

Bourgoin-Jallieu, le 03 juillet 2024

Monsieur André QUEMIN
Maire
Commune de Bonnefamille
473 route des Etangs
38090, BONNEFAMILLE

Copie pour information à Coll'in Communauté

Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)

Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le maire, *cher André,*

Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté de la commune de Bonnefamille le 21 mai 2024, 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 03 juillet 2024, et le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. A ce titre, il transmet son avis fondé sur le 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 (PADD) dont les orientations visent notamment à :

- « Relancer la croissance démographique » en permettant « la réalisation d'environ 80 nouveaux logements sur une période de 10 ans » et en « échelonnant dans le temps l'accueil de cette nouvelle population » ;
- « Accueillir une population diversifiée et produire une offre de logements adaptée aux besoins » ;
- Structurer le développement résidentiel pour encourager l'attractivité du centre-village », en « localisant les nouveaux logements en priorité dans le centre-village et à proximité » ;
- « Favoriser les conditions du maintien voire du développement des activités économiques »
- « Proposer une offre commerciale répondant à un besoin de proximité », en « préservant et valorisant le commerce de centre-bourg » ;
- « Préserver l'activité agricole » ;
- « Favoriser le développement d'un tourisme rural » ;
- « Sauvegarder le caractère du bâti ancien existant et intégrer les nouvelles constructions » ;
- « Valoriser la pratique des déplacements doux sur l'ensemble du territoire » ;
- « Préserver le cadre de vie, l'environnement et développer les énergies renouvelables » ;
- « Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain »,

Les élus du bureau syndical soulignent la qualité du projet de PLU et l'ambition de la commune notamment en matière de confortement du centre-village. Cet objectif, fixé au PADD et efficacement traduit au règlement, permet de construire un projet de développement conciliant les enjeux d'accueil démographique avec les contraintes de réduction de la consommation foncière et de limitation du mitage, en compatibilité avec les orientations du SCoT. La définition de quatre OAP, au sein et en accroche du centre-village, introduit au document d'urbanisme des principes concourant à la densification du tissu urbain et à la diversification de la typologie de logements, et permet d'intégrer la question des mobilités et du cadre de vie au cœur du projet de développement du centre-village. Le projet de PLU permettrait ainsi d'atteindre une densité moyenne des constructions de l'ordre de 20 logements à l'hectare à l'échelle des opérations d'ensemble, compatible avec les orientations du SCoT (page 101 du DOO du SCoT), et de suivre les recommandations du SCoT en matière de diversification des typologies de logements : « pour les villages, la part de logements individuels dans la production neuve totale est plafonnée à 50% afin de permettre le développement des formes urbaines de type maisons groupées ou habitat intermédiaire (+/- 35%), ou petit collectif (> 15%) » (page 110 du DOO).

Par ailleurs, la commune s'attache à préserver le cadre rural de Bonnefamille, et à protéger et mettre en valeur l'environnement et les espaces naturels. Dans ce cadre, les élus du bureau syndical se réjouissent de la stricte protection des réservoirs de biodiversité au document d'urbanisme, et de la traduction à l'échelle communale des corridors écologiques repérés au DOO du SCoT. Au-delà de l'OAP « trame verte et bleue », qui permet de préciser au PLU les principes de mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement, des continuités écologiques et du paysage, ces objectifs trouvent une bonne déclinaison au règlement du projet de PLU :

- Zone An « agricole à enjeux naturels et paysagers »,
- Espaces Boisés Classés,
- Zones humides, corridors écologiques et zones d'intérêt scientifique,
- Éléments naturels remarquables du paysage, et éléments bâtis remarquables du paysage.

Néanmoins, les élus du bureau syndical soulignent certains points sur lesquels la compatibilité du PLU avec le SCoT devrait être renforcée. En effet, le syndicat mixte se préoccupe de la bonne application des orientations du DOO du SCoT, et veille à la stabilité juridique du document d'urbanisme, d'autant plus dans l'hypothèse où le PLU ferait l'objet d'un contentieux. Ces remarques sont contextualisées par une reprise des éléments du DOO et du projet de PLU, pour une meilleure compréhension.

➤ **Sur la production de logements et l'habitat (une remarque) :**

Le DOO du SCoT identifie la commune de Bonnefamille comme village au sein de l'armature urbaine, lui conférant un objectif annuel de production de 6 logements pour 1000 habitants, soit, reporté à la population légale de 2013, de l'ordre de 7,6 logements par an (page 95 du DOO). En parallèle, le PLH de Coll'in Communauté, approuvé le 18 février 2020, attribue à Bonnefamille un objectif de production de 12 logements par an.

Le PLU arrêté est dimensionné sur la base d'un rythme de production de 8 logements par an, soit d'environ 80 logements sur la durée du PLU (pages 6 du PADD et 201 du rapport de présentation). Cet objectif ambitieux a été défini selon un principe de rattrapage du retard par rapport au rythme permis par le SCoT, et permet donc de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs plafond de production de logements alloués aux villages par le DOO du SCoT pour la période 2013-2033 : « sur la base des 128 logements alloués par le SCOT entre le 1er janvier 2013 et fin 2033, 52 ont déjà été produits pour de nouveaux logements (soit un rythme de 5,2 logements par an inférieur à celui permis par le SCOT) [...]. Bonnefamille peut donc envisager un maximum de 76 nouveaux logements dans le cadre de la révision du PLU, pour les 10 ans à venir » (page 201 du rapport de présentation).

En parallèle, le diagnostic fait état d'un ralentissement de la croissance démographique depuis le début des années 2000 (croissance annuelle de l'ordre de +0,9%), reposant sur un solde naturel

supérieur au solde migratoire, et donc d'un tassement du rythme de construction de logements sur cette période (pages 11 et 15 du rapport de présentation).

Dans ce contexte, le PADD et le rapport de présentation gagneraient à être enrichis par des analyses de marché ou des projections démographiques qui permettraient d'étayer le projet de la commune en matière d'accueil de la population et de production de logements (remarque).

➤ **Sur le développement économique et commercial (deux remarques et une observation) :**

La commune est dotée d'une zone d'activités économiques, repérée au projet de PLU par un zonage Ui « zone d'activité économique » au règlement graphique. Le PADD affirme la volonté de la commune de « *favoriser la bonne gestion de la zone d'activité de l'Alouette existante* » (page 7 du PADD), sans pour autant l'étendre. En effet, le rapport de présentation précise que la zone de l'Alouette, « *aménagée en 2014, dispose de 14 lots tous commercialisés* », dont 3 non bâtis à ce jour (page 18 du rapport de présentation). Dès lors, le règlement du PLU est adapté de manière à permettre l'aménagement de ces derniers lots et l'évolution des activités existantes.

Néanmoins, et dans un objectif de densification des zones dédiées au développement économique, le règlement de la zone Ui pourrait être enrichi en encadrant l'emprise au sol des constructions, tel que prescrit au DOO du SCoT « *les documents d'urbanisme s'attacheront à fixer pour les bâtiments d'activité des coefficients d'emprise au sol égaux ou supérieurs à 0,5 dans la mesure où ce coefficient est compatible avec les règles de sécurité* » (page 127 du DOO) (remarque).

Par ailleurs, et en compatibilité avec les orientations du SCoT, le projet de PLU réunit les conditions favorables au maintien voire à l'implantation de nouveaux commerces de proximité en centralité. Le confortement du centre-village via les OAP n°1 et 2 notamment, l'autorisation des commerces de moins de 300m² de surface de plancher en zones de centralité et l'interdiction de nouveaux commerces en zone périphérique participeront au maintien de cette dynamique. En parallèle, le règlement du PLU permet le maintien des commerces existants en zone périphérique, sans pour autant autoriser l'implantation de nouvelles surfaces commerciales susceptibles de concurrencer les commerces de centralité (seule l'extension « limitée » des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail est autorisée en zone Ui).

Néanmoins, et en lien avec les orientations du DOO du SCoT, qui disposent que « *les pôles de proximité (tels que Bonnefamille) sont destinés à l'accueil des commerces de proximité inférieurs à 1 000 m² de surface de vente* » (page 140 du DOO), le règlement de la zone Ui pourrait être enrichi en conditionnant l'extension des commerces existants à une limite de surface (remarque).

➤ **Sur la consommation d'espaces (une remarque) :**

Les élus du bureau syndical soulignent l'effort de réduction de la consommation d'espaces engagé par la commune dans le cadre de la révision du PLU, en lien avec les évolutions législatives introduites par la loi Climat et Résilience : « *une réduction d'environ 13 hectares des besoins en foncier pour l'habitat pour un volume de logements identique en comparaison du projet communal de 2006 qui prévoyait la réalisation de 90 logements sur 17 hectares* » (page 15 du PADD).

Le rapport de présentation dresse un bilan de la consommation d'espace enregistrée sur la période 2011-2021. Selon la méthodologie décrite page 60 du rapport de présentation, la consommation d'espace sur la période de septembre 2011 à août 2021 est estimée à environ 9 hectares, dont 3,4 hectares pour de l'habitat et 5,6 pour de l'activité économique (période de septembre 2011 à août 2021).

En parallèle, il est indiqué que le projet de PLU permettrait une consommation d'espace de l'ordre de 3,55 hectares sur la période 2024-2033, mesurée sur la base de l'analyse des capacités du projet. Dès lors, « *le PLU révisé prévoit au total une consommation des espaces, toutes vocations confondues,*

de 3,55 hectares pour les dix prochaines années, respectant ainsi les objectifs de la Loi Climat et Résilience » (page 219 du rapport de présentation). Néanmoins, le rapport de présentation ne fait pas la démonstration de la méthodologie employée pour mesurer la consommation d'espace planifiée sur le temps du PLU, ce qui appelle quelques interrogations : la zone AU stricte, la zone Ne et les emplacements réservés sont-ils intégrés dans la consommation d'espace planifiée, des potentiels en dents creuses ont-ils été comptabilisés et selon quel seuil de surface, la consommation d'espace planifiée intègre-t-elle les éventuels projets agricoles suggérés au diagnostic agricole (page 29 du rapport de présentation) ?

A ce titre, j'attire votre attention sur le fait que la méthode employée pour estimer la consommation d'espace planifiée sur le temps du PLU devra être fondée sur le même modèle que celui retenu pour mesurer la consommation d'espace passée.

Par conséquent, le rapport de présentation gagnerait à être étayé, notamment en décrivant plus précisément la méthode employée pour mesurer la consommation d'espace projetée sur le temps du PLU. Une cartographie et/ou un tableau de synthèse identifiant l'ensemble des espaces susceptibles d'engendrer une consommation d'espace sur l'échéance du PLU et une note décrivant la méthode retenue pour identifier ces derniers pourraient par exemple alimenter le rapport de présentation (remarque).

Aussi, j'attire votre attention sur le fait que le PLU devra décliner la trajectoire vers le ZAN avant février 2028 par sa mise en compatibilité avec le SCoT « climatisé ». Il est donc d'autant plus important de s'appuyer sur une méthode précise dès la révision. La commune devra également réaliser un rapport relatif à l'artificialisation avant août 2024 (art. L 2231-1 du code général des collectivités territoriales), et dont le contenu a été précisé par décret (décret n°2023-1096 du 27/11/2023 relatif à l'évaluation et suivi de l'artificialisation des sols).

➤ Sur les mobilités (une observation)

Ce point fait l'objet d'une observation, détaillée en annexe 1 :

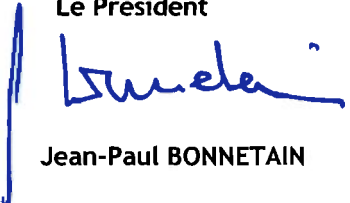
- Sur le Plan Programme Mobilité de Coll'in Communauté.

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un **avis favorable assorti de quatre remarques et d'une série d'observations** sur votre projet de PLU. Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à lever les remarques figurant dans cet avis, ainsi que les observations annexées.

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 les plus cordiales.

Le Président



Jean-Paul BONNETAIN

OBSERVATIONS

PLU de la commune de Bonnefamille

ANNEXE 1 - Mobilités (une observation)

Les mobilités prennent une place centrale dans le projet. Les opérations d'aménagement futures, et en particulier l'OAP n°1, ont été conçues de manière à se connecter avec le maillage mode doux existant et déjà bien utilisé.

Toutefois, et pour aller plus loin, le rapport de présentation pourrait faire référence au Plan Programme Mobilité de Coll'in Communauté, adopté le 29 septembre 2022 (observation).

ANNEXE 2 - Erreurs matérielles

- Page 8 du rapport de présentation : le SCoT Nord-Isère compte 68 communes et non 69 comme indiqué.
- Page 200 du rapport de présentation : la cartographie présentant les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis pourrait gagner en résolution. Cette remarque pourrait s'appliquer à l'ensemble des illustrations du rapport de présentation.
- Pages 83 et 84 du règlement écrit : il y est fait référence à une zone Uic, sans que celle-ci ne soit reportée au règlement graphique.