

Bourgoin-Jallieu, le 4 mars 2022

Monsieur Daniel WAJDA  
Maire  
Commune de Sérézin-de-la-Tour  
50 Route de Nivolas  
38300 Sérézin-de-la-Tour

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

Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sérézin-de-la-Tour

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 de Sérézin-de-la-Tour, 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 1 mars 2022 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 Comité Syndical le 12 juin 2019.

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

- « Définir les limites du centre-village et permettre sa densification afin de limiter l'étalement urbain. Le projet pourrait permettre la réalisation d'une centaine de logements sur la période 2013 - fin 2031, en adéquation avec les orientations du SCOT Nord-Isère et avec les objectifs du PLH de la CAPI ». (A noter qu'une grande partie a déjà été réalisée).
- « Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements, en cohérence avec l'existant (R+1, voir R+2 maximum), tout en autorisant des modes de construction innovant (formes, typologies, orientation, recours aux énergies renouvelables...). »
- « Favoriser la mixité des fonctions au sein du centre-village, notamment en permettant l'installation de commerces de proximité au droit des anciens commerces de la Route de Succieu, en face de l'école. »
- « Maîtriser les déplacements : favoriser les modes alternatifs à la voiture notamment en centre-village, à proximité des principaux équipements (école, mairie, stade, futurs commerces, ...), mais également en reliant le village et les différents hameaux par des aménagements spécifiques (trottoirs, cheminement doux, ...). »
- « Valoriser les pratiques liées aux cheminements doux : itinéraires de loisirs inscrits au PDIPR, chemin de découverte des paysages communaux. »
- « Préserver les activités artisanales sur la commune (une cinquantaine d'artisans sont présents sur le territoire) et permettre l'accueil de nouveaux artisans (dans des locaux désaffectés ou en lien avec l'habitation). »
- « Assurer le maintien des fonctionnalités biologiques du territoire au travers de la trame verte et bleue (corridor identifié par le SCoT à l'Ouest du territoire communal, entre Nivolas-Vermelle et Sérézin-de-la-Tour, à restaurer au droit du Marais du Vernay, coupures vertes entre les hameaux à préserver, ...) »

Le PLU fixe un objectif de moins de dix logements sur 10 ans. Cela permet de compenser un rythme de production de logements largement supérieur à l'objectif du SCoT sur ces dernières années. Dès lors, ce rééquilibrage de la production permet au PLU d'afficher un objectif de production de logements compatible avec le SCoT sur la période 2013-2031.

Les élus du bureau syndical et moi-même tenons à souligner que cette trajectoire facilitera l'atteinte de l'objectif porté par la Loi Climat et Résilience d'une diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à horizon 2031

L'ensemble des ambitions portées dans le PLU entrent en compatibilité avec les orientations du SCoT Nord Isère. De plus, elles trouvent une déclinaison adéquate dans les pièces réglementaires du PLU.

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

➤ **Déclinaison du corridor écologique stratégique identifié dans le SCoT  
(ce point fait l'objet d'une remarque)**

Votre projet de PLU arrêté identifie le corridor stratégique repéré dans le DOO du SCoT. Ce corridor écologique comprend des parties fonctionnelles à préserver, mais aussi des portions à restaurer car elles ne permettent pas d'assurer efficacement les déplacements de la faune. La portion à restaurer est bien repérée en page 139 du rapport de présentation.

Cependant, la restauration du corridor au niveau du marais du Vernay devrait être déclinée dans différentes pièces du PLU. Par exemple, l'OAP thématique repère les corridors écologiques à préserver, mais devrait également détailler la portion à restaurer en référence au SCoT. Des données issues du CUB en cours de renouvellement pourraient permettre d'affiner ce point.

De plus, la stratégie du futur Contrat Unique de la Bourbre (CUB) 2022-2027 pointe le marais du Vernay comme un site d'intervention stratégique à l'échelle du bassin versant de la Bourbre. Des actions de restauration des continuités écologiques seront donc vraisemblablement prévues dans le futur CUB. D'ici l'approbation du PLU, le programme d'actions du CUB devrait être validé. Selon la nature des actions, le PLU pourrait mobiliser des outils facilitant la réalisation des projets de restauration (emplacement réservé, haies à protéger/restaurer...).

➤ **Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées  
(ce point fait l'objet d'une remarque)**

Au sein de la zone U, l'article 6 du règlement mobilise des outils permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et favorisant la végétalisation des tènements. Afin de poursuivre cet effort, le règlement pourrait mobiliser la notion de « pleine terre ». En assurant l'absence de construction en surface et en sous-sol, cet outil vise notamment à garantir la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales et à être support de végétation. La notion de « pleine terre » est aujourd'hui largement mobilisée dans les documents d'urbanisme locaux.

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable avec deux remarques sur votre projet de PLU.

Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à prendre en compte les remarques figurant dans cet avis.

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.

*et cordiales.*

Le Président



Jean-Paul BONNETAIN

*Copie du courrier envoyée au service aménagement de la CAPI*

**OBSERVATIONS**  
**PLU de la Commune de Sérézin-de-la-Tour**

L'observation ci-dessous est une coquille relevée à la lecture du rapport de présentation :

- Page 179 : « *Ainsi, sur la base des 110 logements alloués par le SCOT entre le 1er janvier 2013 et fin 2032, la commune de Saint-Savin peut envisager 3 nouveaux logements dans le cadre du PLU, pour les dix ans à venir (période de début 2022 à fin 2031).* »

De plus, la première période mise en avant dans cette phrase n'est elle pas plutôt 2013 - 2031 ?