

Crémieu, le 14 mars 2022

Objet : Avis du Syndicat Mixte BRD sur le projet de PLU de la commune de Passins
Réf. : SCOT-220314- YGP
Affaire suivie par : Yvon-Gwénaél PIQUET

**A l'attention de Monsieur Marinette SANDRIN
Maire de la commune d'ARANDON-PASSINS
12 place Léon Thomas
38510 PASSINS**

Madame le Maire,

En date du 17 décembre 2021 et conformément au code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné, votre 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 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 principales orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune d'Arandon-Passins:

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 d'Arandon-Passins 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'étalement 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 150 maximum, soit environ 75 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...
 - o Parc du Pays des Couleurs (communes d'Arandon-Passins/ Courtenay) Les PLU prévoient et localisent les surfaces nécessaires : 60 hectares en extension. Ces extensions sont soumises à différentes règles d'aménagement et d'accessibilité
 - o 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.
 - o Les secteurs commerciaux de périphérie (dont la zone mixte de Lantey - Arandon Passins/Morestel) sont destinés à accueillir des activités commerciales, dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et qui ne sont pas souhaitées au sein des périmètres de centralité et/ou peu compatibles avec les autres fonctions urbaines.
Concernant, en particulier, la zone mixte de Lantey : Conserver la mixité du secteur (commerce et artisanat) / La réhabilitation, la structuration sont à privilégier. Une meilleure intégration urbaine est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation car ce secteur se situe sur un axe « vitrine » et constitue une des entrées de la commune de Morestel. Son insertion visuelle doit être mise en valeur par une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et de leur environnement / La priorité est de mobiliser les locaux vacants .
L'extension maximum autorisée de la zone sera de 3 hectares (toutes destinations confondues), soit environ 20% de la surface occupée à la date d'approbation du Scot et doit s'accompagner d'une bonne accessibilité, tous modes de déplacements confondus, d'une insertion visuelle à travers la qualité architecturale et la végétalisation des espaces extérieurs. / La mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre les équipements commerciaux pourrait être privilégiée. Le Scot incite à renforcer et à créer des cheminements piétons sécurisés au sein et à proximité du secteur.
- 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.

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

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

Entre 2001 et l'arrêt du PLU, 46 logements ont été construits à Passins en consommant une surface de 5.1 Ha. La consommation totale de foncier, toutes destinations confondues, a été de 13.59 Ha les dix dernières années (12.19 Ha affichés dans le rapport de présentation.) sans qu'il soit fait de distinction entre la consommations d' ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et l'artificialisation des sols.

Votre projet de PLU permet une production résidentielle d'environ 39 nouveaux logements en mobilisant uniquement le potentiel foncier (1.42 Ha dont 0.8 dans le Village et 0.6 Ha dans le hameau de Crevière) en divisions parcellaires et en dents creuses. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit une consommation de 0.3 Ha pour la construction d'équipements et 5.2 Ha pour les activités économiques. Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles de -43% toutes destinations confondues. Le Bureau Syndical a été sensible à votre volonté de lutter contre la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières.

Si le projet affiche une densité moyenne de 27.5 logts/Ha et une production de logements variés, les éléments du projet ne permettent pas de comprendre comment cela sera traduit. Par exemple, l'OAP « Ecole » ne présente pas de densité et le règlement littéral ne comporte aucune disposition permettant d'encadrer l'urbanisation. Il conviendra de reprendre ces points.

Par ailleurs, le projet de PLU, présente la délimitation d'un STECAL (zone Ned) qui apparait, sans justification et trop vaste par rapport à la réalité des occupations existantes. Il conviendra donc d'ajuster la zone Ned à l'occupation réelle des activités de la déchetterie (stationnements, circulation, stockage...)

Enfin, votre projet de PLU prévoit la possibilité d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation existants concernées par le dispositif de l'article L151.12 du CU. Concernant les extensions il conviendra de réglementer la hauteur. Concernant les annexes, il serait nécessaire d'encadrer les zones d'implantation des piscines et leurs surfaces.

- *Répondre à tous les besoins en logements*

Votre projet propose la réalisation de logements aidés dans les zones Ua et Ub (1 logt locatif social/ 3 logts pour les opérations de plus de 3 logements), dans la zone AUa (20 % de logts aidés) et dans l'OAP n°2 (40 %). Néanmoins, aucune traduction réglementaire ne permet la réalisation effective de ces objectifs. Il conviendra de reprendre ce point.

Le PLU prévoit une servitude logement social (pour 6 logts), au titre de l'article L. 151-15 du CU, dans le centre-village. Le document graphique du PLU ne permet pas de connaître la zone concernée. Par ailleurs, il n'est fait aucune traduction de cette servitude dans l'OAP ou le règlement littéral du PLU.

Vous supprimerez un « copier-coller » p. 62 du rapport de présentation (mention de l'obligation de réaliser 18 logements sociaux sur une zone 1AUa) qui ne concerne pas le PLU de Passins.

- *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.

- *Paysage / Environnement / Ressource*

Votre projet présente un règlement graphique permettant de prendre en compte toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue. Des éléments écologiques et paysagers sont repérés et protégés au titre des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- *Développement économique*

Votre projet prévoit l'extension de la zone mixte du Lantey (4.4 Ha) dans la fourchette haute de ce que prescrit le SCoT. Si des éléments justifiant cet état de fait existent, il serait intéressant de les faire apparaître (logique d'accès via le carrefour giratoire, emprise délimitée par les voiries existantes.....) De plus, le rapport de présentation devra renforcer les éléments sur les besoins d'extension de cette zone (état des lieux des friches, de la vacance de locaux ...). Le Bureau Syndical souligne que l'extension de la zone du Lantey est prévue dans le SCoT à l'horizon 2040. Afin de s'assurer d'une offre commerciale et d'une artificialisation échelonnée dans le temps, les phases 2 et 3 seront classées en zone stricte (fermée à l'urbanisation.)

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 parties du rapport de présentation, d'étoffer le diagnostic et d'éviter les répétitions.

Distinguer clairement la consommation et l'artificialisation des sols (deux notions différentes).

La méthode d'analyse du potentiel foncier est peu détaillée et mériterait d'être reprise au regard des éléments méthodologiques fournis par le Scot (DOO).

Afficher un plan de zonage plus lisible

Traduire réglementairement la servitude de mixité sociale – Corriger les éléments erronés sur la mixité fonctionnelle et sociale du RP 1b P. 62.

Revoir le règlement des hauteurs pour les extensions en zone A et zone d'implantation des piscines.

Apporter des justifications concernant les Emplacements Réservés.

Conclusion

Compte tenu de la qualité de votre projet, le bureau syndical, réuni le 9 mars 2022, a émis un **avis favorable** sur le PLU assorti de **3 réserves** :

- Extension de la zone du Lantey:
 - Apporter des justifications sur la surface de l'extension (configuration par rapport à l'existant (à la voirie)....) ;
 - Le rapport de présentation devra renforcer les éléments sur les besoins d'extension de cette zone (état des lieux des friches, de la vacance de locaux ...) ;
 - L'extension de la zone du Lantey est prévue dans le SCoT à l'horizon 2040. Afin de s'assurer d'une offre commerciale et d'une artificialisation échelonnée dans le temps, les phases 2 et 3 seront classées en zone stricte (fermée à l'urbanisation – ouverture soumise à une procédure d'évolution du PLU).
- OAP :
 - Le PLU devra, via des OAP, sur les plus grands tènements, mettre en place des dispositions permettant d'obtenir la densité affichée dans le PLU ;
 - L'OAP « école » devra afficher clairement la programmation de logements et mettre en place des dispositions permettant d'encadrer la densité recherchée.

- Revoir la délimitation du STECAL « Ned » : ajuster la zone à l'occupation réelle des activités de la déchetterie

Le Bureau Syndical vous invite à prendre en compte les autres remarques visant à améliorer la performance et la solidité juridique de votre document.

Enfin, je vous rappelle 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, Madame le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aurélien Blanc', is written over a large, light-colored oval shape that serves as a background for the signature.

Aurélien BLANC