

**COMMUNE DE SEREZIN DE LA TOUR**  
**Séance du Conseil municipal du 21 décembre 2021**

**Arrêt du bilan de la concertation et arrêt du Projet de Plan  
Local d'Urbanisme**

L'An deux mil vingt et un, le 21 décembre à dix-neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis légalement sous la présidence de Monsieur Daniel WAJDA, Maire de Sérézín de la Tour.

**Date de la convocation :** 16/12/2021

**Secrétaire de séance :** M GABILLON Ludovic

**Présents :** Mr WAJDA Daniel, Mme VINCENT Sylvie, Mr GOUREAU Jacky, Mme VERDIER Carole, Mme BABE Sandrine, Mme BOURGEAT Stéphanie, Mme DENIS Bernadette, Mme NOIR Marie-Claude, Mr DOMMARTIN Bertrand, Mr GABILLON Ludovic, Mr JANIN Xavier, Mr VERGER Raymond et Mr VELON Sébastien.

**Excusés :** Mme Mc MULLIN FERNANDEZ Murielle (pouvoir M VERGER Raymond), Mr RIPET Yannick

**Nombre de membres en exercice :** 15

**Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir :** 14

**Acte rendu exécutoire par :-** dépôt en Sous Préfecture le  
- publication et/ou notification le

**SOUS-PREFECTURE**

**18 JAN. 2022**

**LA TOUR-DU-PIN**

Madame Carole Verdier rappelle au Conseil Municipal que la commune doit aujourd'hui s'inscrire dans un contexte législatif nouveau, en particulier lié à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, aux Lois du Grenelle de l'environnement, à la Loi ALUR, mais aussi à la Loi Climat et résilience. Elle doit prendre en compte les documents supra-communaux dont notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Isère et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CAPI.

Il est rappelé au Conseil Municipal les objectifs pour l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) inscrits dans la délibération du 7 décembre 2018, à savoir notamment :

- Le confortement du centre-village avec la volonté de conserver notre ruralité et d'accueillir de nouveaux habitants sur cette polarité à affirmer, avec une diversification de l'offre de logements,
- La réflexion autour des équipements publics
- Le maintien d'un commerce au bourg, ainsi que des artisans et autres entreprises,
- La préservation des espaces agricoles et des espaces naturels,
- L'optimisation et la sécurisation des déplacements des modes doux entre les lieux de vie.

Le 4 avril 2019, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, au cours duquel les objectifs ont été précisés. Les axes du PADD débattu lors de cette séance étaient les suivants :

**1. DEFINIR ET CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE  
COMME LIEU DE CENTRALITE DE LA COMMUNE**

- Définir les limites du centre-village et permettre sa densification afin de limiter l'étalement urbain.
- 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.
- Permettre le développement de services pour les habitants, notamment un pôle médical (médecin, kiné, infirmière, ...) en centre-village.
- 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, ...).
- Conserver des espaces verts et paysagers en centre-village, pouvant pour certains être un lieu de rencontre pour favoriser le lien social entre les habitants.

## **2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE**

- Assurer un développement limité et progressif permettant un renouvellement maîtrisé de la population.
- Poursuivre l'optimisation des équipements, et éviter le surinvestissement des infrastructures, en adéquation avec l'arrivée importante de nouveaux habitants sur les quinze dernières années.
- Conditionner l'urbanisation de la commune à la capacité de desserte et de services (réseaux d'assainissement collectif, alimentation en eau potable, défense incendie, électricité, équipements publics, transports collectifs, ...).
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal (église, château, bâtiments publics, anciennes fermes et belles demeures, petit patrimoine, ...).
- 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).
- Favoriser le développement d'hébergement touristique en milieu rural.
- Fixer des objectifs chiffrés de réhabilitation de logements,

## **3. PRESERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE ET LES PAYSAGES ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT**

- Préserver l'activité agricole et en particulier les terres utilisées, à la fois dans sa dimension économique, mais également dans son rôle de maintien des habitats naturels, des paysages ruraux et de la qualité existante du cadre de vie.
- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables, et plus généralement les espaces agro-naturels participant à la biodiversité et aux fonctionnements des milieux naturels (ZNIEFF du marais du Vernay et du ruisseau de Verneicu, zones humides, ...).
- 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 Sérézín-de-la-Tour, à restaurer au droit du Marais du Vernay, coupures vertes entre les hameaux à préserver, ...).
- Prendre en compte les enjeux et risques naturels identifiés dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Bourbre, approuvé le 14 janvier 2008 et dans la carte des aléas (réalisée par Alp'géoriques en novembre 2016).
- Garantir la protection de la ressource en eau, par la prise en compte des captages du Vernay, de Marcellin et de Sérézín, et leurs périmètres de protection.

- Encourager le recours aux énergies renouvelables et les économies d'énergie, notamment sur les bâtiments publics en permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures.
- Favoriser le développement touristique du secteur et sa découverte.

#### **4. OPTIMISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS**

- 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.
- Intégrer la problématique du stationnement (doux et motorisés, c'est-à-dire vélos et voitures) dans les nouveaux aménagements (y compris les équipements publics).

#### **5. FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

- Contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement,
- Réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,
- En général, maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :

Madame Carole Verdier rappelle que, lors des différentes séances de conseil municipal, des points d'avancement de l'étude menée par la Commission ont été présentés à l'ensemble des élus, en particulier au préalable des réunions publiques de concertation et avant l'arrêt du projet de PLU, notamment lors du Conseil Municipal du 7 septembre 2021.

Elle détaille les modalités définies par délibération du 7 décembre 2018 pour la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU de soumettre à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole et viticole, les études pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- L'organisation de deux réunions publiques,
- La mise à disposition des différentes publications sur le site internet de la commune et à l'accueil en mairie,
- La mise à disposition d'un cahier de concertation pour recueillir les observations et propositions écrites du public pendant l'élaboration du projet de PLU (annotations portées ou courriers insérés) en Mairie pendant les heures d'ouverture durant toute la durée des études.

Madame Carole Verdier indique ensuite les modalités selon lesquelles a été conduite la concertation tout au long du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, et en expose le bilan.

La Commune de Sérézin de la Tour a assuré :

1. La mise à disposition du public en mairie dès le début de la procédure d'un **cahier de concertation**, permettant de consigner les différentes observations émanant des habitants. Quatre personnes se sont exprimées dans ce cahier.

Les courriers reçus en mairie entre le 7 décembre 2018 et le 15 décembre 2021 ont été collectés dans un dossier à part comprenant les 14 courriers. Il en ressort principalement des demandes particulières de classement constructible de terrains ou autres demandes d'intérêt privé. Ces demandes ont été enregistrées et archivées dans un tableur.

La mise à disposition d'un **dossier de concertation** comprenant les éléments d'étude (diagnostic, état initial de l'environnement, projet de PADD, zonage d'assainissement, carte des aléas, esquisses de zonage, etc.) et les supports projetés et présentés lors des réunions publiques et leurs comptes rendus ;

2. L'organisation de **deux réunions publiques** annoncées par affichages et avis dans la presse et sur le site internet de la mairie. Ces deux réunions ont été animées par la Municipalité, assistée de l'urbaniste en charge de la procédure et de la responsable du service urbanisme de la CAPI (instruction des permis pour la Commune) :
  - **Le 2 mai 2019** : première réunion publique de concertation PLU présentant le contexte dans lequel se déroule l'étude d'élaboration du PLU et les premiers éléments de projet :
  - La procédure de révision du POS, le contenu du PLU et le contexte supra-communal,
  - La présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en l'état d'avancement, au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des enjeux du territoire et du contexte supra-communal,
  - Avec un temps d'échanges avec les habitants notamment sur ces orientations générales.

Près de soixante personnes étaient présentes y compris les élus. Les échanges ont témoigné de l'intérêt des habitants porté aux enjeux de planification du territoire, y compris sur sa dimension intercommunale, sur le devenir de leur commune et en particulier à leur cadre de vie.

Il en ressort des observations formulées, plusieurs grands thèmes de débat :

- o Le respect des règles du SCOT Nord-Isère qui limitent fortement les possibilités de développement de la commune pour les prochaines années (moins de 10 logements à produire pour les 10 prochaines années),
  - o Le maintien d'un bourg vivant dans ce contexte de rééquilibrage du développement (notamment le maintien des équipements publics),
  - o La protection du patrimoine et la préservation du village,
  - o La prise en compte des modes de déplacements doux
- **Le 27 septembre 2021** : deuxième réunion publique de concertation PLU présentant la traduction règlementaire du Projet communal :
    - La procédure d'élaboration du PLU,
    - La traduction des orientations du PADD en Règlement (zonage/partie écrite),
    - Avec un temps d'échanges avec les habitants sous forme de questions/réponses ou débat.

Près de cinquante personnes étaient à nouveau présentes y compris les élus de la nouvelle équipe municipale. Le projet présenté a donné lieu à un débat entre les habitants et les élus, mais aussi les techniciens quant aux choix établis et les restrictions apportées par la législation en vigueur et le SCOT Nord Isère, l'instruction des demandes avec le règlement national d'urbanisme (RNU).

Les thèmes abordés par le public lors de cette réunion sont les suivants :

- o Les conditions d'application du règlement national d'urbanisme (RNU) au territoire
- o Le peu de possibilité de construction de nouveaux logements
- o Les conditions d'urbanisation des « dents creuses » : la position de l'Etat et les objectifs du PLU ; la question du rythme d'urbanisation
- o Les règles applicables au sein des zones non constructibles

3. Des informations sur le suivi de l'avancement des études du PLU par affichage en mairie, dans des articles de bulletins municipaux, sur le site internet ;
4. Des articles dans la presse (Dauphiné Libéré) ;

5. Des permanences d'élus (sur rendez-vous) tenues en mairie afin de répondre aux interrogations des administrés en particulier liées à leurs demandes de classement de terrains constructibles. Les rencontres venaient souvent appuyer une demande reçue par courrier et/ou courriel.
6. Des réunions de travail avec le comité de pilotage, la Commission PLU ou en groupe de travail, où étaient régulièrement associés l'urbaniste, le service urbanisme de la CAPI, les services de l'Etat, représentés par la DDT, les autres services de la CAPI, du SCOT, plus ponctuellement le Département, la chambre d'agriculture, le SMABB et autres personnes publiques...
7. Des informations et échanges réguliers avec l'ensemble des élus du conseil municipal par le Maire et l'adjointe délégué à l'urbanisme, en particulier préalablement à chacune des réunions publiques en présence de l'urbaniste et du service urbanisme de la CAPI. En réunion d'information des élus du 14 décembre 2020, le projet de PLU a pu être présenté à la nouvelle équipe municipale, faisant suite à des séances d'information dès le début du mandat et des réunions de travail de la commission, notamment celle du 25 novembre lors de laquelle le projet avait été préalablement présenté et débattu après la réunion du groupe de travail associant la DDT, le SCoT Nord Isère et la CAPI le 5 novembre ;

**La concertation a permis au conseil municipal et à la population d'échanger tout au long de la procédure. Le bilan qui peut en être tiré fait apparaître que :**

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de l'élaboration du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
  - Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune,
  - Les expressions formulées relevaient soit de l'intérêt particulier notamment des demandes de terrain constructible soit dans l'intérêt général comme les déplacements modes doux, les conséquences des nombreuses constructions récentes, l'intérêt de voir réouvrir un commerce-service au village ou ponctuellement la nouvelle réglementation : densité, possibilité pour les secteurs qui ne seront plus constructibles.
  - Les interrogations émises et échanges ont permis de préciser les choix portés par le projet communal, mais surtout de mieux partager les projets par davantage d'explications et justifications,
  - Les échanges ont témoigné de l'intérêt des habitants porté au devenir de leur commune en particulier à leur cadre de vie et à l'utilité de mettre en place un nouvel outil de planification sur la commune.
  - Aucune opposition globale au projet n'a été formulée.

Ce bilan est entériné par délibération du Conseil municipal qui tire le bilan de la concertation liée à l'élaboration du PLU.

Tous les documents générés par la concertation sont consignés en mairie.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame Carole Verdier,**

Vu les articles L.153-12 et suivants, L.103-6 et R.153-3 du Code l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 7 décembre 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;

**Vu** le débat organisé au sein du Conseil Municipal le 4 avril 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

**Vu** la décision n° 2021-ARA-KKU-2415, en date du 24 novembre 2021 de la MRAe, mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable, après examen au cas par cas relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérézin de la Tour (38), en application des articles R 104-28 et suivants du code de l'urbanisme, stipulant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

**Vu** la séance du 7 septembre 2021 réunissant les élus du Conseil municipal à laquelle ont été effectués, la présentation du dossier de projet de PLU, en particulier la partie réglementaire, afin de répondre aux questions ou demandes de précision des élus et d'amender en conséquence les pièces du dossier,

**Vu** le bilan de la concertation précédemment présenté ;

**Vu** le projet de P.L.U. comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement accompagné des documents graphiques, les annexes.

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés**

Décide :

- **D'arrêter le bilan de la concertation** tel qu'il a été présenté précédemment et annexé,
- **D'arrêter le projet de P.L.U.**, tel qu'il est annexé à la présente,
- **De préciser** que le projet de P.L.U. sera communiqué :
  - pour avis aux personnes publiques associées :
- Monsieur le Préfet, Président la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en application des articles L151-12 et 151-13 du code de l'urbanisme
- Madame la Sous-Préfète
- Messieurs les Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
- Messieurs les Présidents des Chambres de l'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, et, de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président EPCI chargé du suivi et de la révision du SCOT Nord Isère
- Monsieur le Président de la CAPI (autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat et d'Organisation des Transports Urbains notamment)
- A Monsieur le Président de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF),
- Aux communes limitrophes,

- A l'INAO et au Centre National de la propriété forestière,
- A Monsieur le Président du SMABB
  
- à leur demande :
- aux communes limitrophes
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

A défaut de réponse au plus tard 3 mois après transmission du projet de P.L.U., ces avis sont réputés favorables.

Conformément à l'article L.103-2, le dossier du projet arrêté sera tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.153-3, cette délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Le Maire,**  
**Daniel WAJDA**



