

Crémieu, le 18 septembre 2019

Objet : Avis du Syndicat Mixte Boucle du Rhône en Dauphiné sur le projet de PLH de la Communauté de communes les Balcons du Dauphiné

Réf. : SCOT-190918 - NA

Affaire suivie par : Nadège ABON, chef de projet SCoT

**A l'attention de Monsieur Olivier BONNARD,  
Président de la Communauté de communes les  
Balcons du Dauphiné**

Monsieur le Président,

En date du 19 juillet 2019, vous avez communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné, votre projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 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. Les objectifs généraux de ce Scot, en cours de révision, viennent d'être renouvelés, renforcés et actualisés dans le projet arrêté par le syndicat mixte le 22 novembre 2018. Ce projet sera soumis à l'approbation des élus le 3 octobre prochain.

Conformément au code de l'urbanisme, les PLH doivent être établis en compatibilité avec le Scot.

Après une lecture attentive de votre projet de PLH, veuillez trouver ci-après les observations dont nous souhaitons vous faire part.

### **Projet de la communauté de communes au regard des orientations du SCoT :**

#### *I. Conforter les polarités de bassin de vie comme lieux de vie privilégiés*

Le Scot prévoit que le développement de la Boucle du Rhône en Dauphiné s'appuie sur l'armature urbaine existante, formée notamment par les polarités urbaines bien équipées et maillant le territoire. Ces communes ont vocation à accueillir de manière préférentielle le développement résidentiel. Des objectifs chiffrés de production résidentielle et de typologies d'habitat ont été définis selon l'armature urbaine.

Votre communauté de communes a repris l'armature urbaine définie dans le Scot, le potentiel chiffré sur la production neuve et la déclinaison par typologie d'habitat sur l'ensemble de l'EPCI.

Le Scot prévoit que les PLH traduisent et localisent, à la commune, des objectifs de production de logements aidés, en tenant compte de l'armature urbaine fixée par le Scot. A ce titre, les polarités de bassins de vie devront anticiper un taux de construction de logements aidés égal ou supérieur à 20% de la production de logements à construire entre 2018 et 2040.

Dans votre PLH, les objectifs de production de logements aidés dans les polarités ont été déclinés en parfaite compatibilité avec le Scot. 297 logements sociaux sont prévus pour les 6 prochaines années dans les polarités et sont répartis pour favoriser un rééquilibrage territorial pour que celles moins dotées rattrapent leur retard.

#### *II. Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace*

En matière d'urbanisation, le Scot souhaite favoriser un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes, quelques soient leurs tailles, et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. Pour cela, le Scot souhaite que soient mobilisés prioritairement le potentiel en renouvellement urbain (réhabilitation/vacance) et le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué.

Différentes actions inscrites dans le PLH permettent d'atteindre cet objectif :

- Poursuivre et renforcer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle communautaire
- Encourager la réhabilitation du parc social
- Renforcer l'offre en logements par la mobilisation du stock vacant
- Tendre vers plus de densité
- Accompagner les communes dans la transformation d'usage et la réhabilitation de leur patrimoine communal.

Concernant ce dernier point, il serait utile de compléter cette action pour encadrer ces transformations qui ne doivent pas permettre trop de développement en zone agricole ou en diffus. La rédaction pourrait être complétée comme suit : « Accompagner les communes dans la transformation d'usage et la réhabilitation de leur patrimoine communal si cela est nécessaire à leur pérennisation et mise en valeur et à condition de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole »

Enfin, pour accompagner cette maîtrise de l'urbanisation, votre PLH comporte un volet foncier dont l'ambition est, à terme, de structurer une stratégie foncière à l'échelle intercommunale.

Ce volet foncier montre des secteurs à enjeux issus des documents d'urbanisme des communes identifiées comme polarités de bassin de vie. Une analyse succincte a été réalisée afin de faire ressortir les secteurs à enjeux ou sous Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La compatibilité de ces PLU avec le Scot n'est pas encore avérée ; il n'est pas certain que les secteurs repérés répondent au modèle et/ou au rythme de développement inscrits dans le Scot. Ainsi, il serait important d'insérer un encart méthodologique et une mention prudentielle très lisibles rappelant que la compatibilité de ces PLU avec le Scot n'étant pas assurée à ce jour, ces secteurs ne sont pas figés et peuvent être remis en cause.

Cette alerte méthodologique est d'autant plus importante que les conclusions inscrites dans votre analyse sur la « comparaison du potentiel des PLU avec le potentiel affiché dans le Scot » sont erronées. En effet, le Scot est établi à l'horizon 2040 et 2 exercices de PLU seront nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour la commune déléguée de Veyrins-Thuellin, l'analyse a été réalisée la carte du bilan du POS et non du PLU approuvé. Il conviendra de la corriger.

### *III. Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins*

Le Scot fixe comme orientation générale un développement résidentiel optimisé au sein de l'enveloppe urbaine, qualitatif et répondant à tous les besoins. Aussi, les formes du développement doivent être adaptées à la morphologie et au contexte des territoires tant sur la typologie d'habitat proposée, la compacité et les formes urbaines.

Votre projet de PLH décline ces objectifs en proposant, pour la production nouvelle, une mixité dans les types d'habitat (individuel, groupé, urbain) afin de rompre avec une production de logements centrée sur la maison individuelle diffuse.

Le déséquilibre spatial entre l'offre actuelle de logements aidés et les besoins croissants pour ce type de logements font de la mixité sociale un objectif porté par le Scot. Il fixe donc comme objectif global de mettre en œuvre une politique de l'habitat qui permette au plus grand nombre de se loger dans de bonnes conditions et dans les communes de leur choix. Dans ce but, il vise également à mieux répartir le logement aidé au sein du territoire. A cette fin, le Scot fixe l'objectif de construire de l'ordre de 2 175 logements aidés entre 2018 et 2040, avec la perspective d'atteindre un taux de 15% de logements aidés sur l'ensemble du nouveau parc de logements.


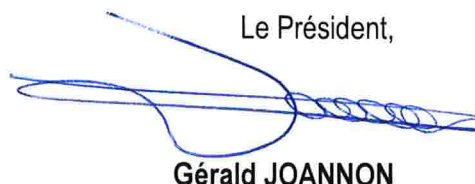
Dans le PLH, ces objectifs ont été parfaitement déclinés selon l'armature urbaine puisqu'il est prévu pour les 6 prochaines années que tous les types de communes jouent un rôle dans la production de logements aidés (les polarités de bassins de vie 297 ; les pôles relais 85, les polarités de proximité 44 et les villages 53).

## Conclusion

Compte tenu des observations faites en matière de compatibilité avec le Scot, le bureau syndical réuni le 18 septembre 2019, a émis **un avis favorable. Pour autant, le Bureau vous demande de prendre en compte les remarques formulées au point II** et de veiller à ce que la rédaction ne donne pas l'impression que les objectifs chiffrés sont tous issus directement du Scot.

Je reste à votre disposition pour d'éventuels compléments d'informations et vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Gérald JOANNON