

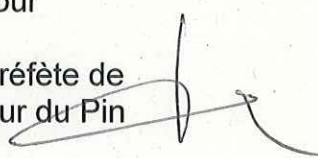
Service Aménagement Nord-Ouest

Grenoble, le - 5 AVR. 2022



**Le préfet**  
à  
Monsieur le Maire  
de Sérézin-de-la-Tour

s/c de Madame la sous-préfète de  
l'arrondissement de la Tour du Pin



**Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme de Sérézin-de-la-Tour**

Par délibération du 21 décembre 2021, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Sérézin-de-la-Tour. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 18 janvier 2022 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, j'émet un **avis favorable** sur ce projet de PLU.

Je vous invite néanmoins à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ÉTAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera 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 pour les collectivités, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, 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).

Mes services et 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 remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet  
Pour le Préfet, par délégation,  
la Secrétaire Générale

  
Eléonore LACROIX

**ANNEXE**  
**OBSERVATIONS DE L'ÉTAT**  
contribuant à la qualité du dossier du projet de PLU de Sérézin-de-la-Tour

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

APPRU  
- 7 AVR. 2022  
SOUS-PRÉFECTURE  
DE LA TOUR-DU-PIN (ISÈRE)

### 1/ Volet affichage des risques

Concernant la carte des aléas, je vous invite à vérifier la version de la carte des aléas et de son rapport.

De plus, j'observe des modifications dans la caractérisation des aléas entre la version de 2016 et celle de 2021 (voir ci-dessous). S'il s'agit effectivement d'un écart d'appréciation entre les deux années, le rapport de présentation de la carte des aléas devra apporter les justifications de cet écart.

2016	2021	2016	2021

Sur le sujet de la traduction des aléas en risques, je vous invite à corriger, dans le rapport de présentation page 202, la description de la méthodologie employée. Je vous rappelle notamment que le caractère urbanisé ou non urbanisé ne se définit pas à partir du zonage du PLU mais bien en fonction de la réalité physique de l'urbanisation.

### 2/ Volet consommation foncière des espaces agricoles et naturels et objectif du nombre de logements

Dans son ensemble, votre projet de territoire démontre un objectif de réduction marquée de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il fait la démonstration d'une consommation d'espace qui passe de 15,6 ha sur les 10 ans passés à une estimation de 1,1 ha pour les 10 prochaines années. Je souligne votre volonté affirmée de limiter l'artificialisation des sols sur votre territoire qui est notamment concerné par des enjeux forts de préservations des espaces naturels et agricoles.

Concernant l'objectif de logements assigné à votre projet de PLU, je relève qu'il n'est que de 10 logements pour les 10 années à venir au vu de l'analyse du taux de construction passé très important. En effet, afin d'assurer une compatibilité avec le SCOT Nord-Isère, votre projet de PLU doit se limiter à la zone urbaine proche de la centralité et ainsi stopper le mitage et l'extension des hameaux.

Je note que votre analyse des capacités de densification (dents creuses et division parcellaire) est très clairement établie page 178 du rapport de présentation. Cependant pour plus de clarté dans les justifications, je vous propose d'expliquer que ces capacités ne pourront toutes être mobilisées dans le cadre du PLU, étant donné qu'une partie d'entre elles seront zonées en zone urbaine inconstructible, dite zone Uh.

### 3/ Volet environnement

Votre projet de PLU définit un emplacement réservé pour l'extension des équipements de sport et loisirs, pour une surface de l'ordre de 0,6 ha. Je note que cet emplacement réservé se localise sur une coupure verte à maintenir avec des enjeux de préservations de corridor écologique relativement important. Votre règlement graphique et l'OAP<sup>1</sup> « mise en valeur et protection du patrimoine agricole, naturel et paysager » mettent d'ailleurs en place des outils de préservation.

Dans ce contexte, je vous invite à inscrire vos réflexions dans la séquence éviter-réduire-compenser, et notamment à travailler sur les deux premiers points (éviter et réduire) afin d'envisager toutes les solutions qui vous permettraient d'éviter cette extension, sinon d'en réduire son impact.

Concernant la prise en compte du corridor stratégique « le marais du Vernay », je note globalement une bonne prise en compte dans votre PLU. Cependant, je souligne que ce corridor se situe sur des secteurs nécessitant des actions de restauration. Au-delà de la préservation actée par l'OAP thématique « mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage » et les prescriptions de votre règlement, je vous invite à vérifier que ces éléments permettront aussi d'accompagner la dynamique de restauration qui pourrait être enclenchée par les différents acteurs institutionnels. Je pense notamment au contrat unique de la Bourbre qui est en cours de renouvellement et qui pourrait porter des actions sur votre territoire.

#### 4) Règlement écrit : stationnements vélo

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 le règlement des zones A et N ne respecte pas cette règle : il y est imposé une place de stationnement voiture par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher mais aucune obligation minimale n'est fixée pour le stationnement des vélos.

Pour être opposable la règle doit être affirmative et ne pas donner le loisir de ne pas l'appliquer. Il est donc attendu également une règle chiffrée pour le stationnement des vélos (en nombre de places de vélo ou d'emprise au sol d'un local).

#### 4) Mise à jour des servitudes d'utilités publiques (SUP)

Je vous informe qu'une mise à jour des SUP sera effectuée très prochainement par mes services, notamment concernant les captages et les canalisations de gaz. Au moment de l'approbation de votre PLU, je vous demanderai de bien vouloir prendre en compte cette mise à jour.

Vu pour être annexé à ma  
lettre en date de ce jour,  
Grenoble, le - 5 AVR. 2022

Pour le Préfet, par délégation,  
la Secrétaire Générale

Eléonore LACROIX