

**A l'attention de Monsieur Thierry BEKHIT
Maire de la commune de Saint Romain de
Jalionas**

Monsieur le Maire,

En date du 24 mai 2016 et conformément à l'article L.153-16 du 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 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 à l'article L.142-1 du 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 (L.131-4 du code de l'urbanisme)

Synthèse des orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune de Saint Romain de Jalionas :

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 de Saint Romain de Jalionas est identifiée dans le SCoT comme un pôle urbain ayant des perspectives d'évolution démographique soutenue (+ 30%) pour la période 2006-2020.

Aussi les orientations concernant la commune sont les suivantes :

- Perspectives d'évolution pour la période 2006-2020 :
 - o Démographique : + 30%.
 - o Parc de logements : environ 484 nouveaux logements à créer.
- Permettre l'accueil de ces nouveaux habitants dans un périmètre compact, (gestion économe de l'espace, densification, rationalisation du foncier), en prévoyant 1 secteur privilégié d'urbanisation regroupant 80% du potentiel urbanisable (le centre-bourg). L'urbanisation se fera en renouvellement

- urbain et par densification du secteur déjà urbanisé. 50% de l'urbanisation pourra se faire par extension.
- Favoriser des formes urbaines plus denses que les communes rurales pour affirmer le caractère urbain ainsi que la mixité des fonctions (commerces, services...).
 - Favoriser la qualité urbaine et prévoir une typologie d'habitat adaptée : 40% groupés, 10% petits collectifs, 50% individuel. 20% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux (période 2006-2020).
 - 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)
 - Assurer le maillage à l'échelle communale : s'assurer des bonnes conditions de desserte (modes doux...) lors de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, en lien avec l'existant.
 - Préserver la coupure verte située sur la commune. Il s'agit de la coupure verte de la Plaine du Rhône qui s'étend depuis le fleuve jusqu'au pied de la cote et qui se prolonge jusqu'à la Bourbre.
 - Préserver les ensembles environnementaux et les corridors écologiques.
 - Préserver l'activité agricole et en particulier les espaces agricoles stratégiques repérés par le DOG du SCOT et situés principalement au nord-est du territoire communal.
 - Favoriser l'accueil d'activités et d'emplois sur place : assurer un équilibre « nouveaux habitants-nouvelles activités », conforter les zones d'activités existantes et possibilité de développer la zone intercommunale.

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

- *Préserver l'espace agricole (p9 DOG) ; Regrouper et maîtriser l'urbanisation (p14 DOG)*

L'une des principales orientations du SCoT est la gestion économe des sols en corrélant développement démographique et urbain maîtrisés, et préservation des espaces naturels et agricoles.

A travers l'élaboration de votre PLU vous avez souhaité mieux maîtriser l'urbanisation de votre commune à travers un recentrage du potentiel constructible principalement localisé dans le centre bourg et sa proche périphérie.

Le Plan d'Occupation des Sols de votre commune dispose d'un potentiel urbanisable d'une cinquantaine d'hectares. Ces disponibilités foncières sont surdimensionnées au regard de vos capacités d'accueil (équipements publics ; infrastructures d'assainissement et d'eau potable...) mais également par rapport à vos perspectives de développement démographique. Vous avez souhaité adapter l'enveloppe constructible du PLU à vos capacités réelles (objectif du PADD d'environ 230 logements sur 10 ans).

Nous avons été sensibles à cette volonté politique d'adaptation des capacités d'urbanisation, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Votre projet affiche aujourd'hui un potentiel d'urbanisation de l'ordre de 18 hectares en zones U et AU. Ces surfaces constructibles ont été définies suite à un inventaire foncier précis des possibilités au sein du tissu urbain existant et de sa proche périphérie en lien avec vos objectifs de production de logements (PADD).

Ainsi, la localisation de votre potentiel foncier à vocation résidentielle témoigne de votre volonté de limiter la consommation d'espace agricole et naturel.

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction sur votre commune et en tenant compte du niveau de desserte (VRD) de certains secteurs, vous avez instauré un phasage de l'urbanisation à travers la création de deux zones 2AU (« les Vignes et le Paradis »). Ceci est cohérent avec les objectifs de votre PADD en faveur d'une maîtrise démographique.

- Favoriser la qualité urbaine (p17 DOG) ; Répondre à tous les besoins en logements (p25 DOG)

En compatibilité avec le SCoT, votre projet de PLU répond pleinement aux orientations en faveur de la diversification de l'offre de logements.

D'une part, cela se traduit par la mise en place de six OAP sur différents secteurs de la commune. Ces OAP fixent notamment des objectifs en faveur de typologies bâties groupées et collectives qui devront être déclinées dans les futures opérations.

D'autres part, l'objectif de densification se traduit concrètement dans votre règlement : absence de coefficient d'emprise au sol ; implantations sur limites séparatives possibles en Ua ; hauteurs maximales adaptées.

Votre PLU prévoit également une programmation vertueuse et diversifiée de l'habitat à travers la réalisation de logements locatifs aidés, de logements en accession sociale et enfin de logements spécifiques pour des personnes âgées autonomes. Cet objectif se décline au niveau réglementaire par la mise en place de deux servitudes de mixité sociale.

Dans le cadre du SCoT, chaque commune s'est également engagée à la mise en valeur des patrimoines bâtis existants. Vous avez mené un travail de repérage du bâti traditionnel et de formulation de prescriptions architecturales. Cette démarche présente des intérêts multiples et répond pleinement aux orientations du SCoT en la matière.

- Protéger les milieux remarquables (p4 DOG)

Votre projet de PLU a intégré de manière optimale les multiples impératifs qui découlent des enjeux de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques en lien avec la richesse environnementale et paysagère de votre commune. Cette double vision, patrimoniale et fonctionnelle, correspond largement aux orientations du SCoT et intègre de manière claire les nouvelles exigences réglementaires inscrites dans le code de l'urbanisme.

- *Accroître les capacités d'accueil économiques des pôles (p 31 DOG)*

Le SCoT prévoit des possibilités d'extension des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire situées sur votre territoire après « une évaluation des besoins, selon l'évolution du marché et lorsque la majorité des disponibilités foncières (à la date d'approbation du SCoT) sera consommée ».

Après une lecture attentive de votre rapport de présentation, une justification plus importante des besoins d'extension doit impérativement être intégrée à votre dossier de PLU avant son approbation, en lien avec la stratégie de développement économique de votre intercommunalité. En effet, le développement de cette zone ne pourra que s'inscrire dans un cadre intercommunal (page 33 du DOG).

En conséquence, compte tenu de la surface concernée par l'extension et du calendrier opérationnel prévisionnel de la CCIC (moyen-long termes), nous vous demandons d'instaurer un classement en 2AUE (zone AU stricte) pour l'extension de la zone des Sambettes.

L'ouverture à l'urbanisation éventuelle de ce secteur sera ainsi soumise à une procédure de modification du PLU. Le dossier de modification devra être transmis pour avis au SYMBORD. Dans le cadre de son avis, le SYMBORD évaluera la compatibilité de la procédure au regard des orientations du SCoT en vigueur à la date concernée.

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

Recommandations:

- Au sein du règlement écrit en secteur Uc, il pourrait être intéressant de donner la possibilité de construire à l'alignement.
- Dans les différents secteurs de la zone U (règlement écrit), il pourrait être intéressant d'augmenter le ratio d'espaces plantés. Par exemple à 20%, 25% voire 30% pour accompagner la densification de manière qualitative et également pour tenir compte des problématiques de gestions des eaux pluviales (imperméabilisation des sols).
- En zones A et N : il conviendrait de revoir le règlement du PLU pour les clôtures car les murs bahuts (0,80m) sont autorisés dans les différents secteurs et les murs pleins (1,80m) sont autorisés le long des RD. En effet, les impacts paysagers de ces dispositifs de clôtures pourraient être importants. Des clôtures grillagées et/ou plantées semblent plus adaptées aux espaces classés en A et en N.

Sécurité juridique :

- Le projet de PLU permet une extension de la trame carrière au nord de la commune sur les parcelles AB 163 ; 844 et 1044. Cette extension semble peu cohérente avec l'objectif du PADD qui fixe un principe de « *maintien des sites d'extraction dans leur état actuel* ».

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 25/07/2016 a émis un **avis favorable avec réserve concernant l'extension de la zone d'activités**.

Nous vous rappelons que cette réserve devra impérativement être levée 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.

Nous tenons à souligner le caractère exemplaire de la procédure d'élaboration du PLU sur votre commune. En effet, vous avez associé étroitement, tout au long de la procédure, les différentes personnes publiques et en particulier les techniciens du syndicat mixte permettant ainsi une bonne prise en compte des orientations du SCoT.

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

