EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU SYNDICAT MIXTE DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
ISERE

DELIBERATION BUREAU

N° 2022- 04

Page 1/6

Nombre de conseillers

- en exercice : 13
- présents : 7
- votants : 7

Date de convocation :

10 mars 2022

SOUS-PREFECTURE

11 AVR. 2022

LA TOUR-DU-PIN

L'an deux mil vingt-deux le 30 mars, le Bureau syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Saint-Marcel Bel Accueil sous la présidence de Monsieur BLANC Aurélien Président.

Présents : Messieurs BLANC Aurélien, CARRIER SALVADOR REDON Bernard, CERVERA Frédéric, EMERAUD David, GIROUD Christian, MURILLON Régis, SBAFFE Jean-Louis

Excusés : Mesdames, Messieurs BOITEUX Myriam, DAVRIEUX Roger, DROGOZ Alexandre, LAURENT Philippe, ROUBA LOPRETE Nathalie, SPITZNER François

Objet : Avis sur le projet de PLU de Vézeronce-Curtin

En date du 5 janvier 2022 et conformément au code de l'urbanisme, la commune a communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné son projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour avis.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par l'ensemble des élus et approuvé le 3 octobre 2019, a défini les axes forts de développement et d'aménagement de notre territoire à l'horizon 2040. Le DOO du SCoT définit des orientations et objectifs :

- pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;
- pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
- pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
- pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

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 du PLU arrêté, le Bureau Syndical souhaite faire les observations suivantes:

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

Synthèse des principales orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune de Vézeronce-Curtin:

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 résidentielle plus modérée. La commune de Vézeronce-Curtin est identifiée dans le SCoT comme un pôle relais. Les pôles relais assurent une complémentarité par rapport aux polarités de bassin de vie. Ils sont également des lieux privilégiés pour le développement résidentiel et l'accueil d'équipements important, dans une logique de relais par rapport aux villes-centres historiques..

Les principales orientations concernant la commune sont les suivantes :

- Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80% de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.
- Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.
- Le potentiel de nouveaux logements attribué par le Scot - à l'horizon 2040 - est de 250maximum, soit environ 125 logements sur un « pas de temps » de 10 ans (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).
- Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 30% en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte..
- Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines…
- Economie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations…
    - Zone mixte au lieu-dit « Le Bou » - conserver la mixité du secteur (commerce et artisanat) – prescriptions en terme d'aménagement – Extension autorisée de 1,5 Ha
    - Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant.
- Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau …)
- Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics. Requalifier la voirie D1075 ; Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long de cet axe, hors centralités.
- Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité - corridor du SCoT à protéger et à reporter dans le PLU.

Date de convocation :

10 mars 2022

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

- *Limiter la consommation d'espace / Regrouper et maîtriser l'urbanisation / Favoriser la qualité urbaine*

Entre 2011 et 2018, la commune a vu la construction de 201 logements. Sur la période 2018 – fin 2021, 104 nouveaux logements ont été construits sans que l'on en connaisse la traduction en terme de consommation foncière. Contrairement aux dispositions de l'article L. 154-4 du code de

l'urbanisme, le rapport de présentation ne présente pas de donnée sur la consommmation des Espaces Naturels, Agricols et forestier les 10 dernières années pour l'habitat, les activités économiques et les équipements. Il conviendra de compléter le diagnostic avec ces données
Les capacités du futures PLU sont annoncés et représentent un potentiel d'environ 4 Ha (en dents creuses) pour la production de 74 logements et 1.9 Ha pour le développement des activités économiques. Pour autant, plusieurs difficultés existent :
- ces capacités futures ne font pas état de la consommation des équipements publics et de la zone Ut ;
- le potentiel foncier contenu dans l'enveloppe urbaine est sous-estimé et il représente donc une production de logements bien supérieure à ce qui est annoncé. A ce titre la densité générale du projet (21.5 logts/Ha) apparait bien en-deça de ce qui est pertinent dans un pôle relais ;
- les objectifs de productions de logements diffèrent entre les pièces du PLU (74 dans le PADD, 86 dans le rapport de présentation....)
Il conviendra de revoir ces points.
Contrairement aux dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD ne fixe aucun objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il conviendra de remedier à ce point.

Le SCoT vise à promouvoir un développement urbain plus compact autour des centralités existantes. Afin de favoriser l'aspect urbain des bourg et regrouper l'urbanisation , 80 % de la production de logements est prévue dans la centralité définie spatialement dans le PLU. Ce périmètre n'a pas été défini dans votre projet et aucune information ne permet de vérifier que 80 % de la production de logements y sera réalisé. Il conviendra de reprendre ce point.

Si votre projet permet de mobiliser prioritairement le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à traveurs, par exemple, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sous forme d'opération d'ensemble, il apparait toutefois que quelques grands tènements (au nombre d'au moins 5) présentent des densités très faibles, sans justification, et incompatibles avec les objectifs du SCoT. Par ailleurs, il apparait que le règlement ne permettra pas de répondre concrètement aux besoins de diversification des typologies de logements. Le Bureau Syndical demande à la commune de mettre en eouvre des règles permettant d'appliquer des densités compatibles avec les objectifs du SCoT et de diversifier les formes d'habitats.

- *Répondre à tous les besoins en logements*

Le projet de PLU propose une OAP (n°2), grévée d'un emplacement réservé, permettant la réalisation de minimum 10 logements sociaux. Cette opération répondra aux objectifs du PLH à l'horizon 2026. Au-delà, le PLU ne prévoit rien. Il serait intéressant d'introduire des règles permettant de répondre à cette thématique dans le temps complet du PLU.

- *Développement économique*

Le projet de PLU prévoit l'extension de deux des quatre sites économiques de la commune.
Si l'extension prévue pour le site Le Casino – Le Bou apparait comme compatible avec les dispositions contenues dans le SCoT, il est regrétable qu'il n'ait pas été fait de diagnostic sur les capacités d'accueils encore disponible, l'existence d'éventuelles friches dans les ZA. Cela permettrait d'avoir une vision précise sur les besoins réels d'extensions.
L'extension du site d'échelle locale « La Fonderie » représente + de 40 % du site au lieu des + 20 % accordés par le SCoT (à l'horizon 2040.) S'il existe des justifications à cet état de fait, il conviendra de les faire apparaitre, sans quoi, l'extension devra être réduite.

Par ailleurs, des prescriptions graphiques (espace de préservation de la fonctionnalité écolgique des réservoirs de biodiversité de la sous trame « forêts » à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU) et ripisylve et zone humide à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU) recouvrent, pour partie, les zones Ui de la ZA du « Charray » et les « Douanes ». La traduction réglementaires de ces prescriptions interdit toutes les nouvelles constructions à part celle permettant de participer à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu (pour les zones humides). Il conviendra donc de déclasser, en N, les parties de zones recouvertes par lesdistes prescriptions.

Une partie de la zone NL du Charray est concernée par la présence d'un réservoir de biodiversité mentionnée dans le DOO du SCoT. Afin de s'assurer d'une protection maximale du réservoir de biodiversité, le règlement devra préciser que les constructions ou installations autorisées sont compatibles avec l'intérêt écologique de la zone et ne portent pas atteinte à l'intégralité du réservoir. Il conviendra également de définir règlement la hauteur maximale prévue pour les constructions autorisées.

Le règlement du PLU autorise le commerce de détail dans les zones Ui. Si cette règle est admissible dans la zone mixte « Le Casion – Le Bou » elle est contraire aux dispositions du SCoT dans les autres zones d'activités. Il conviendra de modifier ce point.

- *Equipements*

Le projet de PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés pour des équipements publics, la création de stationnements, l'aménagement de voirie Il conviendra de renforcer les justifications concernant ces futurs aménagements.Par ailleurs, il conviendra de supprimer l'ER n° 5 prévu pour l'extension de la STEP puisqu'elle a déjà été réalisée.
Des zones Ue sont prévues pour les développement des équipements communaux. La zone concernant la salle Diamantelle est concernée, pour partie, en zone humide qu'il conviendra de classer en zone N.

- *Paysage / Environnement / Ressource*

Le projet présente des éléments repérés au titre de l'article L. 151-19 du CU pour l'identification des éléments bâtis remarquables.

La Trame Verte et Bleue est protégée par la mise en place de secteurs identifiés (z). Seules les constructions et installations pour la mise en valeur des milieux protégés sont autorisées dans ces secteurs.
Il existe un repérage d'éléments écologiques ou d'éléments paysagers (ripisylve et zone humide, bosquet, haies ,alignement d'arbres, haies, espace de préservation de la fonctionnalité écologique, corridor écologique, coupure verte) à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU.
Le règlement du PLU autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones A et N. Cependant plusieurs points sont à révoir :

- Les zones d'implantation des extensions sont à préciser ;
- Pour les extensions et les annexes, il conviendra de réglementer la hauteur.

Si le PLU identifie 4 bâtiments pouvant changer de destination, il n'existe aucun éléments dans le rapport de présentation concernant cette identification. Il conviendra de compléter ce point.

- *Risques*

Au regard des éléments examinés, la prise en compte des risques naturels n'apparait pas satisfaisante. Il conviendra de vérifier, et au besoin de compléter le règlement afin de réglementer toutes les zones de risques et de prendre en compte les règles du PERI.

Date de convocation :

10 mars 2022

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

- D'une manière générale, il conviendra d'harmoniser les chiffres entre les différentes pièces du PLU, d'étoffer le diagnostic et de renforcer les justifications
- Supprimer le plan de zonage 4.2 – vérifier les zones
- Interdire le commerce de proximité dans les zones Ui (en dehors de la zone mixte « Le Casino – Le Bou »)
- Dans les zones NL concernées par les réservoirs de biodiversité du SCoT, le règlement devra préciser que les constructions ou installations autorisées sont compatibles avec l'intérêt écologique de la zone et ne portent pas atteinte à l'intégralité du réservoir. Il conviendra également de définir dans le règlement la hauteur maximale prévue pour les constructions autorisées.
- Justifier les ER et supprimer l'ER n° 5 déjà réalisé
- Pour les extensions du bâti en zone A et N : préciser les zones d'implantation des extensions Concernant les extensions et les annexes, il conviendra de réglementer la hauteur.
- Compléter les justifications pour les bâtiments pouvant changer de destination.
- Compléter le règlement pour réglementer toutes les zone de risque + prise en compte des règles du PERI

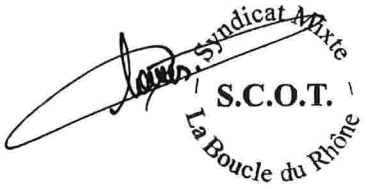
Conclusion

Compte tenu, principalement, de l'ensemble des remarques énoncées dans le point afférant aux obligations relatives à la compatiblité du PLU au regard du SCoT, le bureau syndical, réuni le 30 mars 2022, a émis un **avis défavorable** sur le PLU de la commune.

Dès lors, il conviendra de proposer un projet prenant en compte les remarques sur l'analyse de la consommation d'espace, l'objectif de modération de la consommation dans le PADD, la mise en place de règles pour assurer des densités compatibles avec les objectifs du SCoT et une diversité des formes de logements, la réalisation d'un état des lieux complet sur les zones d'activités et sur la justification des extension, le déclassement des zones Ui et Ue recouvertes par des prescriptions concernant les zones humides et la protection de la TVB.

ADOPTE à : 7 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Le Président,



Aurélien BLANC

DELIBERATION BUREAU

N° 2022- 04

Page 6/6

Date de convocation :

10 mars 2022

Acte certifié exécutoire par le dépôt en sous-préfecture :
en date du 11 Avril 2022

Publication le
Affichage le } le 22 Avril 2022