requalification du centre-bourg va permettre d'apporter une cohérence urbaine et architecturale en proposant un programme de densification du bâti, en continuité du centre-bourg.

La réalisation du projet de requalification évite l'urbanisation d'un site vierge et préserve la plaine agricole de Poliènas en comblant en priorité le tissu urbain existant.

L'aménagement du site de la Marcousse ne doit pas se concevoir en vase clos, mais doit être l'occasion de créer du lien, notamment piéton et cyclable, avec ses abords : la continuité avec la rue principale au Sud, l'étoffement de la centralité vers l'Ouest à la faveur du terrain du château de la Marcousse, l'ouverture au grand paysage vers l'Est, la construction d'une continuité entre la gare et le centre village, sont autant d'objectifs qui permettront l'émergence d'un espace de vie attractif.

La création de nouveaux logements en centre village participe également à renforcer le dynamisme économique de Poliènas, notamment pour les commerces de proximité présents dans le village, mais également le lien social et l'animation dans le centre-village parfois déserté par ses résidents.

Enfin, la diversité de l'offre de logement (locatif social, accession sociale et accession libre) permet à la commune d'accueillir une population mixte, conformément aux objectifs de la loi SRU.

Le résultat attendu de cette requalification est de donner une plus grande dimension au centre-village, en investissant le terrain privé de la Marcousse pour accueillir de nouveaux équipements et notamment un parc public autour des ruines du Château historique, le nouvel hôtel de ville, une place piétonne, ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants pour dynamiser le village.

4.3.2 Donner une plus grande dimension au centre village

La commune souhaite se dynamiser en donnant une plus grande dimension au centre-village par un redéploiement des équipements et espaces publics adaptés aux nouveaux besoins exprimés par la collectivité.

Le siège de l'autorité municipale s'empare du terrain historique de la Marcousse, et bénéficiera d'une façade sur le futur parc public d'un côté et la place piétonne de la bibliothèque de l'autre.

Ainsi, le nouvel hôtel de ville bénéficiera d'une visibilité et d'une situation forte, notamment du point de vue symbolique.

L'implantation de l'hôtel de ville réoriente l'organisation du centre village vers le terrain de la Marcousse, et propose un nouvel équilibre :

- La place du Docteur Valois est conservée dans son fonctionnement actuel, en conservant sa fonction dominante de stationnement, ce qui permet de desservir les équipements du centre bourg :  cole, salles communales, commerces, le nouveau parc public de la Marcousse, la nouvelle mairie...

Elle sera néanmoins requalifiée, sécurisée et agr ement e :

- Un parvis piéton sécurisé sera aménagé pour accéder à l' cole, aux commerces et à la salle polyvalente.
- L'aménagement d'un mail qui permettra d'animer la place et de structurer un espace piéton pour sécuriser l'accès à l' cole, aux commerces et équipements publics.

Ce mail permettra également de souligner une continuité piétonne avec la nouvelle place à l'Ouest de la RD donnant sur l'entrée du parc public. En ce qui concerne la sécurité pour les piétons, un plateau traversant sera aménagé sur la route départementale où les véhicules circuleront   très faible vitesse.

Ces aménagements auront pour effet une mise en valeur de la place centrale de la commune, aujourd'hui largement consacrée au parking, laissant ainsi la place à la sécurité des circulations piétonnes, notamment au niveau de la sortie de l' cole et de la traversée de la route départementale.

- Une nouvelle place publique piétonne sera aménagée à l'ouest de la départementale :

Aux abords de la route départementale, le public est invité à s'emparer du terrain historique de la Marcousse grâce à l'aménagement d'une nouvelle place piétonne qui constituera l'entrée du parc public de la Marcousse.

Des alignements d'arbres prolongeront ceux existants sur la place du Docteur Valois, unifiant ainsi les deux places de part et d'autre de la route départementale.

- La placette de la bibliothèque et de l' glise sera requalifiée :

Cette place piétonne sera agrandie et requalifiée pour desservir la nouvelle mairie, la bibliothèque et l' glise.

Elle sera aménagée de sorte à être protégée du stationnement sauvage qui existe actuellement, notamment autour de l' glise (installation de plots, mobilier urbain,...).

Par ailleurs, la commune souhaite également la réhabilitation des bâtiments publics du secteur. Il s'agit de les rendre plus attractifs et mieux insérés au centre village, tout en les mettant aux normes de sécurité et d'accessibilité. Ainsi, la bibliothèque, le foyer et la salle polyvalente seront réhabilités.

Ainsi, en requalifiant ses espaces publics, la commune de Poli nas a souhaité dans son projet prioriser la place aux piétons au cœur de son centre bourg.

5 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL EXISTANT

Conformément à la réglementation en vigueur, le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a été saisi afin qu'il se prononce sur la nécessité de réaliser une étude d'impact du projet sur l'environnement.

En effet, le projet est concerné par la catégorie n°41 de la nomenclature de l'article R.122-2 du code de l'environnement, sur les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités ou plus.

Par décision du 27 février 2018, l'Autorité Environnementale a estimé que le projet de requalification du centre-bourg de Poliènas n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs, concernant le rejet des eaux pluviales, le projet est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'eau conformément aux articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du code de l'environnement. Le dossier loi sur l'eau a fait l'objet d'un récépissé de déclaration n°38-2017-00439 en date du 26 mars 2018, autorisant la commune à réaliser son opération.

Enfin, au regard de l'état initial du site et de la zone susceptible d'être impactée par le projet, les principaux enjeux environnementaux qui se détachent dans le cadre de la mise en œuvre du projet concernent les thématiques suivantes :

5.1 INCIDENCE DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE

RISQUES NATURELS :

Le projet est concerné par 2 zonages sur la carte des aléas naturels réalisée en septembre 2008 :

- Une partie du projet se situe en **zone RC** : Zone inconstructible de risques de crues rapides des rivières.

Cependant, certains projets nouveaux ou aménagements tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa ou liés à certaines activités peuvent être autorisés.

En effet, parmi les exceptions citées dans le règlement du PLU, sont notamment autorisés les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

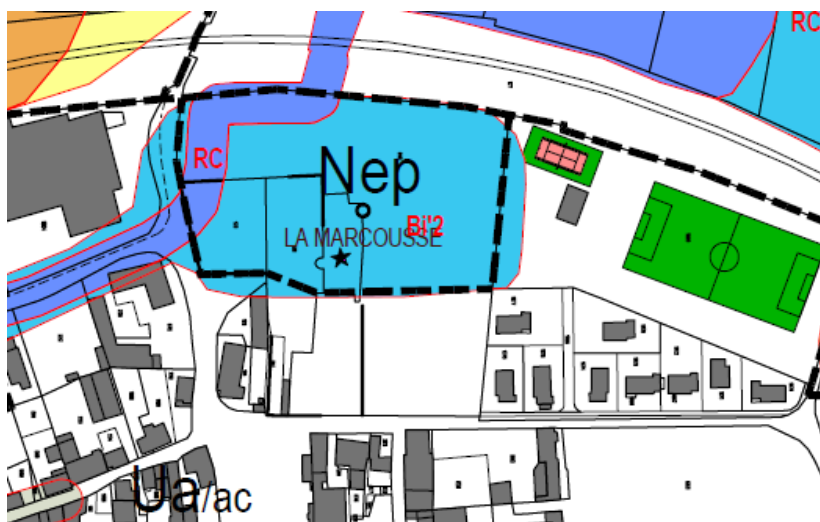
En zone RC, le projet prévoit seulement l'implantation du bassin de rétention, la voie de retournement de bus et quelques places de stationnement, aménagements qui sont autorisés.

- Une grande partie du projet se situe en **zone Bi'2** : Zone constructible avec prescriptions de risques d'inondations de pied de versant

Il s'agit d'une zone correspondant à un aléa moyen de l'inondation par l'Isère. Le règlement de la zone admet les constructions nouvelles sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Le premier plancher utilisable, qu'il soit édifié sur remblais, sur pilotis ou sur vide-sanitaire ouvert devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence, avec un minimum de 1m au-dessus du terrain naturel.
- Toutes les ouvertures des bâtiments seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence.

- Les constructions doivent être fondées à une profondeur suffisante pour se protéger des conséquences des affouillements, tassements ou érosions localisées.
- Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence.
- Les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de préférence pour résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.
- Tous les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, et dans tous les cas leurs dispositifs de coupure, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement,
- Les matériels, le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence.
- Les constructions devront respecter le RESI indiqué au règlement de la zone. Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais, y compris rampes d'accès et talus, sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.



Extrait du plan de zonage du PLU intégrant la carte des aléas

Le projet d'aménagement du centre-bourg, qui comprend notamment la construction de la nouvelle mairie et de logements collectifs, est compatible avec la carte des aléas naturels. Il est prévu que les constructeurs prennent leurs dispositions pour respecter toutes les prescriptions des risques naturels concernés.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Le projet augmente les surfaces imperméabilisées et en conséquence le ruissellement pluvial à son aval.

A ce titre, il prévoit la mise en œuvre d'une gestion pluviale par rétention, infiltration et rejet régulé vers le réseau hydrographique local.

Les pollutions chroniques attendues au droit du projet sont faibles et la nature plant e des ouvrages de gestion pluviale envisagés permettra l'abattement des pollutions supportées sans risque de dégradation de la qualité des milieux récepteurs en aval.

De même, le risque de pollution accidentelle est très faible. La gestion à ciel ouvert permettra une détection et une intervention rapides en cas de pollution accidentelle.

Le projet intègre une gestion des eaux pluviales mutualisée à l'échelle du projet et majoritairement à ciel ouvert via un réseau de noues localement interconnectées.

Les eaux pluviales de l'ensemble du projet seront gérées sur le site avec implantation d'un bassin de rétention et infiltration.

Le bassin de rétention - infiltration est destiné à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire : il joue donc un rôle d'écrêtement et contribue aussi à traiter les eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel.

L'ensemble des problématiques et prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales sont traités dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

LA GESTION DES EAUX USEES :

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement communal puis acheminées et traitées sur la station d'épuration de la commune qui est de type filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 1 100 équivalents-habitants, et qui est en mesure de traiter les effluents générés par le projet.

5.2 INCIDENCE SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Le projet de requalification du centre-bourg s'insère dans un environnement urbanisé. Le terrain de la Marcousse constitue un îlot de verdure dans la commune composé de noyers et des ruines du château.

Le secteur de projet est urbanisé sur la partie Est du périmètre et présente donc peu d'intérêt d'un point de vue du milieu naturel.

A l'Ouest, le terrain de la Marcousse est occupé par une plantation de noyers en exploitation qui présentent également peu d'intérêt pour les espèces. Le projet en milieu urbain ne présente donc pas de sensibilité sur le milieu naturel.

La faune et la flore présentes sur le site ne sont concernées par aucun inventaire, corridor biologique ou régime de protection d'espèces. Le site présente un intérêt écologique faible, n'étant pas en liaison avec d'autres milieux.

C'est pourquoi, l'impact du projet sur le milieu naturel est très faible. Le rôle de poumon vert que joue actuellement le site sera préservé par la conservation de la noyeraie existante dans le parc public.

Par ailleurs, le projet situé en plaine n'est pas de nature à impacter les habitats et espèces d'intérêt communautaire d'altitude ciblés par le site Natura 2000 le plus proche.

5.3 INCIDENCE SUR LE MILIEU HUMAIN

VOLET AGRICOLE

Le projet touche une culture de noyers d'une emprise de 1,9 ha actuellement exploités par un GAEC.

- En ce qui concerne l'impact sur l'activité de l'exploitation, les parcelles exploitées concernées par le projet (parcelles cadastrées E 180, 181, 840 et 841) représentent :
 - 6,8 % de l'exploitation de culture de noyers du GAEC qui exploite au total 28 ha de terres en culture de noyers.
 - 2,8 % seulement de sa Surface Agricole Utile totale qui s'élève à 68 ha.

L'exploitation agricole ne subit donc pas de déséquilibre grave d'exploitation agricole défini à l'article R. 352-2 du code Rural et de la Pêche Maritime.

- Le GAEC sera indemnisé de la perte de sa culture en noyers sur les parcelles concernées par le projet par les indemnités suivantes :
 - **Indemnité d'éviction** qui correspond au préjudice d'exploitation défini comme la perte de revenu subie par l'exploitant pendant le temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente à celle qu'il avait avant son éviction.
 - **Indemnisation du capital végétal** au propriétaire des noyers qui correspond à la valeur de la plantation.
 - **Indemnité de fumure et arrière fumure** correspondant au coût des engrais et amendements apportés et perdus car restant dans le sol.

VOLET SANTE

En ce qui concerne la noyeraie en exploitation sur le terrain de la Marcousse, les noyers sont traités par des produits phytosanitaires. La noyeraie étant très proche des habitations du secteur, la population du centre village, mais aussi l'école et les commerces sont directement exposés aux pesticides dans l'air ambiant.

Le projet aura pour effet de stopper ces traitements non appropriés au centre du village et contribuera ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air et de la santé humaine.

L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le projet de requalification s'insère dans un environnement urbain caractéristique des centres bourg. Les terrains d'assiette du projet sont, en effet, marqués par des voiries définissant son contour (RD201B et voie ferrée).

Le projet de requalification va venir modifier la perception du paysage du secteur. Il va permettre de structurer les formes urbaines en les harmonisant et en améliorant la qualité architecturale du secteur.

La densification du bâti aura pour conséquence la diminution des espaces verts, qui sera néanmoins compensée par l'aménagement du parc public, la conservation de la noyeraie existante et le traitement paysager apporté (espaces verts autour des logements et alignement d'arbres le long des voiries et aires de stationnement).

Les bâtiments seront traités de manière similaire afin d'assurer une certaine homogénéité à l'ensemble du projet. Construits en R+1   R+2 maximum pour se mêler au bâti existant, ils participent également à la structuration de la voie en s'implantant perpendiculairement à la RD, dans une réinterprétation des implantations traditionnelles des corps de ferme qui jalonnent l'accès au centre-village.

L'impact du projet sur le paysage est donc plutôt positif, les perceptions visuelles des riverains étant améliorées par un traitement paysager qualitatif.

CONCLUSION

Pour mener à bien son projet de requalification du centre-bourg conformément à ce qui vient d'être exposé, la commune de Poli nas se trouve dans l'obligation de saisir Monsieur le Préfet de l'Isère pour que soit diligentée la procédure de Déclaration d'Utilité Publique relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui permettra de maîtriser, le cas échéant par voie d'expropriation, l'ensemble des terrains d'assiette nécessaires audit projet.

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

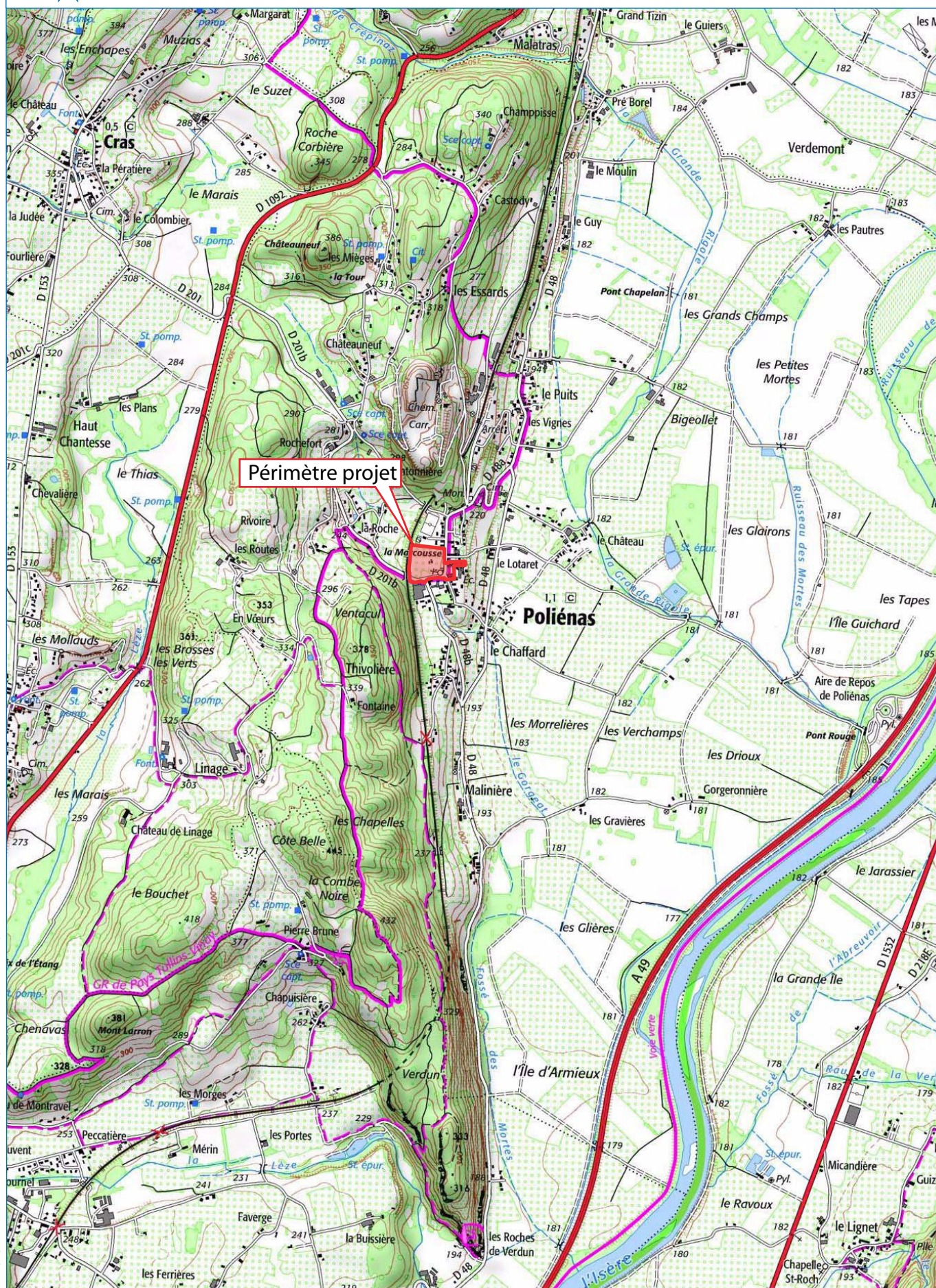
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



4 - PLAN DE SITUATION

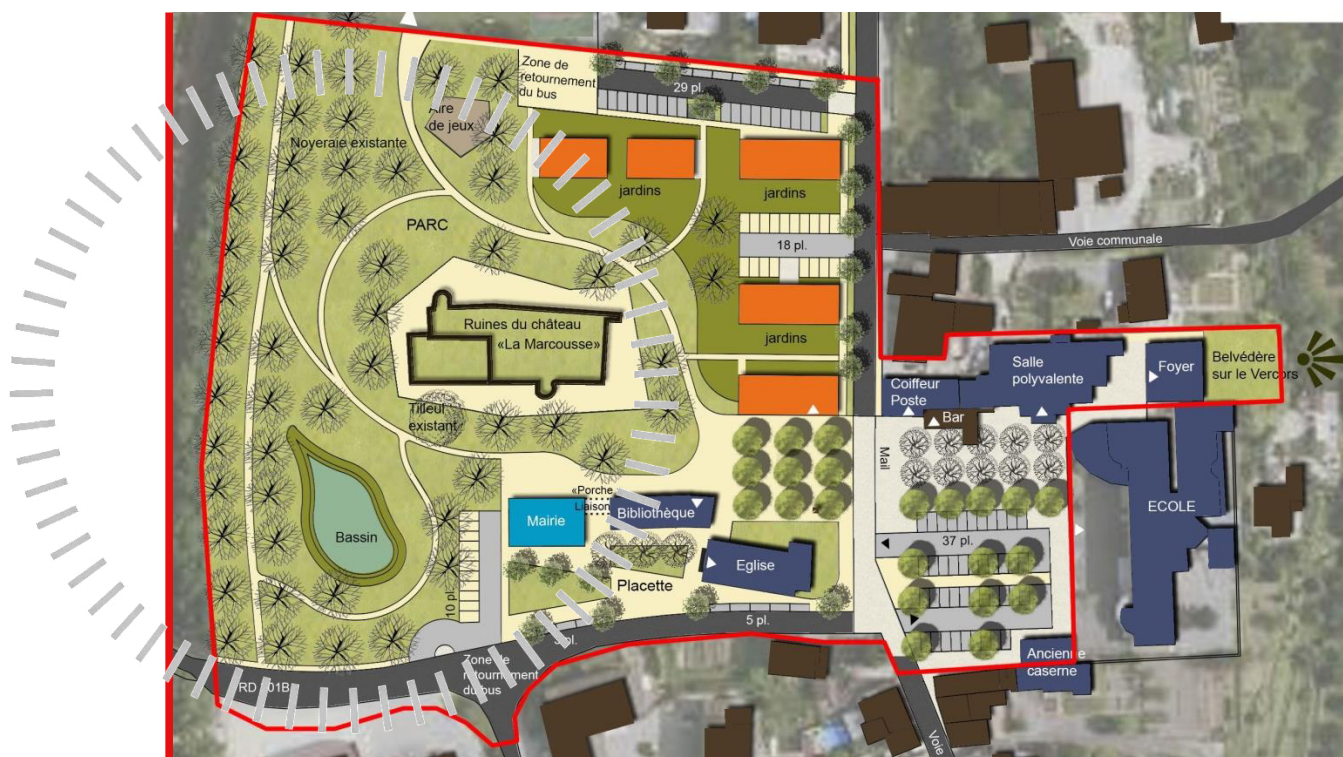


PLAN DE SITUATION

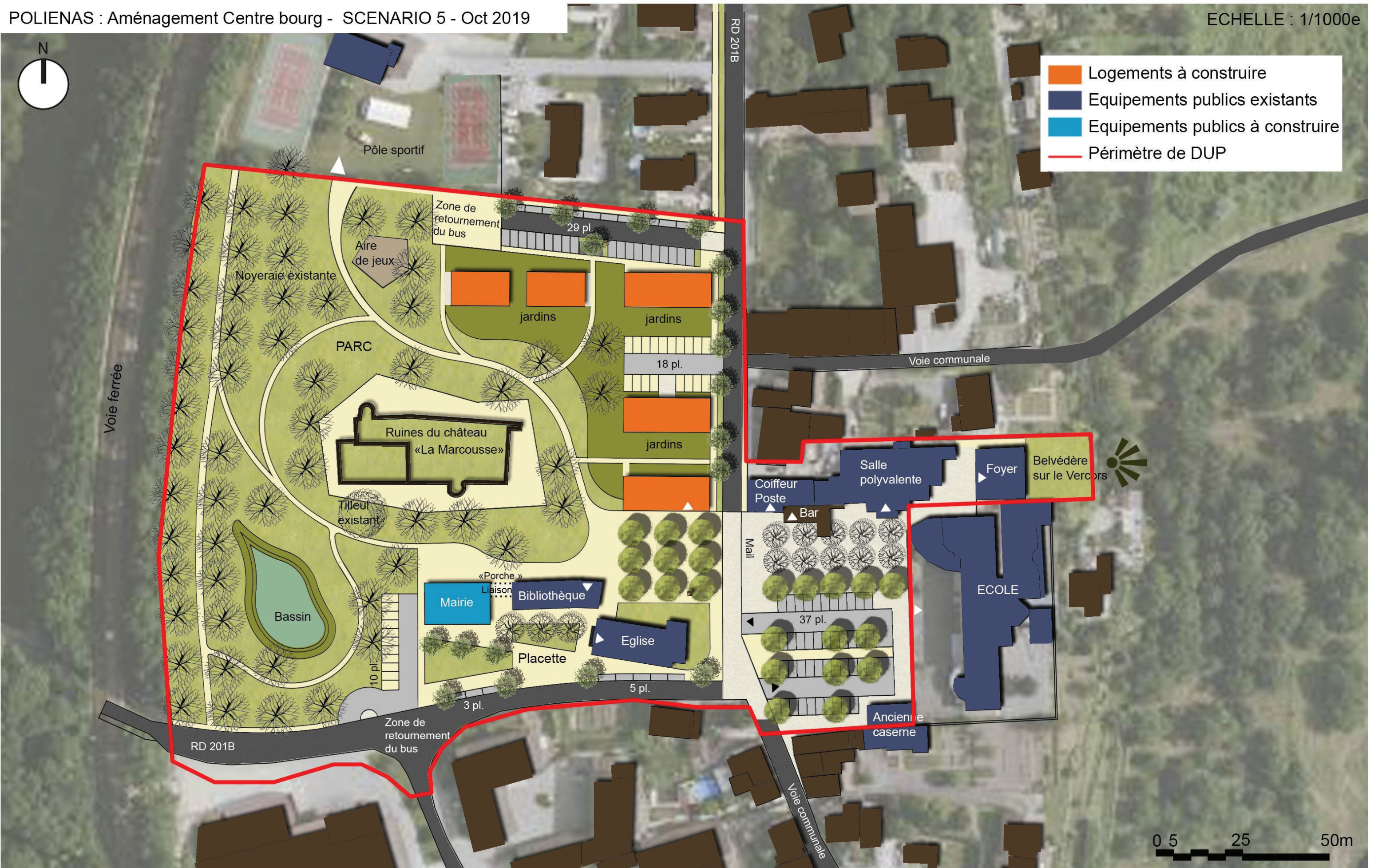


REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

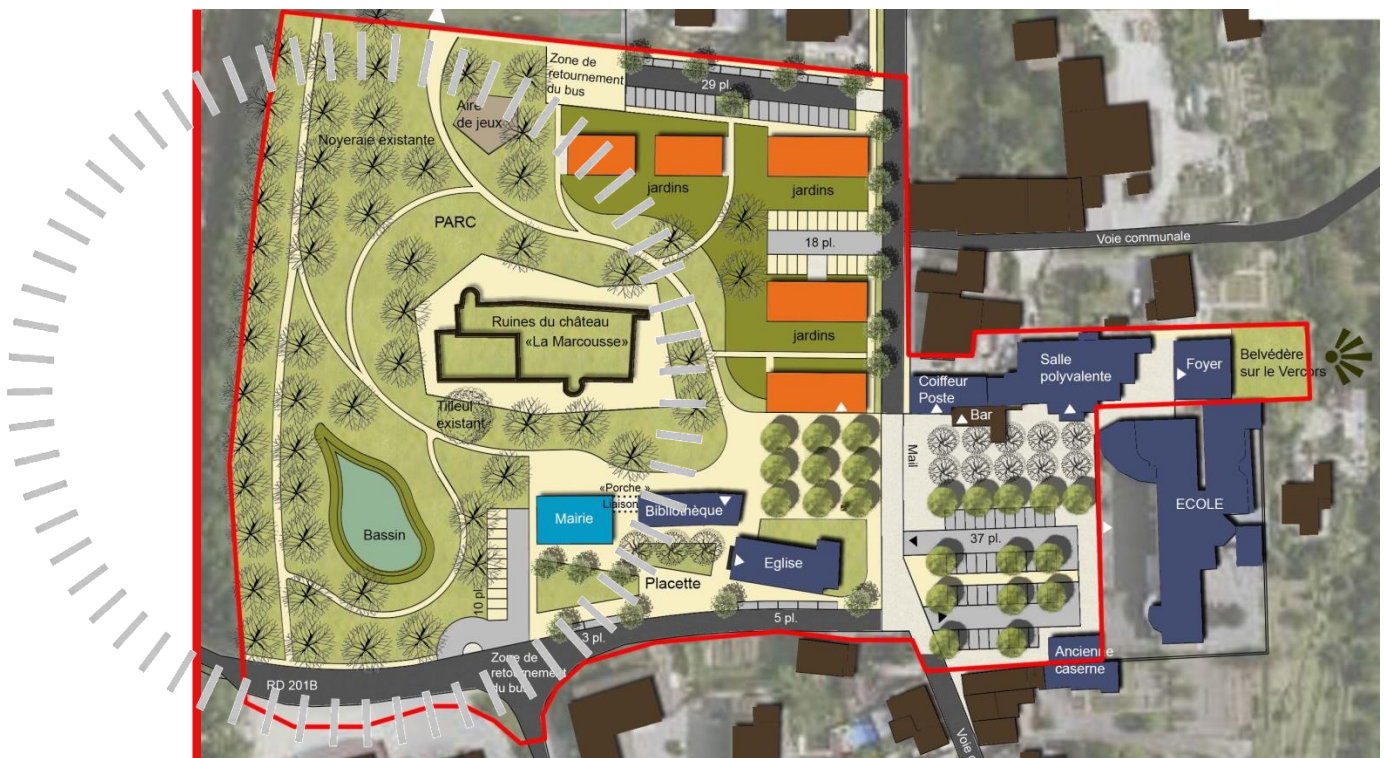


5 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX



REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



6 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

SOMMAIRE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES	5
1 LE PARC PUBLIC DE LA MARCOUSSE	5
2 LES NOUVEAUX LOGEMENTS	5
3 LES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
4 VOIRIE ET STATIONNEMENT	7
5 LES ESPACES PUBLICS.....	8
6 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS	9
7 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	9

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

Sur les terrains d'assiette du projet, qui couvrent une superficie de 2,44 ha, la commune de Poli nas prévoit les aménagements suivants :

1 LE PARC PUBLIC DE LA MARCOUSSE

Le projet prévoit l'aménagement du parc public de la Marcousse qui constituera un espace vert d'agrément pour les habitants du village et des alentours.

D'une superficie d'environ 1,4 ha, le parc de la Marcousse sera ouvert sur le centre-village et les ruines du château situées au centre du parc seront conservées, valorisées, et sécurisées tout autour.

Des cheminements piétons seront aménagés pour circuler dans le parc.

Il est prévu également dans le futur parc l'aménagement d'un espace « jeux d'enfants », manquant au village. Cette aire de jeux, implantée sur environ 175 m², est proposée au nord du parc, à proximité du stade municipal et de ses grands espaces de jeux.

Le rôle de poumon vert que joue actuellement le site sera préservé par la conservation de la noyeraie existante dans le parc public.

2 LES NOUVEAUX LOGEMENTS

Une quarantaine de logements seront implantés au Nord-Est du terrain de la Marcousse destinés au logement intermédiaire, à du petit collectif et à du logement solidaire pour personnes âgées.

Construits en R+1   R+2, les bâtiments seront implantés sur le modèle des bâtiments traditionnels de Poli nas, perpendiculaire à la route départementale.

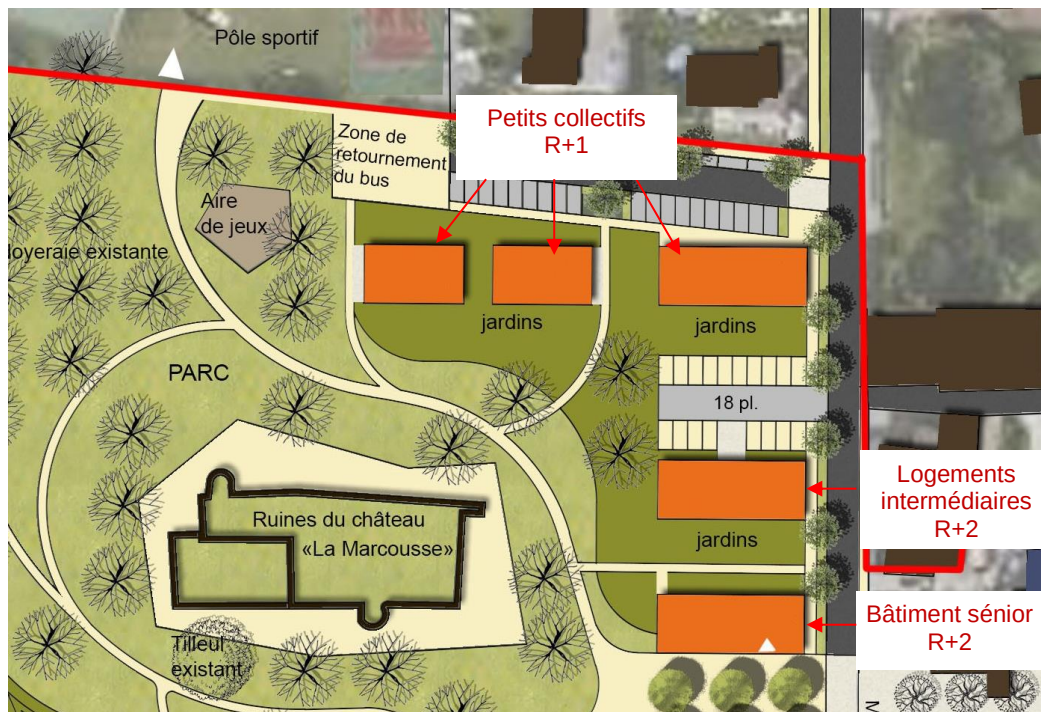
- Un bâtiment sera dédié au logement collectif solidaire à destination des personnes âgées. Ce bâtiment sera construit en R+2 et pourra accueillir entre 10 et 15 logements selon le type de résidence retenu et seront principalement de typologie T1, T2 et T3.
- Un bâtiment sera dédié au logement collectif intermédiaire. Ce bâtiment, construit en R+2, accueillera environ 15 logements de type T2 et T3.
- Les 3 plots alignés au Nord pourront accueillir du petit collectif. Ces bâtiments seront construits en R+1 (ou R+1+combles) et seront majoritairement de type T4. Au total, une douzaine de logements pourront être proposés.

Les nouveaux bâtiments ne seront pas plus hauts ni plus volumineux que les bâtiments traditionnels existants.

Les logements seront traités de manière similaire afin d'assurer une certaine homogénéité à l'ensemble du projet.

Les zones de stationnement seront privilégiées au Nord des bâtiments alors que des jardins privatifs seront aménagés côté Sud des bâtiments.

Une variante d'implantation des stationnements pourra être envisagée à l'Est des bâtiments collectifs, le long de la route départementale, au profit des jardins privés des logements.



Extrait du plan projet - ESAU

3 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

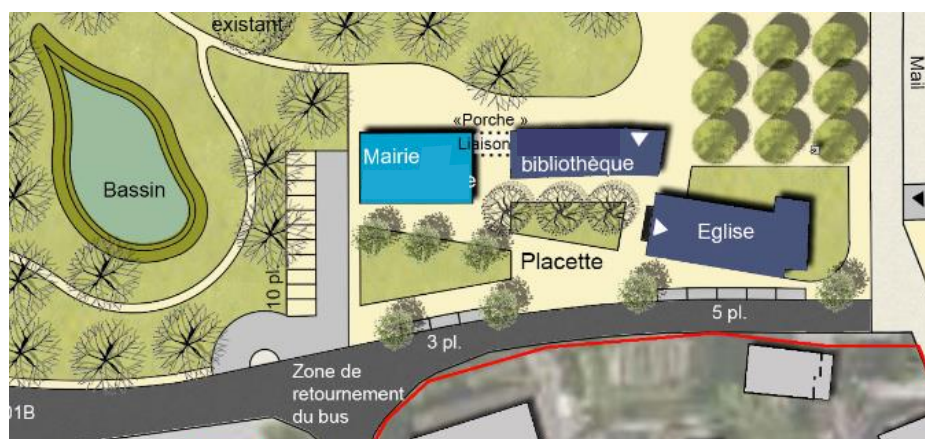
■ La construction de la nouvelle mairie :

Le nouvel hôtel de ville peut bénéficier d'une emprise construite au sol de 230 m².

Le bâtiment qui sera construit en R+2 comptera une surface de plancher totale d'environ 450 m².

Elle pourra être réalisée en toiture terrasse pour l'identifier et marquer sa contemporanéité.

Une liaison pourra être créée entre la nouvelle mairie et le bâtiment existant de la bibliothèque permettant ainsi la mise en conformité de l'accessibilité de la bibliothèque.



Extrait du plan projet - ESAU

*Exemple d'implantation de la nouvelle mairie
représentée en bleu clair et en toiture terrasse pour l'identifier*



Source : illustration 3D réalisée par ESAU

- **Réhabilitation des équipements communaux du secteur** qui ne sont pas modifiés dans leur emplacement :
 - Réhabilitation de la bibliothèque sur 220 m² comprenant : mise aux normes d'accessibilité et rafraîchissement des revêtements de sols, murs et plafonds.
 - Réhabilitation de la salle polyvalente sur 550 m² comprenant : ravalement des façades, revêtements intérieurs, éclairage et travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
 - Réhabilitation du foyer sur 530 m² au total comprenant : mise en accessibilité de la salle et mise en valeur de l'extérieur avec aménagement d'un jardin panoramique de 300 m².

4 VOIRIE ET STATIONNEMENT

■ Les accès et circulations :

Une requalification de la RD201B en centre village sera réalisé sur environ 300 mètres :

- Sur le tronçon Nord – Sud (tronçon A-B) : requalification de la RD sur environ 1100 m²,
- Sur le tronçon Est – Ouest (tronçon B-C) : requalification de la RD sur environ 1260 m².

Le profil de la RD201B sera requalifié par l'aménagement de trottoirs continus, dont le principal, côté Marcousse, sera protégé par un terre-plein central.

Par ailleurs, une desserte au pôle sportif d'environ 590m² sera aménagée au Nord du terrain de la Marcousse (tronçon A-D), avec un espace de retournement pour les bus.

■ Les stationnements :

Le projet s'accompagne d'une nouvelle répartition du stationnement : une centaine de places de stationnement seront réparties sur l'ensemble du site pour desservir le secteur.

Sur le terrain de la Marcousse, environ 65 places de stationnement seront créées :

- environ 47 places de stationnement seront créées au Nord du terrain de la Marcousse, pour desservir directement les logements. Les stationnements seront positionnés au droit des façades Nord des bâtiments, ou éventuellement de leur façade Est, le long de la RD pour les logements collectifs.
- une zone de stationnement d'environ 460 m² sera créée au Sud du terrain de la Marcousse et quelques places le long de la RD, comptabilisant au total 18 places de stationnement environ pour desservir les équipements publics du secteur et notamment la nouvelle mairie.

Par ailleurs, environ 37 places seront maintenues sur la place publique du Docteur Valois qui conservera sa fonction d'aire de stationnement, pour desservir le centre-bourg, notamment le parc de la Marcousse, les équipements publics (mairie, bibliothèque, salle polyvalente, foyer, école, église...), les services et commerces...

5 LES ESPACES PUBLICS

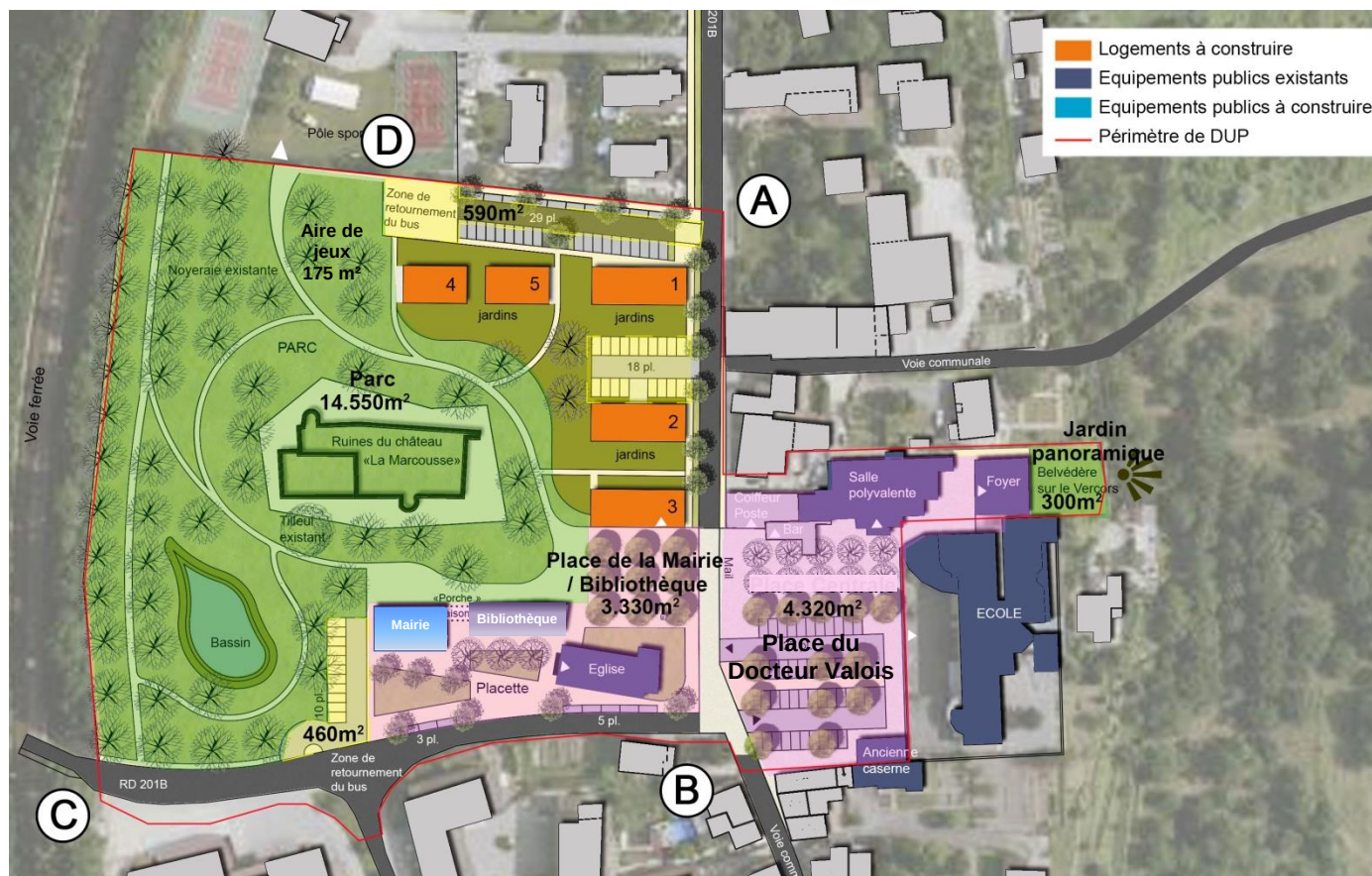
■ La requalification de la place du Docteur Valois :

Cette place centrale sera réaménagée sur environ 4 320 m² avec :

- La démolition de la mairie actuelle,
- La place publique actuelle qui conservera sa fonction de stationnement. La capacité de stationnement pourra en effet être maintenue à 37 places environ grâce à la démolition de la mairie actuelle.
- Un parvis sécurisé qui sera aménagé pour l'accès à l'école, à la salle polyvalente et aux commerces.
- La création d'un mail qui permettra d'animer la place et de structurer un espace piéton sécurisé dans l'axe de l'entrée de l'école.

■ Aménagement de la nouvelle place et requalification de la placette au Sud :

- Une place publique piétonne sera aménagée à l'Ouest de la route départementale, en continuité de la place du Docteur Valois. Elle sera arborée et s'ouvrira sur le parc public de la Marcousse.
- Elle sera unie à la place du Docteur Valois par un plateau traversant où les véhicules circuleront à très faible vitesse.
- La placette où se situent la bibliothèque et l'église sera requalifiée et agrandie pour accueillir la nouvelle mairie.
- Ces 2 places forment une unité d'une superficie d'environ 3 330 m².



Les différents espaces publics aménagés – Illustration ESAU

6 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Le projet prévoit la réalisation d'espaces verts en accompagnement des logements collectifs qui bénéficieront d'un jardin d'agrément au droit de leur façade Sud.
- Le projet prévoit également des plantations d'arbres en alignement le long de la route départementale, au niveau des zones de stationnement et sur les 2 places publiques.
- Le parc public conservera le tilleul présent sur le terrain et la noyeraie existante.

7 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES - ASSAINISSEMENT

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Le projet pluvial associé à la requalification du centre bourg de Poliénas prévoit la mise en œuvre d'une gestion pluviale mutualisée à l'échelle du projet par rétention, infiltration et rejet régulé vers le réseau hydrographique en aval.

Les ouvrages de rétention sont de type noues et rétention paysagère intégrées aux espaces publics. L'objectif du schéma de gestion pluvial proposé consiste dans la gestion à la source des écoulements.

Le rejet pluvial s'effectuera par infiltration naturelle au droit des ouvrages, et par rejet régulé vers le ruisseau du Gorgeat via le réseau pluvial communal existant ou à créer.

La régulation appliquée correspond au débit de fuite naturel du projet avant aménagement pour une pluie annuelle d'une heure. Ce débit de fuite permet un tamponnement des ruissellements dès les pluies fréquentes.

Le dimensionnement de la gestion pluviale est basé sur une pluie de projet trentennale.

Le volume de rétention nécessaire à l'aménagement du projet est évalué au global à 711 m³.

Le débit de fuite maximal qui sera envoyé vers le ruisseau du Gorgeat et correspondant au débit de fuite de l'emprise du projet à l'état naturel est de 38 l/s.

Le système de gestion des eaux pluviales est traité plus précisément dans le dossier Loi sur l'eau réalisé à cet effet.

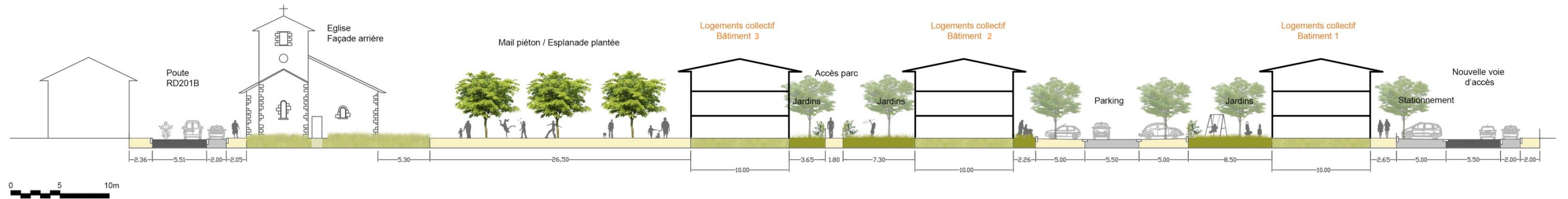


Bassin de rétention situé au sud-ouest du terrain de la Marcousse

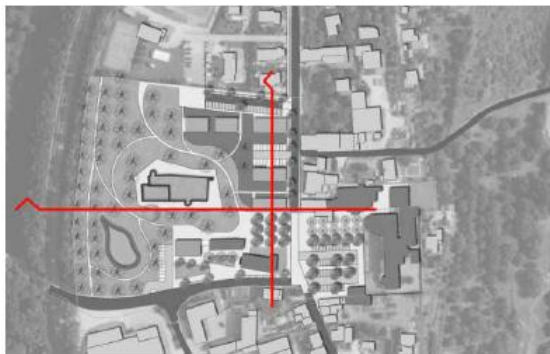
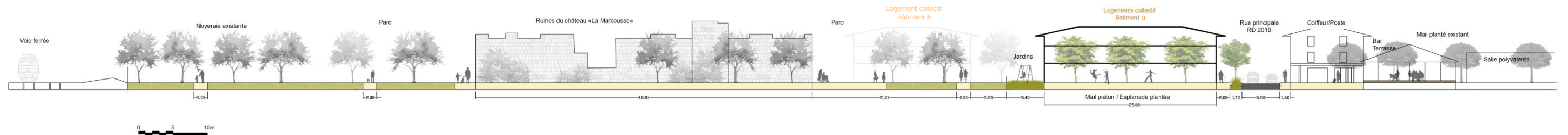
LA GESTION DES EAUX USEES :

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement communal puis acheminées et traitées sur la station d'épuration de la commune qui est de type filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 1 100 équivalents-habitants, et qui est en mesure de traiter les effluents générés par le projet.

Coupe Nord - Sud



Coupe Est - Ouest

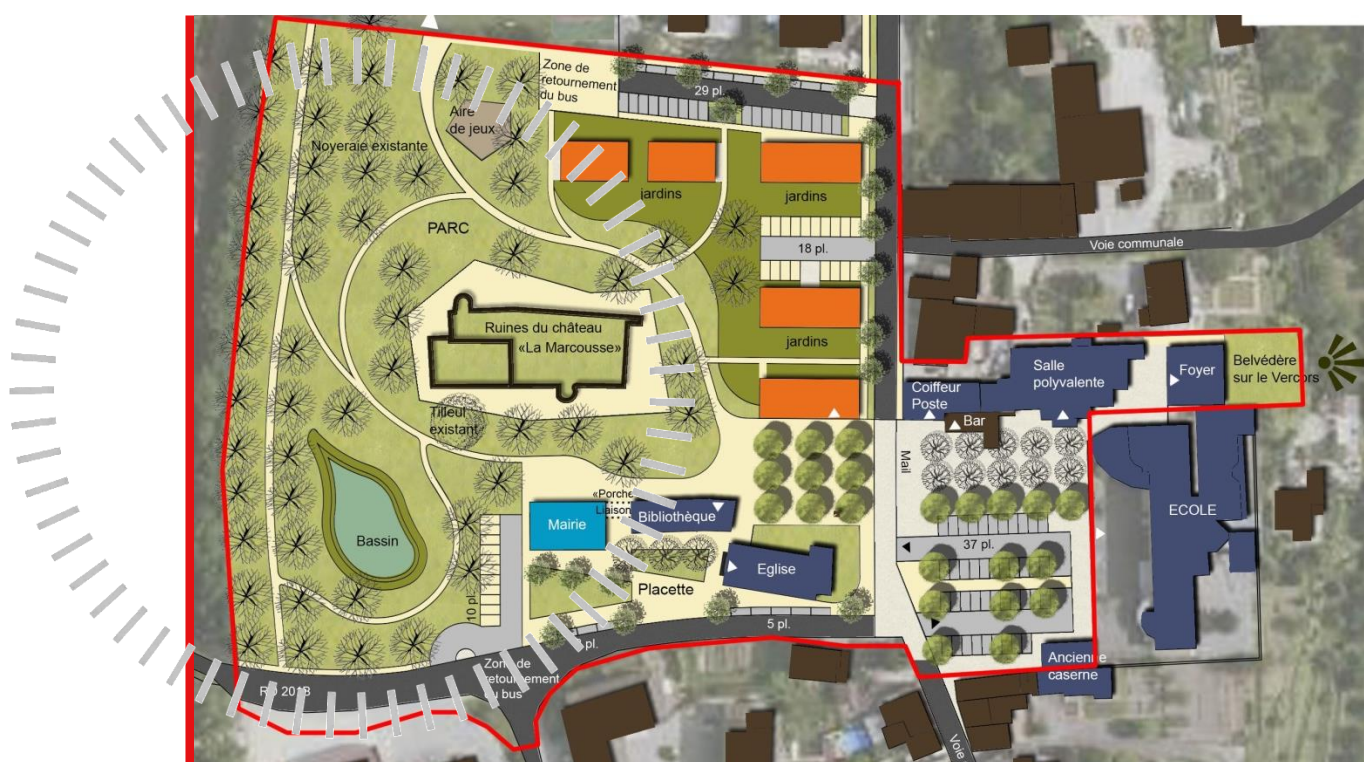


Repérage des coupes

Source : plan projet et coupes réalisés par ESAU

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



7 – APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

SOMMAIRE

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	5
1 COUT DES ACQUISITIONS FONCIERES RESTANT A REALISER	5
2 INDEMNITES DUES AU LOCATAIRE AGRICOLE	5
3 COUT DES TRAVAUX	6
4 TOTAL DES DEPENSES	7

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

1 COUT DES ACQUISITIONS FONCIERES RESTANT A REALISER

Selon l'avis du Pôle d'évaluations domaniales de l'Isère en date du 22 octobre 2019

Acquisitions foncières à réaliser	Montant des dépenses
Indemnités principales	462 800 à
Indemnités de emploi	47 280 à
Indemnités Aléas divers (10%)	46 280 à
TOTAL DES ACQUISITIONS FONCIERES	556 360 �

2 INDEMNITES DUES AU LOCATAIRE AGRICOLE

Nature indemnités	Estimation compensation financière
Perte de capital végétal de 1,9 ha de noyers	3 600 à
Indemnité d'éviction	50 000 à
Indemnité fumures et arrières-fumures	1 400 à
TOTAL DES INDEMNITES	55 000 �

3 COUT DES TRAVAUX

Nature des travaux	Montant des dépenses (€ HT)
Travaux d'aménagement	
Requalification RD201B – Tronçon Nord - Sud	130 000 €
Requalification RD201B – Tronçon Est - Ouest	180 000 €
Aménagement de la desserte du pôle sportif au Nord avec zone de retournement de bus	130 000 €
Requalification de la place du Docteur Valois, y compris démolition mairie actuelle	365 000 €
Aménagement de la nouvelle place Marcousse	330 000 €
Construction de la nouvelle mairie	810 000 €
Aménagement du parc public de la Marcousse	120 000 €
Aménagement du parking de la mairie au sud, avec zone de retournement de bus	38 000 €
Réhabilitation de la bibliothèque	150 000 €
Réhabilitation du foyer, y compris jardin panoramique	80 000 €
Réhabilitation de la salle polyvalente	192 000 €
COUT TOTAL DES TRAVAUX (€ HT)	2 525 000 €
COUT TOTAL DES TRAVAUX (€ TTC)	3 030 000 €

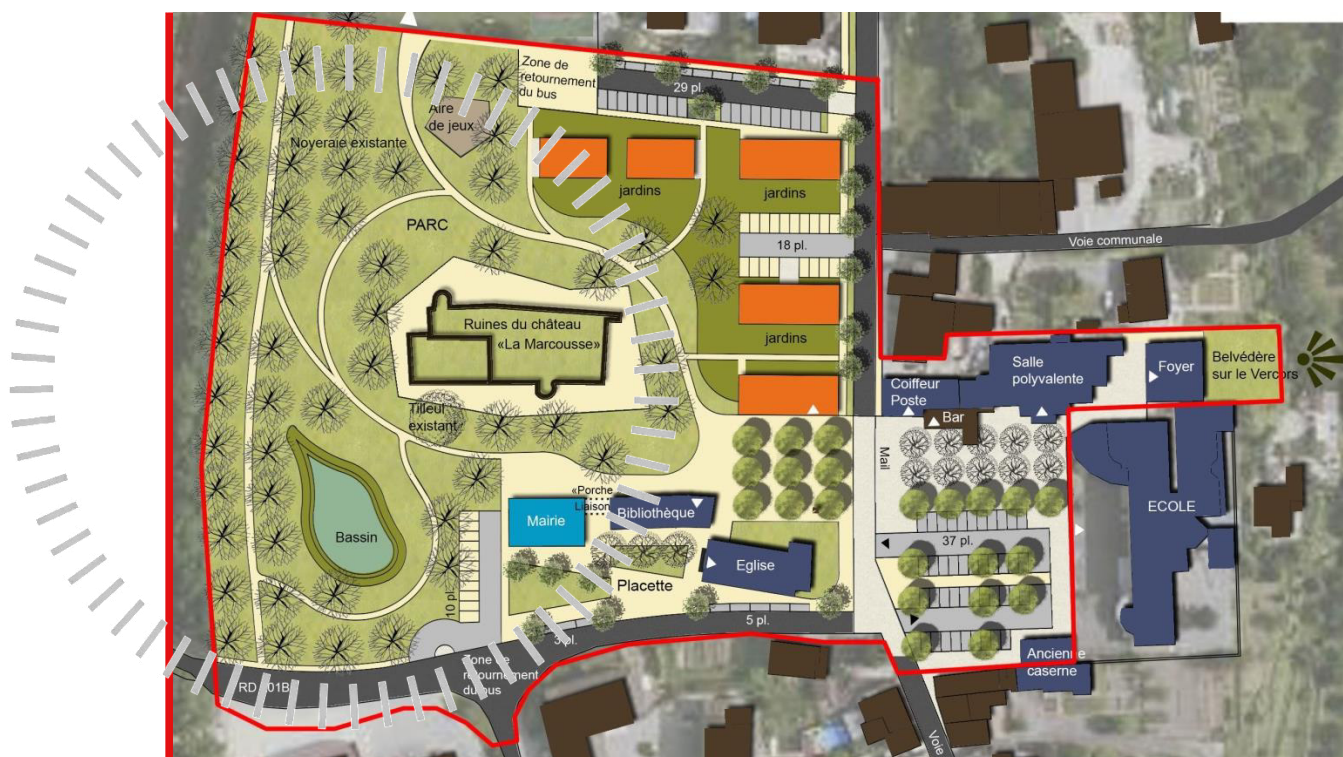
4 TOTAL DES DEPENSES

COUT TOTAL DU PROJET ACQUISITIONS FONCIERES + TRAVAUX (� TTC)	3 641 360 �
--	--------------------

L'acquisition totale du terrain de la Marcousse permettra l'équilibre financier à terme de l'opération par la construction d'une quarantaine de logements. En effet, les recettes concernent la vente du foncier par la commune aux futurs constructeurs à des fins de logements collectifs.

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

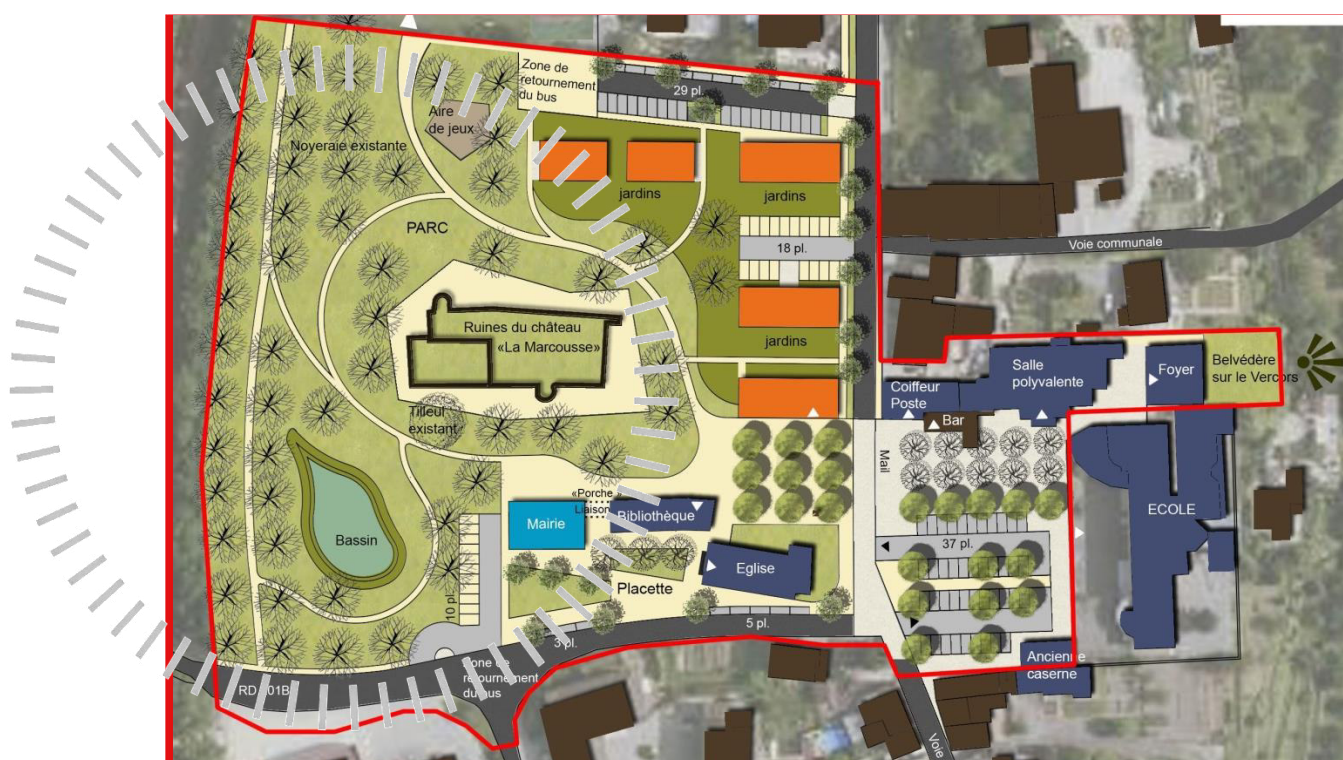
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXES

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 1 : DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



PRÉFET DE LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

Autorité Environnementale

Préfet de région

**Décision de l'Autorité environnementale
après examen au cas par cas sur le projet
de requalification du centre-bourg
sur la commune de Poliénas (Isère)**

**Décision n° 2018-ARA-DP-00980
G 2018-004295**

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES / Service CIDDAE
5, Place Jules Ferry
69 453 Lyon cedex 06

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Décision du 27/02/2018
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil, du 13 décembre 2011, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n°2017-441 du 24 octobre 2017 du préfet de région, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Madame la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Auvergne- Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2018-01-03-01 du 03 janvier 2018 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande d'examen au cas par cas reçue et considérée complète le 25 janvier 2018, relative au projet dénommé « requalification du centre-bourg de Poliénas », enregistrée sous le numéro 2018-ARA-DP-00980 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 9 février 2018 ;

Vu la contribution de la Direction Départementale des Territoires de l'Isère du 26 février 2018 ;

Considérant la nature du projet consistant à ,

- l'aménagement d'un parc public patrimonial sur un site historique (ruines du château de la Marcouse),
- l'aménagement d'un tènement d'une superficie de 2,44 hectares,
- le défrichement de 3500 m² d'une plantation de noyers,
- la réalisation d'une quarantaine de logements répartis sur 4 bâtiments, une résidence pour personnes âgées et 5 maisons individuelles, correspondant à l'accueil de 130 personnes pour 3000 m² de surface de plancher réalisée,
- la création d'un nouvel hôtel de ville sur 300 m² de surface de plancher,
- la création de 60 places de parking ouvertes au public,
- la création d'une voirie publique de 290 mètres reliant de part et d'autre la RD 201B,
- la requalification de la RD201B sur 300 m et l'aménagement de circulations douces ;

Considérant la localisation du projet,

- au sein du Parc Naturel Régional du Vercors,
- sur la commune de Poliénas,
- au lieu-dit « la Marcousse »,
- en bordure de la voie ferrée Grenoble-Valence,
- en continuité du tissu urbain existant du centre-bourg de Poliénas ;

Considérant la situation de continuité urbaine du tissu bâti et les composantes du projet urbain qui ont développé une suture urbaine fonctionnelle avec le centre existant de Poliéna, notamment concernant les déplacements en mode doux au sein et autour du site de projet ;

Considérant que le site ne présente pas de zonage réglementaire ou d'inventaire de protection de l'environnement ;

Considérant que, le site de projet étant localisé au sein d'une zone Bi'2 et se trouvant concerné par un couloir de zone RC du plan de prévention des risques inondation, le porteur de projet déclare avoir exclu toute construction au sein du secteur RC ; qu'il aura, pour les autres secteurs, l'obligation de construire en conformité avec les prescriptions du PPRi et notamment de porter les constructions à la cote de référence d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;

Considérant que les bâtiments localisés en secteur Ouest du site devront satisfaire aux normes de construction en matière d'isolation phonique renforcée liée à leur localisation à proximité de l'infrastructure de transport bruyante que constitue la voie ferrée « Grenoble-Valence » ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, des réglementations s'appliquant au projet et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Décide :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet dénommé « requalification du centre-bourg », sur la commune de Poliéna (Isère), objet du formulaire 2018-ARA-DP00980, **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs. Elle ne préjuge pas des décisions qui seraient prises à l'issue de ces procédures.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Pour le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Pour la Direction régionale de l'environnement,
Pôle Autorités locales


Yves MENIER

Voies et délais de recours

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une étude d'impact. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant l'émission de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

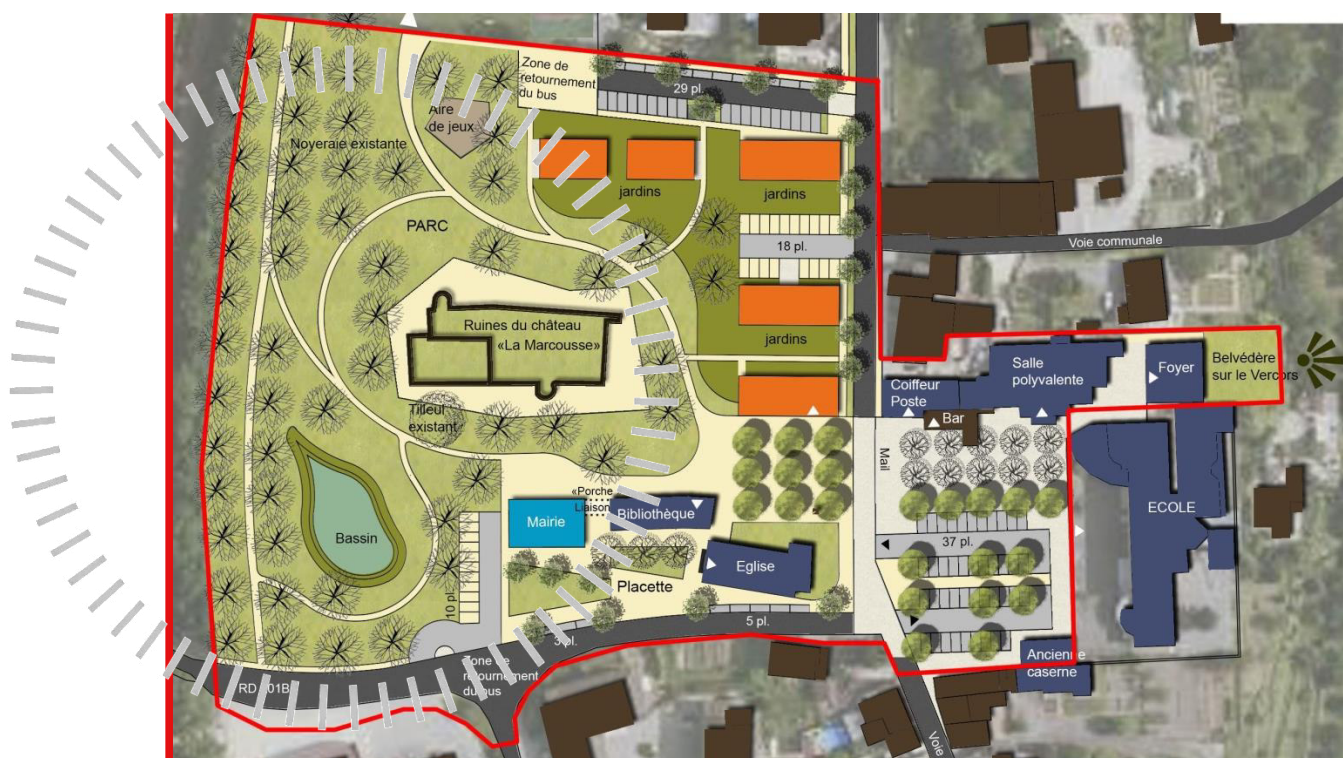
Monsieur le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, CIDDAE / pôle AE
69 453 LYON CEDEX 06

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux et être adressé au :

Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69 433 LYON CEDEX 03

REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG DE POLIENAS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 2 : DELIBERATION DE LA COMMUNE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Délibération n° CM15022017-04

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice	15
Présents	10
Procuration	01
Votants	11

L'an deux mille dix-sept, le quinze février à vingt heures,

Le Conseil Municipal de la commune de POLIENAS (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Bernard FOURNIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le sept février deux mille dix-sept

Présents : M. Bernard FOURNIER, M. Lionel ARGOUD, M. Gilles BOULLLOUD, Mme Danièle ALLIBE, M. Serge BOLOMEY, Mme Françoise FILIPPI, M. Philippe JOSSAUD, Mme Delphine HONORÉ, Mme Christelle TAVEL (arrivée à 21h08), M. Philippe YVETOT

Absents :

- Mme Isabelle BUISSON
- Mme Sandrine DE SOUSA (qui a donné pouvoir à M. Bernard FOURNIER)
- M. Ludovic GIRY
- Mme Fabienne LEDRU
- Mme Florence VITALONI

Secrétaire de séance : M. Serge BOLOMEY

Objet : Poursuite de la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la requalification du centre-bourg de Poliéнас

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 et L 2122-22,
Vu le code de l'expropriation,
Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 13 juin 2013,
Vu l'avis des Domaines en date du 09 novembre 2016,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de requalification du centre-bourg :

La commune de Poliéнас s'est engagée dans une démarche de requalification de son centre-bourg pour le rendre à la fois plus dynamique et plus attractif.

Pour ce faire, l'opération d'aménagement projetée doit permettre la diversification de l'offre de logements avec la réalisation d'une quarantaine de logements, dont une partie réservée à un foyer-logement pour

personnes âgées, la construction d'un nouvel hôtel de ville, l'amélioration du schéma de circulation urbaine et la réorganisation de certains bâtiments et espaces publics.

Cette démarche d'aménagement s'inscrit entre autres, dans le cadre de la valorisation d'un tènement immobilier non bâti et cadastré sous les parcelles E 179, 180, 181, 840 et 841 au lieu-dit « la Marcousse », lequel constitue une opportunité foncière unique pour permettre à la commune de Poliénas de réaliser l'opération de requalification de son centre bourg. En effet, ce terrain est situé à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics et des principaux axes de communication du village.

A ce jour, l'ensemble des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de ce projet n'a pas pu être maîtrisé. Compte tenu de l'intérêt pour la commune de Poliénas de poursuivre cette opération d'aménagement, cette dernière se voit dans l'obligation de diligenter la procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Cette procédure permettra d'acquérir, le cas échéant, par voie d'expropriation, toutes les parcelles privées assiette de l'opération.

Par ailleurs, le projet n'est pas compatible avec les prescriptions du PLU opposable de la commune. Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité ledit document d'urbanisme, laquelle sera mise en œuvre de manière concomitante de celle de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Considérant l'intérêt pour la commune de réaliser ce projet de réaménagement du centre village tel que présenté en réunion publique par le cabinet ESAU le 15/11/16, d'en faire prononcer l'utilité publique, et afin de compléter les délibérations prises le 07/09/16 et le 21/12/16,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** le projet tel que présenté ce jour,
- **DECIDE** de poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU sur la base des dossiers d'enquête présentés en conseil municipal,
- **AUTORISE** le Maire à accomplir tout acte et formalité nécessaire à sa mise en œuvre,
- **DECIDE** d'acquérir les propriétés foncières incluses dans le périmètre du projet et, si besoin est, d'en demander le transfert de propriété au bénéfice de la commune par voie d'expropriation,
- **SOLLICITE** Monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, de mise en compatibilité du PLU et parcellaire sur les immeubles concernés, en vue de l'obtention de la Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU et de l'arrêté de cessibilité,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, dans les limites de l'avis de France Domaine, à signer tout acte de cession amiable avec les propriétaires des parcelles concernées qui pourrait intervenir en cours de procédure d'expropriation.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, en cas d'échec des négociations, à poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et notamment :

- à saisir Monsieur le Préfet de l'Isère pour la prise de l'arrêté de cessibilité et Monsieur le juge de l'expropriation en vue de l'obtention de l'Ordonnance d'expropriation et de la fixation judiciaire des indemnités,
- à signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation du service des Domaines, mémoires et tout autre document intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- à ester en justice et à défendre les intérêts de la commune devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour représenter la commune lors de la phase administrative et judiciaire de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Vote de cette délibération :

Pour : 9 - M. Bernard FOURNIER, Mme Sandrine DE SOUSA, M. Lionel ARGOUD, M. Gilles BOULLLOUD, Mme Danièle ALLIBE, M. Serge BOLOMEY, M. Philippe JOSSAUD, Mme Delphine HONORÉ, Mme Christelle TAVEL

Contre : 1 - M. Philippe YVETOT

Abstention : 1 - Mme Françoise FILIPPI

Ainsi fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.



Monsieur le Maire,
Bernard FOURNIER