

Commune de VALENCIN

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Notice de présentation

Sommaire

Préambule	2
Modifications à apporter au PLU approuvé	4
Liste des documents annexés au présent dossier	8

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par une délibération du conseil municipal n°2017-012 en date du 6 Mars 2017, sur la base d'un avis favorable avec réserves émis par Madame Capucine MORIN, commissaire-enquêtrice désignée.

Par un courrier en date du 12 mai 2017 parvenu en mairie le 15, Madame la Sous-Préfète de Vienne a demandé à la Commune de retirer cette délibération d'approbation dans le cadre du contrôle de légalité exercé par l'Etat au titre des articles L. 2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les services de l'Etat considèrent :

- que les modifications de zonage apportées post-enquête publique ont augmenté de façon trop importante les capacités de construction de logements par an, en contrariété avec les objectifs du SCOT Nord-Isère avec lesquels le PLU ne serait plus compatible,
- que la nouvelle zone AU à l'Ouest du Bourg (secteur La Combe Est) créée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique aurait dû faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique, comme prescrit par le SCOT pour toute ouverture à l'urbanisation d'un tènement foncier de plus de 5 000 m²,
- que compte tenu des difficultés de fonctionnement rencontrées par la STEP et de sa capacité nominale, le règlement des zones U aurait dû conditionner de manière générale la constructibilité à la mise en conformité préalable des équipements de traitement des eaux usées, sans prévoir d'exceptions pour les opérations de logements financées avec des aides ou des prêts de l'Etat, ni pour les opérations ne portant que sur un seul logement ou des extension, ni encore pour les constructions n'emportant pas création de logements.

A l'issue de la réunion intervenue en sous-préfecture le 21 juillet 2017, le contrôle de légalité a maintenu la demande de retrait initialement formulée.

En application des dispositions de l'article L. 243-3 du code des relations entre le public et l'administration, le conseil municipal n'a plus la possibilité de retirer la délibération d'approbation du PLU passés quatre mois suivant son édicition.

Toutefois, les illégalités décelées par les services de l'Etat sont susceptibles d'être régularisées par une simple procédure de modification du PLU telle que prévue aux articles L. 153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

La procédure de modification n°1 du PLU a ainsi pour objet de supprimer la zone AU délimitée à l'Ouest du Bourg (secteur La Combe Est), de manière à rendre le PLU compatible avec les objectifs de production de logement prescrits par le SCOT, et de compléter la rédaction du règlement de la zone U s'agissant de l'assainissement collectif.

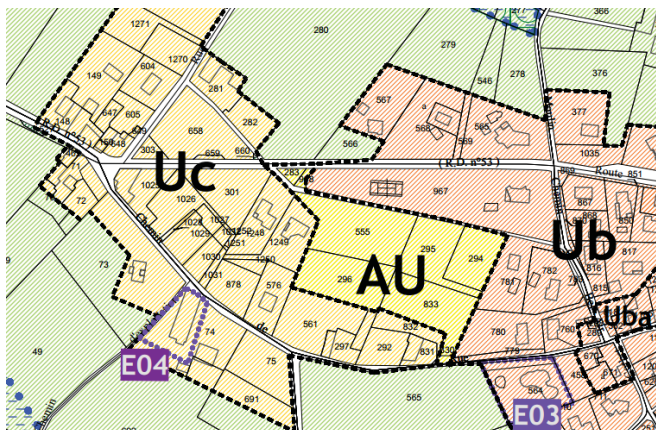
Le projet de modification intègre également le reclassement en zone naturelle de certaines parcelles situées rue du 11 novembre 1918 d'une part, et rue du 19 mars 1962 d'autre part, afin de prendre en compte les corridors biologiques qui avaient été identifiés par le projet d'aménagement et de développement durables.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est étendue sur les parcelles au Sud-Ouest de l'église qui ont été classées en secteur constructible (classement Ua et Ub) à la faveur du nouveau PLU.

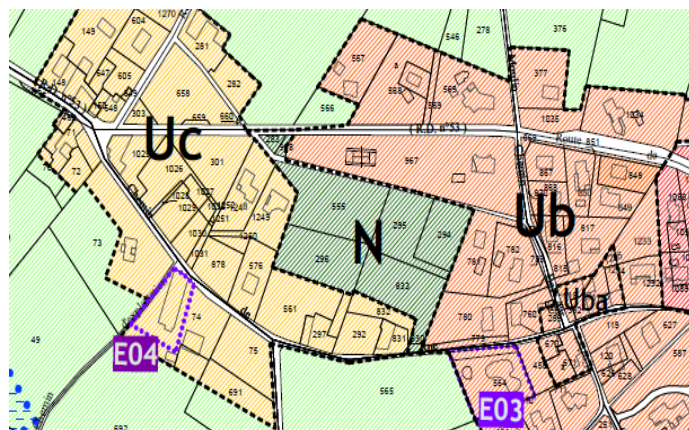
Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU relève de la procédure de modification de droit commun et nécessite la réalisation d'une enquête publique puisqu'il implique la suppression d'une zone à urbaniser et la réduction de zones constructibles.

Modifications à apporter au PLU approuvé

- **Suppression de la zone AU délimitée à l'Ouest du Bourg (secteur La Combe Est), et reclassement en zone N**



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage modifié

La zone AU supprimée regroupe les parcelles cadastrées section A n°283, 968, 555, 295, 294, 29, 833 et 830, pour une contenance totale de 1 ha 16 a 44 ca.

Cette zone, qui n'était pas destinée à être immédiatement ouverte à l'urbanisation, présente à ce jour un caractère naturel et sera reclassée en zone N, un classement en zone agricole A ne pouvant être envisagé compte tenu de l'environnement bâti.

Etant précisé que ce zonage N correspond à celui qui résultait de l'arrêt de projet de PLU par la délibération n°2016-070 en date du 4 Juillet 2016.

En regard de la densité de 20 logements / ha attendue sur la zone, le reclassement de la zone AU de La Combe Est en zone N ramène la capacité de production de logements du PLU sur 15 ans à 293 logements (au lieu de 316 au titre du PLU approuvé le 6 mars 2017).

En tenant compte de la rétention foncière, estimée à 30% par le rapport de présentation du PLU, la capacité de production de logements redevient ainsi compatible avec l'objectif de 240 logements fixé par le SCOT Nord-Isère.

- **Modification du règlement de la zone U**

Dans sa rédaction actuelle, le dernier alinéa du préambule du règlement de la zone U est ainsi rédigé :

Les constructions ou opérations nouvelles nécessitant un raccordement au réseau des eaux usées, ne sont admises que sous réserve de la mise en compatibilité du système d'assainissement. Font exception : les opérations de logements financés avec des aides ou prêts de l'Etat, la construction de 1 logement, les extensions, les constructions n'emportant pas création de logement.

Ces « dérogations » avaient été envisagées avec les services de l'Etat lors de l'avis sur le projet de PLU, et devaient permettre :

- la réalisation d'un programme de logements sociaux ainsi que du nouveau restaurant scolaire de la Commune,
- la réalisation de quelques maisons individuelles dans l'attente de la mise aux normes de la STEP.

Suite au changement de délégataire intervenu en 2016, des travaux significatifs ont d'ores et déjà été réalisés sur la STEP pour :

- diminuer les eaux parasites, et donc la charge de la STEP,
- améliorer le traitement biologique.

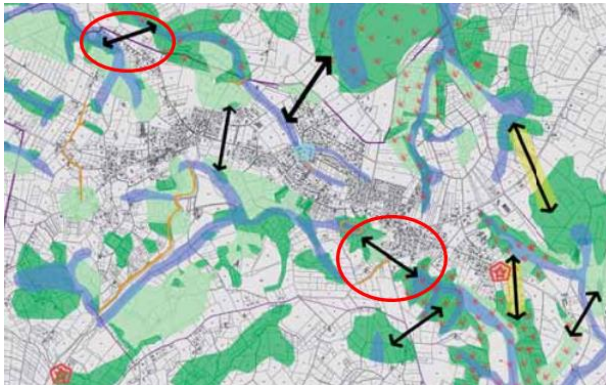
La rédaction du préambule du règlement de la zone U est cependant modifiée pour tenir compte des observations formulées par le contrôle de légalité : les dérogations expresses au principe de mise en conformité préalable de la STEP sont supprimées, et il est par ailleurs fait rappel des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme.

Par suite, le dernier alinéa du préambule du règlement de la zone U est modifié comme suit :

« Les constructions ou opérations nouvelles nécessitant un raccordement au réseau des eaux usées ou générant des rejets supplémentaires, ne sont admises que sous réserve de la mise en compatibilité du système d'assainissement collectif de la Commune. L'article L. 111-11 du code de l'urbanisme pourra éventuellement être opposé par le Maire sur toute demande de permis de construire ou d'aménager, dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires. »

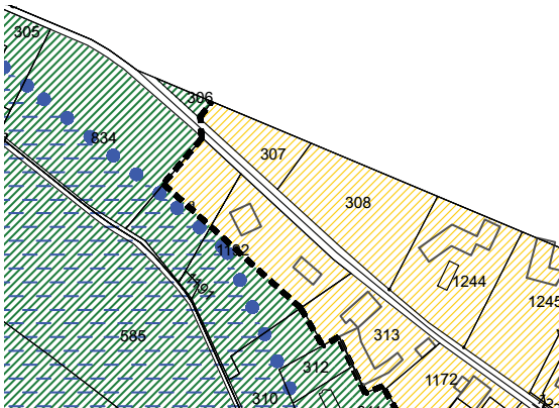
- **Reclassement de certaines parcelles en zone N**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) identifie deux corridors biologiques traversant la rue du 11 novembre 1918 et la rue du 19 mars 1962.

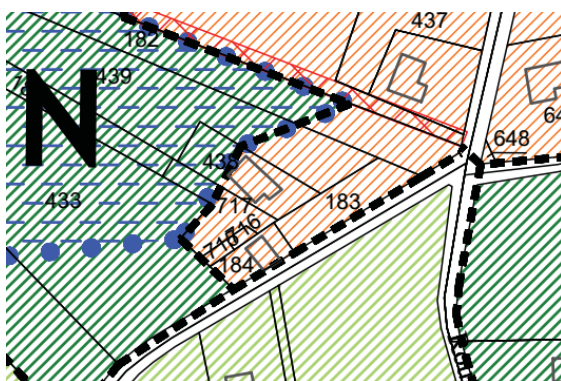
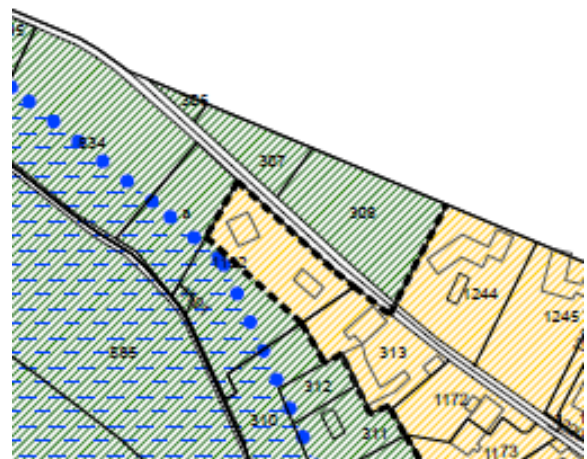


Extrait du PADD approuvé.

Afin de mettre en concordance le zonage avec les corridors ainsi identifiés, les parcelles concernées par ces corridors et qui avaient été classées en zone U sont reclassées en zone N inconstructible.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé (rue du 11 novembre 1918)



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé (rue du 19 mars 1962)

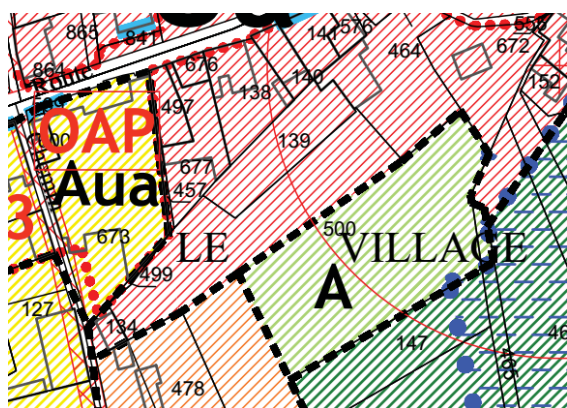


Extrait du plan de zonage modifié

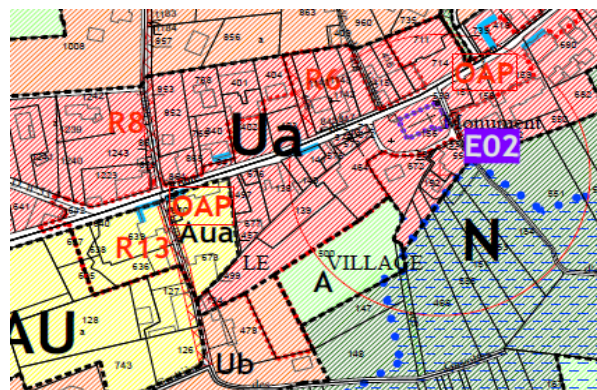
- **Extension du périmètre d'OAP au Sud-Ouest de l'église**

Le PLU approuvé a classé en secteur constructible (secteurs Ua et Ub) plusieurs parcelles situées à proximité immédiate du centre-village, au Sud-Ouest de l'église.

Afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone, et dans le respect des préconisations du SCOT Nord-Isère pour toute ouverture à l'urbanisation de terrains de plus de 5 000 m², ce secteur est intégré au périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage modifié intégrant le nouveau périmètre d' OAP

Une OAP s'impose en complément du règlement.

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » intègre donc des orientations supplémentaires relatives à ce secteur, à savoir :

- une urbanisation maîtrisée compte tenu des conditions de desserte actuelle et des contraintes de gestion des eaux pluviales : 7 à 10 logements maximum seront admis
- le volume et l'implantation des constructions à édifier devront justifier de leur intégration paysagère en façade sud du bourg
- 2 accès routiers et modes doux à prévoir, à chacune des extrémités Est et Ouest du secteur
- une partie prioritairement dédiée à des espaces verts paysagers, compte tenu de la pente et du relatif enclavement
- l'opportunité de promouvoir les énergies renouvelables, notamment solaires, compte tenu de l'exposition favorable

Ces orientations sont détaillées dans l'OAP 1.

Liste des documents annexés au présent dossier

ANNEXE I : Rapport de présentation initial inchangé

ANNEXE II : Le PADD initial inchangé

ANNEXE III : Le règlement graphique (plan de zonage) après modification.

ANNEXE IV : Le règlement écrit du PLU après modification.

ANNEXE V : Les orientations d'aménagement et de programmation après modification (extention de l'OAP n°1).

ANNEXE VI : Le courrier du contrôle de légalité du 12 mai 2017 adressé à la Commune de VALENCIN.