

La Tour-du-Pin, le 8 mars 2017

Monsieur le Maire  
Mairie d'Heyrieux  
Place Paul Doumer  
38540 HEYRIEUX

MAIRIE D'HEYRIEUX

22 MARS 2017

Dossier suivi par : Grégoire CAUX (04.74.33.52.71- g.caux@scot-nordisere.fr)

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Heyrieux

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté de la commune d'Heyrieux, pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère.

Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 8 mars 2017 et, le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. Il vous transmet son avis fondé sur le projet de SCoT approuvé par le Conseil Syndical le 19 décembre 2012.

Le projet de PLU porté par la commune présente un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les orientations visent à :

- **Maîtriser le développement de l'habitat et la qualité architecturale et paysagère des futures opérations**

Compléter le parc résidentiel de la commune par la création d'environ 200 nouveaux logements dont 30 logements locatifs sociaux environ à proximité des services et des équipements à horizon 2028 ; ce volume de logements permet à la commune de maintenir une croissance positive de sa population (environ 4 900 habitants à horizon 12 ans)

Assurer un développement résidentiel raisonné :

- en densifiant les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses bénéficiant en priorité de l'assainissement collectif, tout en maintenant une cohérence et une qualité architecturale,
- en développant des formes d'habitat plus économes en espaces essentiellement sur l'opération menée en centre-ville,
- en favorisant le renouvellement urbain sur le centre-ville,
- **Maintenir et conforter l'équilibre économique de la commune**
- ✓ préserver la surface commerciale alimentaire et de bricolage complémentaire à l'offre du centre-ville et assurer son développement à terme (relocalisation à l'Ouest de la commune)
- **Préserver les espaces à enjeux naturels et agricoles et leur qualité paysagère**
- **Améliorer la mobilité pour tous**
- **Améliorer et développer les équipements publics**
- **Veiller à améliorer la qualité urbaine et paysagère de la commune**
- **Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera abaissé à près de 0,4 hectare pour environ 17 logements (soit au total 5 hectares pour environ 200 nouveaux logements)

L'objectif de production de logements du PLU (200 logements sur 12 ans) est en décalage avec le taux de construction fixé par le SCoT. Liées aux documents de rang supérieur (DTA, PEB), les contraintes particulières qui pèsent sur la commune expliquent cet écart. Néanmoins, le choix de

l'équipe communale s'est portée sur un développement résidentiel recentré sur les espaces bâtis existants. Avec plus de 90% de la production prévue au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU dépasse largement l'objectif de renouvellement urbain fixé par le SCoT.

L'ensemble de ces ambitions entrent en compatibilité avec les orientations du SCoT Nord Isère. De plus, elles trouvent une bonne déclinaison dans les pièces règlementaires du PLU.

Toutefois, le bureau syndical souhaite souligner deux points sur lesquels la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT devrait être améliorée :

### **1. Analyse des capacités de densification / chiffres relatifs à la consommation d'espaces**

A propos de l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, les différents sites potentiels sont présentés sur une carte de synthèse en page 33 du RdP. En complément, une estimation du nombre de logements se trouve dans la partie justifications, page 135 du RdP. Pour plus de clarté, la carte et les éléments chiffrés pourraient être regroupés dans une même partie. En effet, il est difficile de comprendre quelles sont les parcelles retenues pour le calcul du potentiel de densification.

Ce complément d'analyse mettra en parallèle la carte et le texte explicatif précisant le nombre de logements estimés par opération. L'analyse distinguera :

- Les parcelles résiduelles diffuses retenues ou non
- Les Dents creuses retenues ou non
- Les reconversions/réhabilitations de bâtis existants

Clarifier cette analyse paraît d'autant plus important que le calcul du nombre de Logements Locatifs Sociaux à créer est basé sur l'estimation de la production neuve de logements sur la durée du PLU.

Par ailleurs, l'orientation n°7 du PADD détaille la consommation d'espace relative à l'habitat. La consommation d'espace liée aux activités économiques doit également être chiffrée. D'après les éléments du PLU arrêté, la zone AU<sub>i</sub> (3.7ha) + ER voie nouvelle (0.5ha) = 4.2ha. Ce sont donc 4.2 ha qui doivent être ajoutés aux objectifs de consommation d'espaces affichés dans le PADD.

### **2. Justifications liées à la relocalisation de la surface commerciale actuelle sur la ZA des Broses (AU<sub>i</sub>)**

La relocalisation de la surface commerciale actuellement implantée sur la ZA des Broses est justifiée au regard des orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise. Les chiffres des surfaces dédiées aux activités économiques sont réduits entre le POS et le PLU arrêté (- 1ha). Les explications fournies en page 128 du RdP sont claires et citent plusieurs surfaces déclassées permettant de compenser la zone AU<sub>i</sub> :

- « par le déclassé d'une surface équivalente en zones à vocation économique au POS (UY et NA<sub>i</sub>),
- la bande identifiée pour une opération de renouvellement urbain à partir d'une friche industrielle,
- les emprises liées à la requalification en entrée de ville de l'avenue du 19 mars 1962 et la bretelle d'accès à la déviation identifiées en zone Uv correspondant à l'espace public de voirie et très larges abords à traiter paysagèrement »

Afin de faciliter l'identification des terrains déclassés, cette partie écrite devrait être associée à une carte fléchant les surfaces citées.

Les raisons qui poussent la commune à permettre une relocalisation de la surface commerciale existante mériteraient également d'être précisées dans le RdP. En effet, les justifications de l'Orientation n° 2 (« *Maintenir et conforter l'équilibre économique de la commune* ») restent d'ordre général. Elles n'exposent pas les éventuels constats qui plaident en faveur de ce projet de relocalisation (dysfonctionnements du site commercial actuel, difficultés d'accès...).

Le Syndicat Mixte du SCoT tient également à souligner l'opportunité que représente cette relocalisation quant à une future reconfiguration de l'entrée de ville Ouest d'Heyrieux. En effet, une attention particulière mérite d'être apportée aux terrains actuellement occupés par la surface commerciale. Stratégiquement situées en entrée d'agglomération, ces surfaces constituent l'amorce de l'avenue du 19 mars 1962. Cette dernière se prolonge jusqu'au centre-ville. Un projet de qualité contribuerait à structurer l'ensemble de la partie Ouest d'Heyrieux.

Dès lors, la commune a tout intérêt à s'assurer une certaine maîtrise sur le futur projet qui ne manquera pas d'être développé sur cette entrée de ville. Afin de cadrer cette future opération, plusieurs formules sont envisageables :

- Elaboration d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP) sur l'entrée de ville
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui serait ajoutée dans le PLU *via* une procédure de modification ultérieure
- Maîtrise foncière publique par la commune ou *via* un organisme tiers (EPORA par exemple)

Ces différentes possibilités méritent d'être étudiées dès aujourd'hui afin d'anticiper les développements à venir sur cette partie de la commune.

**Le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet donc un avis favorable avec remarques.** Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à prendre en compte ces différentes remarques dans votre projet de PLU afin de garantir sa compatibilité avec le SCoT Nord-Isère. Cette mise en compatibilité portera spécifiquement sur les compléments à apporter à l'analyse des capacités de densification, aux objectifs de consommation d'espaces, ainsi qu'aux justifications liées à la relocalisation de la surface commerciale implantée sur la ZA des Brosses. Il vous est également demandé de prendre en compte les précisions évoquées en annexe de ce courrier afin d'assurer une compatibilité pleine et entière du projet de PLU avec le SCoT Nord Isère.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Alain BERGER

## ANNEXE : Précisions à apporter au projet de PLU d'Heyrieux

### 1. Diversité de l'offre de logements, mixité sociale et qualité urbaine

#### 1.a) Les remarques ci-dessous concernent le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

##### ➤ Observations générales sur les OAP :

La légende pourrait être épurée sur plusieurs des OAP. Alors que certains éléments n'apparaissent que sur une seule OAP, les légendes reprennent l'ensemble des éléments compris dans les cinq OAP habitat. La lisibilité des schémas de principe en pâtit. Simplifier ces légendes facilitera le travail des instructeurs du droit des sols qui auront à analyser la compatibilité des projets avec les OAP.

##### ➤ OAP UC OA1 :

Le texte précise que les futurs logements prendront la forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé. Cette deuxième possibilité ne ressort pas dans le schéma. En effet, la totalité de la surface de l'OAP est destinée à accueillir de l'habitat individuel (jaune pâle). La couleur liée à l'habitat groupé (orange) n'apparaît pas.

De plus, le texte de l'OAP identifie très justement ce secteur comme une opportunité pour valoriser l'entrée de ville. Néanmoins, peu d'éléments du schéma viennent confirmer cette volonté. Afin d'enrichir le schéma, l'affirmation d'un front bâti pourrait contribuer à marquer l'entrée de ville. Prévus dans l'OAP, les logements en individuel groupé pourraient être à implanter préférentiellement le long de la route. Souligner l'alignement pourrait également se faire à l'aide de la végétation (arbres). Souligner l'alignement sur la voie se justifie d'autant plus que, de l'autre côté de la RD 76, un bâtiment est d'ores et déjà aligné sur la voie.

Si la répartition des différents types de logements venait à être précisée, le principe de desserte interne à l'opération pourrait également être approfondi.

Le schéma de l'OAP pourrait donc clarifier la répartition des différentes formes d'habitat et spatialiser des éléments (bâtis, végétaux) permettant de structurer la rue au droit de la RD76. Ces apports iraient dans le sens de la volonté communale en termes de valorisation de l'entrée de ville.

##### ➤ OAP Ub OA5 et AUa OA5 :

Le texte de cette OAP comporte une partie intitulée : *Enjeux urbains / paysagers et de déplacement*. Cependant, le thème des déplacements n'y est pas abordé. La gestion des accès mériterait d'être citée comme un point de vigilance à approfondir lors des étapes ultérieures de définition des opérations d'aménagement. En effet, l'OAP prévoit deux accès supplémentaires sur la rue Victor pour ces opérations. Cette rue est relativement étroite. L'accès de Ub OA5 se fera en face de l'accès du lotissement La Planche Nord. De plus, le futur EHPAD pourrait contribuer à accroître les flux automobiles empruntant cette rue. Sans pour autant régler la question de la gestion des trafics routiers, l'OAP pourrait, *a minima*, attirer l'attention des futurs aménageurs sur ce point essentiel pour la sécurité des futurs habitants et usagers.

#### 1.b) L'objectif de diversification des formes urbaines n'est pas évoqué dans le RdP. Pour rappel, le SCoT recommande une répartition approchant les valeurs suivantes dans les villes-relais :

- < 30% logements individuels,
- + ou - 35% intermédiaires/groupés,
- > 35% collectifs.

Malgré les contraintes du PEB, le contenu des OAP, le règlement et la répartition de la production des logements en majorité dans l'enveloppe urbaine tendent vers la

compatibilité du PLU avec cet objectif du SCoT. Ces explications pourraient apparaître dans la partie justifications des choix. Cette précision contribuerait à consolider le PLU d'un point de vue juridique.

## **2. Articuler le développement urbain avec les enjeux de la mobilité et du déplacement**

- 2.a) La loi ALUR demande à ce que le diagnostic établisse un inventaire des capacités de stationnement de tous les types de véhicules, ainsi que les capacités de mutualisation de ces stationnements. L'inventaire est présent an page 25 du RdP. Cependant, l'analyse des capacités de mutualisation des stationnements n'a pas été intégrée au rapport. Afin d'être pleinement compatible avec la Loi ALUR, cette partie du PLU devrait être complétée.
- 2.b) La voie nouvelle prévue au travers de l'Emplacement Réservé n°2 ne fait pas l'objet d'un traitement dans le RdP. Cette nouvelle voie a pourtant fait l'objet d'une étude technique. La voie (MO : commune) serait raccordée à un carrefour giratoire (MO : CD 38) dont le futur emplacement se situe sous le pont actuel. Cet aménagement routier vise notamment à régler le problème des convois exceptionnels qui ne peuvent pas circuler sous l'ouvrage d'art actuel. Les éléments issus de l'étude technique et du contexte de la création de cette voirie sont à replacer dans la partie justifications du RdP.
- 2.c) En page 23, Action 9, il est fait référence au « SCoT Nord-Isère du 18 novembre 2011 ». Probablement pertinente au moment de l'élaboration de l'étude déplacements, cette date ne correspond pas au SCoT actuellement opposable. Ce dernier a été approuvé le 19 décembre 2012.

## **3. Promouvoir une économie économe en espace et adaptée aux différents bassins de vie**

- 3.a) Sur la zone Ui, le règlement permet l'implantation des « constructions à usage de commerce liées aux activités implantées sur la zone ». Afin d'éviter d'éventuel détournements, la règle pourrait préciser certains points.

Par exemple :

- imposer une limite de taille (emploi possible d'un % maximum)
- imposer que le commerce soit intégré au bâtiment principal
- imposer que l'activité commerciale soit une activité annexe et complémentaire à l'activité principale d'artisanat ou d'industrie