

13

Vu: JPR

Service Aménagement Nord-Ouest

Grenoble, le **19 AVR. 2024**

COURRIER ARRIVE LE
- 3 MAI 2024
Mairie de PONT DE CHERUY
38230

Le préfet
à
Monsieur le Maire de
Pont-de-Chéruy

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme de Pont-de-Chéruy
Réf : D-SANO-2024-50
Pj : annexes 1 et 2
Affaire suivie par : Marie Gérardin

Par délibération du 24 janvier 2024, votre Conseil municipal a arrêté le second projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune. Ce dossier m'a été transmis pour avis après son dépôt en sous-préfecture le 31 janvier 2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Cet avis fait suite à celui du 23 décembre 2022 émis sur un premier projet de PLU arrêté le 22 septembre 2022.

À l'issue de l'analyse de ce second projet de révision de PLU réalisée par les services de l'État, j'émet un **avis favorable assorti des réserves suivantes :**

- **Réserve N°1 :** conformément aux dispositions de la loi ZAN du 21 juillet 2023, analyser le bilan de la consommation foncière et justifier la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie 2011-2021. Le cas échéant, optimiser les perspectives de consommation d'ENAF du futur PLU ;
- **Réserve N°2 :** identifier les secteurs dédiés à la production de logements sociaux et inscrire des dispositions dans le règlement pour atteindre les objectifs visés ;
- **Réserve N°3 :** compléter le plan de zonage en reportant les secteurs de mixité sociale et les périmètres d'OAP.

Ces réserves sont détaillées dans l'annexe 1. Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le Conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans l'annexe 2 « Observations de l'État ». Elles visent à améliorer la qualité de votre document et en faciliter l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'appelle votre attention sur l'obligation, depuis le 1^{er} janvier 2020, pour les collectivités en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire du document est conditionné à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et à sa transmission au préfet. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales restent néanmoins toujours nécessaires.

Mes services, plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest), restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les observations formulées.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le Secrétaire général


Laurent SIMPLICIEN

Copie à Monsieur le sous-préfet de La Tour-du-Pin

Vu pour être annexé à ma
lettre en date de ce jour,
Grenoble, le 19 AVR. 2024

Annexe 2 Pour le Préfet, par délégation,
Observations de l'État Le Secrétaire général
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Pont de Cheruy

Laurent SIMPLICIEN

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit faciliter l'application ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

1. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet définit quatre OAP sectorielles et une OAP thématique "trame verte et bleue". Ces OAP sont justifiées dans le rapport de présentation. Elles font l'objet d'un diaporama joint en pièce 5 du dossier et d'une OAP thématique. Des éléments de la trame verte et bleue sont insérés dans les quatre OAP sectorielles, ce qui alourdit le document et n'en facilite ni la lecture ni la compréhension.

Il est conseillé de reprendre la rédaction des OAP sectorielles et de compléter l'OAP thématique "trame verte et bleue" selon les recommandations suivantes :

- *Les OAP sectorielles*

Elles comprendront les éléments permettant de les localiser dans la commune (cartographie globale par exemple), le projet d'aménagement envisagé (nombre et types de logements, opération d'ensemble, phasage, etc.), les schémas de principe, les dessertes voiries et réseaux et contraintes particulières s'il en existe (risques, SUP, etc.). Il sera précisé si le règlement de la zone sur laquelle elles se situent s'applique et si elles comportent des secteurs de mixité sociale. Elles seront délimitées au plan de zonage.

- *L'OAP thématique "trame verte et bleue"*

Les constats, la sensibilité environnementale, les enjeux, les cartographies, etc. insérés dans chacune des OAP sectorielles seront replacés dans la partie diagnostic du rapport de présentation. L'OAP pourra prévoir des actions pour favoriser le maintien de la biodiversité et restaurer les continuités écologiques le cas échéant.

Elle pourra également intégrer des recommandations visant à satisfaire l'obligation de lutter contre l'ambrosie en bord de voirie, de cours d'eau, dans les milieux agricoles, le lit de la Bourbre, les espaces verts urbains, etc.

2. Prise en compte des risques naturels

Le rapport de présentation et le règlement du projet de PLU prennent en compte et traduisent de manière satisfaisante les risques identifiés sur la commune, notamment le risque inondation. Les réserves et recommandations formulées le 23 décembre 2022 sur le premier projet de PLU arrêté sont levées.

Il demeure cependant une observation de forme sur le règlement :

- Pour simplifier la lecture et l'utilisation du futur PLU, il est recommandé de détailler le sommaire du règlement écrit en ciblant *a minima* les parties relatives aux différents zonages de risques Rcc, Rcn, Rcu, Bc1, Bc2.

3. Règlement écrit

- *Stationnement des vélos*

L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme indique que "*lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux*". Or, il est demandé, dans le règlement des zones UCb, UM, UB, UC et UD, deux places de stationnement pour les véhicules motorisés par logement mais aucune obligation n'est prévue pour le stationnement cycles en dessous de 15 logements. Cet article pourra être complété.

- *Hauteur des constructions en zones urbaines*

Dans les zones urbaines, le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 7 mètres maximum à l'égout du toit. En cas d'attique, la hauteur totale maximale autorisée est de 9 mètres.

Ces hauteurs qui correspondent à des constructions R+2 ne favorisent pas la densité des zones urbanisées. Il conviendra de vérifier qu'elles permettent de répondre à tous les types de constructions qui pourraient être envisagés sur la commune.

4. Règlement graphique

En complément des réserves détaillées dans l'annexe 1, pour améliorer la lisibilité et la compréhension de l'organisation de la commune, il est recommandé :

- d'identifier en UE tous les équipements d'intérêt collectif et de services publics (mairie, église, collège, lycée, gymnase, cimetière, parkings publics, etc.). Cela permet d'adapter le règlement écrit de la zone aux spécificités des équipements collectifs et d'intérêt public ;
- d'exclure la « Fondation de France » de la centralité ;
- d'augmenter la taille des étiquettes de zones, des noms de rues et autres voiries, des lieux-dits et quartiers, etc.
- de supprimer le doublon "07 jardins à préserver" dans la légende.

5. Prise en compte des nuisances et servitudes d'utilité publique (SUP)

- *Lutte contre les maladies vectorielles*

La commune est colonisée par le moustique tigre depuis 2019. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika). La prise en compte durable et efficiente de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme. Les aménagements doivent veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie notamment pour éviter la présence d'eau stagnante.

Je vous invite à compléter le règlement écrit par des dispositions permettant d'encadrer strictement certains ouvrages générant des eaux stagnantes. Pour exemples, il est conseillé d'éviter les bassins d'ornements, les coffrets techniques plats ou incurvés, les avaloirs pluviaux avec siphon en eau, etc.

- *Servitudes d'utilité publique (SUP)*

La liste des SUP de 2002, portée en annexe du dossier, est obsolète. Une liste, rectifiée notamment vis-à-vis des gestionnaires des SUP a été transmise à la commune en 2018.

A titre informatif, depuis 2020, des SUP sont mises à la disposition du public par leurs gestionnaires sur le géoportail de l'urbanisme. Les SUP en ligne pour la commune sont consultables *via* le lien

suivant : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/territoire/38316>

Par ailleurs, la plateforme DOCURBA met également à disposition des informations sur les servitudes et contraintes du territoire. Elles sont consultables *via* le lien suivant : <https://docurba.beta.gouv.fr/collectivites/38316/donnees/gpu?document=PLU&isEpci=false>

Pour informer exactement les tiers de la présence de SUP et pour instruire correctement les demandes de permis, je vous engage à mettre à jour la liste des SUP impactant le territoire communal et à la porter en annexe du dossier de PLU lors de son approbation.

Vu pour être annexé à ma
lettre en date de ce jour,
Grenoble, le 19 AVR. 2024

Annexe 1
Réserves de l'État Pour le Préfet, par délégation.
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Pont de Chérury Le Secrétaire général

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité de l'arrêté de l'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au Code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1. La consommation foncière

1. 1. Bilan du PLU de 2008

Le bilan couvre la période de 2004 à 2021, soit 17 ans. Il présente une évolution de l'enveloppe urbaine d'environ 22 ha dont 97 % concernent des aménagements urbains à vocation d'habitat. La consommation foncière moyenne est de 1,3 ha par an. Les deux-tiers de l'urbanisation, soit 14 ha, ont été réalisés en extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le bilan n'est établi ni pour les dix années précédant l'arrêt du projet ni depuis la dernière révision du PLU conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme (CU). La cartographie jointe aux données chiffrées permet néanmoins de constater que les 22 ha comprennent les importantes opérations d'habitat rue du Travail et Fondation de France qui représentent à elles seules 8,2 des 14 ha de la consommation identifiée en ENAF.

Pour la période 2011-2021, le portail national de l'artificialisation affiche une consommation foncière de 8 ha toutes destinations confondues. Celle-ci ne comprend manifestement pas l'opération Fondation de France (permis accordés en septembre 2021) dont la prise en compte ultérieure pourrait modifier le principe de modération de la consommation d'ENAF du projet.

Pour répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du CU, il convient d'analyser la consommation d'ENAF des dix ans précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du PLU. Pour apprécier la modération de la consommation d'espace d'une décennie à l'autre et s'engager dans la stratégie du zéro artificialisation nette (ZAN) en application de la loi « climat résilience, les données de la « période de référence » 2011-2021 sont à distinguer précisément du bilan global. Les données relatives aux années 2022 et 2023 sont également à préciser.

1. 2. Modération de la consommation d'espace dans le PADD

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD "fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Le projet comporte des objectifs de consommation d'ENAF mais il ne présente pas d'objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace.

Il convient d'inscrire dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace pour chacun des domaines de consommation foncière, habitat, économie, équipements publics et infrastructures.

1. 3. Volet habitat du projet

Pont de Chérury est une polarité de bassin de vie de 6 576 habitants en 2022. Son évolution démographique est en moyenne de + 1,8 % par an durant la dernière décennie. Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé le 3 octobre 2019 fixe un objectif plafond de 1 020 logements à produire pour la commune de 2018 (T0 du SCoT) à 2040 (échéance du SCoT).

En se fondant sur l'objectif du SCoT, soit un rythme moyen de 46 nouveaux logements par an, la commune devrait produire 736 logements de 2018 à 2034. Le dossier indique qu'en fin d'année 2023, 641 logements ont déjà été créés ou autorisés, soit environ 106 logements par an. Il resterait donc seulement 95 logements à planifier à l'horizon 2034.

Pour conforter la commune dans son rôle de polarité, le PADD affiche l'objectif de 7 150 habitants en 2034. Cette hypothèse représente une évolution démographique de 0,7% par an. Sur cette base, le projet vise la construction de 385 logements de 2022 à 2034. Le rythme de construction est ainsi ramené à 32 logements par an. Au vu des 227 logements autorisés en 2022 et 2023 (cf. Sitadel), il reste 158 logements à planifier à l'horizon 2034. L'ambition du projet retenu apparaît donc sensiblement supérieure à l'objectif du SCoT mais globalement compatible.

Réalisée en 2021, l'étude de densification identifie un potentiel de construction de 37 logements en renouvellement urbain et d'une centaine de logements en dents creuses et divisions parcellaires dont certaines sont à ce jour investies. Ces tènements représentent 5,57 ha de foncier. Avec 288 logements vacants en 2020 selon l'Insee (10,4 % du parc), la reconquête de la vacance est présentée dans le PADD comme un enjeu majeur pour redynamiser la ville. Il est prévu de lancer une étude pré-opérationnelle du parc privé en centre ancien puis d'animer une OPAH mais sans engagement sur le délai de mise en oeuvre de ces actions.

Quatre OAP sectorielles sont mises en place dans la centralité. Les OAP des Quatre Buissons nord et sud sont élaborées sur des dents creuses importantes (1,8 ha d'ENAF). Au total, les OAP ont une capacité d'accueil de 95 logements, dont environ 70 en collectif et 25 en individuel. Il est précisé que 179 logements sont en attente de production, tous situés dans la centralité (cf. p. 54 RP2).

Au regard de l'étude de densification, le dimensionnement du projet ne nécessite pas l'extension de l'enveloppe urbaine. Par conséquent, les vastes zones AU à l'ouest de la commune, 40 ha environ, définies comme potentiellement urbanisables à long terme dans le PLU de 2008, sont reclassées dans le projet arrêté en zones A et N.

Le SCoT prescrit la production de 80 % des nouveaux logements dans la centralité. Pour atteindre cet objectif, le projet de PLU étend la centralité préconisée par le SCoT à la Fondation de France. Ce secteur, bien que situé à proximité du futur arrêt du tram-train à Tignieu-Jamezieu, est en cours d'aménagement, il ne comporte aucun équipement public et ne s'inscrit pas en continuité directe du centre-bourg de Pont de Chéry. Il sera par conséquent à exclure de la centralité.

Les données relatives à la production de logements depuis 2018 révèlent un potentiel de nouvelles constructions à l'horizon 2034 supérieur à l'objectif fixé par le SCoT. Pour gérer une telle situation, le DOO prévoit "*Si le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le SCoT, les documents d'urbanisme locaux devront mettre en oeuvre des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants*".

En synthèse, au vu des éléments ci-avant, le périmètre de centralité sera rectifié pour exclure le secteur de la Fondation de France et un phasage sera mis en place pour préserver strictement les tènements des Quatre Buissons d'une urbanisation à court ou moyen terme.

1. 4. Volet équipements publics et infrastructures

Le projet identifie le besoin d'un nouvel équipement scolaire, rue du Travail. Un secteur de 0,85 ha en extension sur des ENAF est ouvert pour accueillir le projet. Un zonage spécifique d'intérêt collectif et de services publics, UE, est créé à cet effet. Ce secteur est prolongé par des emplacements réservés (ER) visant la desserte du projet scolaire.

Au même titre que pour le projet scolaire et sa voirie de desserte, environ 2 ha de foncier sont réservés pour des projets d'infrastructures (ER). Ils seront comptabilisés en potentielle consommation d'ENAF du projet de PLU étant donné leur localisation.

Réserve n° 1

Afin d'optimiser votre projet, selon les indications portées ci-dessus, je vous demande de :

- clarifier le bilan en identifiant précisément la consommation d'ENAF des périodes 2011-2021 et 2022-2023,
- justifier que le projet de PLU s'inscrit dans une trajectoire de modération foncière sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente,
- inscrire dans le PADD des objectifs de modération de la consommation d'espace du futur PLU,
- retirer le secteur de la Fondation de France du périmètre de centralité,
- préserver le secteur des Quatre Buissons de l'urbanisation à court ou moyen terme.

2. Production de logements sociaux

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Elle compte 2 780 logements en 2020 selon l'INSEE dont 255 logements sociaux, soit 9,2 % du parc global. Elle n'est pas concernée par un programme local de l'habitat (PLH). En l'absence de PLH, le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT qui prévoit que les polarités produisent au moins 20% de logements aidés dans toutes les nouvelles opérations (p. 46 du DOO).

Le projet de PADD formule des orientations en faveur du développement de logements aidés et de la diversification du parc pour répondre aux besoins de tous les ménages. Le rapport de présentation indique que depuis 2018 (T0 du SCoT), sur les 641 logements autorisés, 133 sont des logements aidés, soit 21% des nouvelles constructions. Il précise que parmi les 179 logements à venir dans les prochaines années, 50 pourraient être des logements aidés produits par l'opérateur SDH, soit 27% des futures opérations.

Le rapport de présentation annonce également que le règlement délimite deux secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, l'un en zone UCb et l'autre en zone UC. Cependant, le règlement graphique ne comporte pas de trame liée à l'obligation de mixité sociale pourtant prévue dans la légende. Le règlement écrit des zones concernées ne mentionne pas non plus de dispositions spécifiques à la production de logements aidés (exemple UCb3 mixité sociale – non réglementé).

Réserve n° 2

Il conviendra de mettre en cohérence les pièces du projet de PLU pour clarifier la production de logements aidés en cours et à venir. Les secteurs concernés seront identifiés au règlement graphique, y compris ceux pour lesquels les permis ont été autorisés (Rue du Travail et Fondation de France). Des dispositions seront inscrites dans le règlement écrit pour permettre l'atteinte des objectifs affichés.

3. Contenu et lisibilité du règlement graphique

Le règlement graphique est une pièce du PLU, opposable aux tiers dans un rapport de conformité, il doit être complet et lisible sans ambiguïté.

Il convient de le compléter et de le rectifier pour :

- identifier les secteurs d'habitat soumis à une servitude de mixité sociale (mis en légende mais non reportés au zonage) ;
- délimiter les secteurs d'OAP (mis en légende mais non reportés au zonage),

Réserve n° 3

Je vous demande de compléter et rectifier le règlement graphique pour tenir compte des éléments listés ci-dessus.

