

Crémieu, le 18 avril 2019

Objet : Avis du Syndicat Mixte BRD sur le projet de PLU de la commune déléguée d'Arandon

Réf. : SCOT-190418- YGP

Affaire suivie par : Yvon-Gwénaél PIQUET, chargé de mission SCoT/Urbanisme

**A l'attention de Monsieur Raymond BERNET
Maire de la commune d'Arandon-Passins
S/c de Monsieur Alain Veyret, Maire de la
commune déléguée d'Arandon
Commune d'Arandon-Passins
12, place Léon Thomas
38510 PASSINS**

Monsieur le Maire,

En date du 23 janvier 2019 et conformément au code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné, le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arandon pour avis.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par l'ensemble des élus et approuvé à l'unanimité le 13 décembre 2007, a défini les axes forts de développement et d'aménagement de notre territoire à l'horizon 2020.

Notre SCoT s'articule autour de quatre orientations générales qui sont :

- Préserver les paysages, les ressources naturelles et l'espace agricole
- S'assurer d'un développement résidentiel durable
- Favoriser l'accueil d'activités et d'emplois sur place pour équilibrer la croissance
- Rééquilibrer les modes de déplacements en faveur des transports collectifs

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, les PLU, ZAC et autres opérations d'aménagement doivent être établis en compatibilité avec le SCoT.

Après une analyse attentive de votre PLU arrêté, veuillez trouver ci-après les observations dont nous souhaitons vous faire part :

I. Obligations relatives à la compatibilité du PLU au regard du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Synthèse des orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune d'Arandon :

La stratégie spatiale arrêtée dans le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a permis la définition de secteurs d'urbanisation privilégiés et de secteurs à croissance démographique plus modérée. La commune d'Arandon est identifiée dans le SCoT comme un village ayant des perspectives d'évolution démographique raisonnable (10 %) pour la période 2006-2020.

Aussi les principales orientations concernant la commune sont les suivantes :

- Perspectives d'évolution démographique à l'horizon 2020 : + 10 % pour des raisons environnementales,
- Permettre l'accueil de ces nouveaux habitants dans un périmètre compact (gestion économe de l'espace, densification, rationalisation du foncier), en prévoyant un secteur privilégié d'urbanisation (le chef-lieu). L'urbanisation se fera en renouvellement urbain (40 %) et par densification du secteur déjà urbanisé. Le reste de l'urbanisation pourra se faire par extension,
- Un hameau de caractère à préserver sur Concharbin,
- Prévoir une typologie d'habitat adaptée : 60% individuel, 40% groupés/collectifs,
- Permettre la production de 10% logements sociaux parmi les nouveaux logements créés,
- Orientations d'aménagement (OA) à prévoir pour toutes les nouvelles zones à urbaniser (Suite à la loi GRENELLE II, les OA sont devenues des Orientations d'Aménagement et de Programmation et sont maintenant obligatoires pour les PLU Grenelle),
- Coupure verte en limite communale Sud, le long de la rivière de la Save,
- Axe vert à maintenir le long des RD 14 et 16,
- Point noir paysager à traiter sur l'ancienne fonderie,
- Extension de la ZA du Parc d'activités du Pays des Couleurs,
- Rééquilibrer les modes de déplacements. Assurer le maillage à l'échelle communale en s'assurant des bonnes conditions de desserte (modes doux...) lors de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, en lien avec l'existant.

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

- *Préserver l'espace agricole; Regrouper et maîtriser l'urbanisation*

Entre 2006 et 2015, le taux d'accroissement démographique de votre commune a été de 16 % et 39 nouveaux logements individuels ont été créés en consommant une surface de 5.87 Ha.

A travers la révision de votre PLU, votre commune souhaite mieux maîtriser son urbanisation au regard de sa taille, de ses équipements, ou encore de ses réseaux. En effet, au 27 mars 2017 (votre POS devenant caduc, vous êtes sous le régime du RNU) le POS disposait d'un potentiel urbanisable trop important. C'est pourquoi, vous avez souhaité adapter l'enveloppe constructible de votre nouveau PLU en la réduisant.

Si le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation foncière par logement, il n'affiche pourtant pas clairement un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU annonce un potentiel de production de 68 logements pour une surface de 4.08Ha et 18 Ha pour l'extension du Parc d'Activités du Pays des Couleurs. Pour aboutir à la surface nécessaire à la production de 68 logements, vous introduisez une rétention foncière de 40 % sur l'ensemble des zones UA et UB et vous écarterez du calcul du potentiel un certain nombre de parcelles sans justification particulière alors qu'elles sont classées constructibles dans le projet. De plus, un secteur classé en UB, vers la route de Mépieu, apparaît en extension de l'enveloppe urbaine en proposant un potentiel de 4 logements.

Par ailleurs, le Bureau Syndical note la présence de deux zones 2AUa, à l'intérieure de l'enveloppe urbaine, représentant une surface de 1.87 Ha pour un potentiel de 27 logements. Ces deux zones, annoncées dans le PLU comme « fermées » jusqu'en 2020, n'annoncent pas les modalités de leur ouverture. Par ailleurs, le volume général apparaît important et les densités annoncées sont faibles.

Par conséquent, le potentiel urbanisable contenu dans le PLU (règlement graphique et littéral) semble surdimensionné pour répondre à l'objectif de production de logements affiché.

- *Favoriser la qualité urbaine; Répondre à tous les besoins en logements*

Concernant la qualité des futures opérations de constructions, le PLU présente des Orientations

d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones concernant l'extension du Parc d'activités du Pays des Couleurs. Pour autant, un certain nombre de parcelles, classées en UB autour de la zone 2AUa, Route des Muriers, nécessiterait une OAP afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant, de pas compromettre la constructibilité de la future zone 2AUa et d'aboutir à une densité pertinente.

Le Bureau Syndical note que le PLU affiche des objectifs en faveur de la diversification de l'offre de logements, par la mise en place d'un emplacement réservé pour la création de 6 logements sociaux sur le terrain de l'ancienne cure.

- *Protéger les milieux remarquables et prendre en compte les risques et les nuisances*

Votre projet de PLU a intégré de manière adaptée les impératifs qui découlent des enjeux de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques en lien avec la richesse environnementale et paysagère de la commune. En effet, la déclinaison de la Trame Verte et Bleue dans votre PLU est de bonne qualité ; par exemple, le PLU identifie l'ensemble des zones humides et certaines haies au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Si le PLU intègre les données du zonage d'assainissement et du zonage d'eaux pluviales, il ne traite pas de manière adéquate la situation du hameau de Concharbin. En effet, le lagunage naturel de ce hameau est non conforme depuis 2015. Pour cette raison, une trame salubrité doit être inscrite (prescriptions graphiques et réglementaires) sur l'ensemble du hameau dans l'attente du rétablissement de la conformité de cet équipement.

Enfin, le PLU classe en UX une partie du site de la carrière de Palenge. Le règlement de la zone interdit l'ouverture et l'exploitation de carrière et autorise les constructions à usage industriel.... nécessaires au traitement des matériaux extraits des carrières, les locaux de gardiennage, les aires de stockage des déchets... Si la volonté de la commune est de permettre les activités de traitement des matériaux sans extraction, le règlement de la zone doit être modifié. Il ne devra autoriser que les occupations et utilisations du sol suivantes : l'exploitation d'installations de traitement des matériaux provenant de carrière et d'installations de recyclage de matériaux inertes (installations classées pour la protection de l'environnement) et les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

II. Remarque et observations visant à améliorer la performance et la solidité juridique du PLU

Remarques :

- Le rapport de présentation n'apporte pas assez d'éléments, ne permet pas une bonne compréhension du projet et la justification des choix opérés. Il conviendrait de renforcer l'argumentaire ;
- Il serait nécessaire d'opérer une distinction claire entre artificialisation des sols et consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- L'étude sur la capacité de densification des espaces urbanisés devra être complétée ;
- Le règlement de la zone UX sera modifié pour qu'il soit en adéquation avec l'objectif recherché ;
- Le plan de zonage devra indiquer les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité ;
- Le règlement sera modifié pour rendre les clôtures perméables à la libre circulation de la petite faune ;
- Le Bureau Syndical souhaite qu'une réflexion soit engagée, le plus rapidement possible, sur l'élaboration d'un document d'urbanisme concernant le périmètre de la commune nouvelle : la compatibilité avec le SCoT qui sera prochainement approuvé devant se faire à cette échelle.

Conclusion

Compte tenu des observations faites en matière de compatibilité avec le SCoT et au regard du contenu de votre projet de PLU arrêté, le bureau syndical, réuni le 10 avril 2019 a émis un **avis favorable avec trois réserves**.

- Le potentiel urbanisable du PLU apparaît surdimensionné pour répondre à l'objectif démographique affiché et l'ensemble du dossier manque de justifications. Le Bureau Syndical demande que soit réduite la zone UB, vers la route de Mépieu, pour supprimer la partie en extension. Par ailleurs, l'ouverture des deux zones 2AUa devra dépendre exclusivement d'une révision du PLU ;
- Une OAP sera créée sur les parcelles non encore urbanisées autour de la zone 2AUa, route des Muriers ;
- Le plan de zonage et le règlement devront inscrire une trame salubrité sur le hameau de Concharbin dans l'attente de la mise en conformité de l'équipement.

Je vous rappelle que ces réserves devront impérativement être levées avant de pouvoir procéder à l'approbation de votre PLU.

Je vous invite également à prendre en compte les remarques énoncées au point II visant à améliorer la performance et la solidité juridique de votre document.

Enfin, nous vous rappelons qu'il sera indispensable de joindre au sein du dossier d'enquête publique les différents avis des personnes publiques associées.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président,



Gérald JOANNON