

cha Patrick

Monsieur le Maire  
Commune de La Verpillière  
Place du Docteur Ogier,  
38290 La Verpillière

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 La Verpillière

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 La Verpillière, 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 3 octobre 2018 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 Conseil Syndical le 19 décembre 2012.

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

**>> « Conforter le caractère de centralité historique de la ville dans le territoire du SCoT et de la CAPI, en travaillant notamment sur le renforcement de la cohérence entre ses différentes fonctions »**

*« Conforter la croissance démographique dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale >> 90 lgts/an sur 12 ans (13%) »*

*« L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la commune est envisagé avec une densité globale supérieure à 40 logts/ha. Cette densité est supérieure à la densité moyenne de construction des 10 dernières années (29 logts/ha). »*

*« Diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Par rapport aux tendances « naturelles » du marché, deux produits constituent des axes potentiels de diversification (habitat intermédiaire ; habitat collectif de qualité) »*

*« Favoriser le renouvellement de l'offre locative, ainsi que le développement de l'offre locative sociale dans la production neuve (25% attendus par le SCoT) pour disposer d'un parc suffisamment développé et à un niveau de qualité »*

*« Connecter les différents quartiers de la ville par des cheminements en modes doux dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture »*

*« Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale. Notamment la densification résidentielle devra*



*prévoir des capacités de stationnement en nombre suffisant pour ne pas impacter l'espace public. »*

*« Soutenir l'offre commerciale de proximité et favoriser une montée en gamme permettant d'assurer le lien et la complémentarité avec le village de marques »*

*« La priorité est donnée au centre. Sur certains de ces linéaires structurants, le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville »*

*« Renforcer les capacités d'accueil économiques tout en évoluant à partir des sites actuels, la commune n'étant pas prioritaire à l'échelle du SCoT Nord Isère pour le développement de zones d'activités »*

*« Renforcer l'attractivité de la commune en favorisant une perméabilité entre des ambiances bâties de qualité et les espaces naturels et agricoles de la plaine basse et des coteaux. Il s'agit de s'appuyer sur les trames vertes et bleues permettant de faire entrer la nature ordinaire dans la ville, en lien avec les projets de développement »*

*« Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :*

*La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs du marais de la Bourbre Catelan et les principales zones humides identifiées liées à l'ensemble fonctionnel des étangs d'Ecorcheboeuf, de Fallavier, de Saint-Bonnet, de Vaugelas et Neuf »*

L'ensemble de ces ambitions entrent en compatibilité avec le SCoT Nord Isère. De plus, elles trouvent une bonne déclinaison dans les pièces réglementaires du PLU. Toutefois, le bureau syndical souhaite souligner plusieurs points sur lesquels la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT devra être améliorée :

➤ **Mesures de préservation/restauration du corridor écologique** (ce point fait l'objet d'une réserve)

La commune est traversée par un corridor écologique d'importance régionale. En effet, le Schéma Régional de Cohérence écologique identifie ce corridor comme « un axe à remettre en bon état ». Ce statut appelle à protéger cet espace de par son caractère de :

- **Corridor écologique**

Le SCoT en vigueur repère également ce corridor à enjeu au travers d'un zoom spécifique (DOG page 124). De plus, sur les corridors écologiques majeurs, les collectivités sont invitées à prendre « toutes les mesures nécessaires à leur protection (cohérence du zonage des PLU entre les communes, de la réglementation et mise en œuvre) et à leur restauration écologique » (DOG page 38). Pour sa part, la révision du SCoT précise le tracé de ce corridor et confirme la nécessité de le restaurer dans la partie qui traverse le territoire communal avant de rejoindre Villefontaine.

- **Zone humide**

Ce corridor est en partie composé de zones humides identifiées comme des Espaces Utiles pour l'Eau et les Milieux par le SAGE de la Bourbre. Le SCoT considère les Espaces Utiles à l'eau à enjeux caractérisés (EUEC) du SAGE de la Bourbre comme des espaces de biodiversité et invitent les collectivités à prendre « les mesures pour protéger et restaurer les espaces de biodiversité » (DOG page 35). Il s'agit également de noter les actions de restauration prévues sur ce corridor dans le cadre du Contrat Vert et Bleu de la Bourbre 2017-2022.

Enfin, le récent aménagement du Village de marques a permis de concrétiser des mesures permettant de restaurer le corridor. Celles-ci se sont basées sur une étude commandée par SARA aménagement en 2013.

Ces constats sont pour la plupart présents dans le projet de PLU arrêté. De plus, l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration de votre document d'urbanisme détaille la situation du corridor. En page 76 de cette évaluation, il est précisé que « *Ce corridor écologique identifié par le SRCE et par le SCoT présente en effet une réelle fonctionnalité écologique. Le zonage en « zone naturelle » évite toute nouvelle construction et tout risque d'extension ou de création d'annexe compte tenu de l'absence d'habitation sur le secteur.* »

Le règlement graphique est en accord avec l'évaluation environnementale puisque les espaces qui correspondent à l'emprise du corridor écologique sont en zone N.

Cependant, au regard de l'objectif de préservation/restauration des corridors écologiques majeurs inscrit dans le SCoT, le zonage retenu ne permet pas d'instaurer les conditions nécessaires à la protection et la restauration du corridor. En effet, le code de l'urbanisme prévoit plusieurs outils visant à faciliter la restauration des corridors écologiques les plus dégradés (cf. annexe 2). Depuis l'approbation du SCoT, tous les PLU approuvés et concernés par un corridor d'enjeu régional ont adopté un zonage approprié pour la préservation/restauration des continuités écologiques.

Dès lors, il est indispensable de mobiliser des outils adaptés à la préservation/restauration du corridor écologique. L'ajout d'un indice Co (Article R151-43 4° du Code de l'Urbanisme) et/ou la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue paraissent être des mesures appropriées.

Renforcer les conditions de préservation du corridor paraît d'autant plus important que certaines orientations du PADD évoquent d'éventuels projets qui, s'ils voyaient le jour, fragiliseraient un peu plus le corridor.

En page 8 du PADD, les possibilités évoquées à propos d'une possible extension urbaine au Nord de la Rue des Alpes sont incompatibles avec la préservation du corridor. De plus, le Rapport de Présentation du PLU démontre la présence d'un gisement foncier suffisant pour atteindre les objectifs de production de logements affichés dans le PADD. Dès lors, ces passages du PADD pourraient être supprimés.

De plus, le choix de définir un Emplacement Réservé d'une superficie de 26 270m<sup>2</sup> (« aménagement paysager entrée de Ville Est ») n'apparaît pas cohérent avec les orientations du PADD citées ci-dessus. En tout état de cause, la préservation de la fonctionnalité du corridor doit se faire au travers d'outils spécifiques (cf. annexe 2) qui ne peuvent en aucun cas se limiter à des aménagements paysagers.

En page 12 du PADD, une orientation évoque la possibilité d'étendre la zone d'activité du Grand Planot suite à une « *étude environnementale en collaboration avec le SMABB* ». Ici aussi, cette hypothèse est incompatible avec la préservation du corridor et la protection des Espaces Utiles pour l'Eau et les Milieux du SAGE de la Bourbre. Ce passage du PADD pourrait donc être supprimé.

Le syndicat mixte rappelle également qu'aucune surface pour des projets de court/moyen terme n'est ciblée dans le DOG du SCoT en vigueur sur la ZA du Grand Planot. Au cours de la révision du SCoT, une mise à jour des besoins en foncier à vocation économique a été effectuée. Dans ce cadre, la CAPI, autorité compétente en matière de développement économique, n'a pas fait remonter de besoins supplémentaires sur cette ZA.

Le projet de PLU souligne qu'un permis de construire a été délivré sur le terrain situé à l'Est de la ZA. Ce PC a été délivré sous le régime du POS en vigueur en 2015. Pour rappel, ce document était incompatible avec les orientations du SCoT approuvé en 2012.

D'après la cartographie du SAGE, le terrain en question est identifié comme un Espace Utile à Enjeu Caractérisé (EUEC). Comme évoqué en amont, le SCoT désigne les EUEC comme des espaces à protéger/restaurer au travers des documents d'urbanisme. Dans le cas où le PC arriverait à terme avant le début des travaux, ce terrain devra être inclus dans la zone N.

Au final, votre projet de PLU est incompatible avec l'objectif de préservation/restauration du corridor écologique porté par le SCoT Nord Isère :

- Le zonage N est insuffisant au regard des enjeux de restauration de la continuité écologique
- Les deux orientations du PADD citées en amont (Grand Planot, Rue des Alpes) affichent des projets dont la réalisation fragiliserait fortement la fonctionnalité écologique du corridor.

➤ **Structuration du quartier gare** (ce point fait l'objet d'une remarque)

Le PADD du PLU identifie le quartier gare comme un espace stratégique pour le développement de la commune ce qui s'inscrit tout à fait dans les orientations du SCoT. Ce secteur concentre de nombreux enjeux (mobilité, développement économique, qualité des entrées de ville, logements...). Dans le sillage du PADD, différentes pièces du PLU permettent d'améliorer la structuration urbaine du quartier gare. Les liens avec les autres entités urbaines (centre-ville, Village de marques) sont pris en compte et certains des choix effectués installent les conditions pour une mise en œuvre effective du PLU (ER 08 et 02, principes de cheminements modes doux sur l'OAP La Verne).

Les orientations du SCoT visent à confirmer les quartiers gares comme de nouvelles centralités. Il s'agit donc de construire des espaces multimodaux, accessibles, structurés et vivants. Sur le pôle urbain de La Verpillière / Saint-Quentin-Fallavier / Villefontaine, le SCoT souligne la nécessité de la valoriser les espaces autour des gares (La Verpillière en particulier) et d'améliorer les liens en transports collectifs entre espaces résidentiels et pôles d'emplois (DOG pages 21-22).

Ainsi afin de conforter les intentions du PADD sur ce secteur stratégique, ces éléments devraient être synthétisés au sein d'une partie spécifique à la structuration du quartier gare. Elaborer une OAP sectorielle sur le quartier gare ou une OAP thématique pourrait être une réponse adéquate. Une OAP thématique pourrait se focaliser sur la question des déplacements et traiter en priorité les connexions entre le quartier gare et les différentes centralités situées à proximité (Village de marques, centre-ville).

Le SCoT en vigueur invite les collectivités à inscrire « *la réflexion d'aménagement et de développement des quartiers-gares dans un projet d'ensemble à l'échelle « inter » ou « supra » communale* », notamment en assurant « *la cohérence des projets à l'échelle des bassins de vie et entre les quartiers-gares, à l'échelle de la CAPI, de la vallée urbaine* » (DOG page 21). Dès lors, les connexions avec la commune de Villefontaine mériteraient également d'être abordées dans le cadre de cette OAP.

Même si la CAPI mène une réflexion sur l'avenir du pôle gare, il paraît indispensable que le PLU participe à cet effort de construction d'une vision intercommunale autour de cet équipement structurant.

**Le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet donc un avis favorable avec une réserve sur votre projet de PLU.**

Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à lever cette réserve en modifiant les modalités de préservation/restauration du corridor écologique. Il vous est également demandé de prendre en compte la remarque relative à la structuration du quartier gare afin de garantir la compatibilité de votre projet de PLU avec le SCoT Nord-Isère. Enfin, nous portons à votre connaissance la remarque complémentaire évoquée en annexe de ce courrier.

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.

*Amicalement.*

**Le Président**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by several horizontal strokes.

**Alain BERGER**

## ANNEXE 1

### Remarque complémentaire - PLU de La Verpillière

#### ○ Justification des surfaces de stationnement prévues dans l'OAP

L'OAP Centre-ville prévoit la création de trois poches de stationnement (rue Simon Depardon, rue de la République, avenue Lesdiguières en face de la maison médicale). Pour sa part, le Rapport de Présentation (page 125) dénombre près de « 285 places dans le centre : de nombreux parkings sont à proximité immédiate des commerces et des équipements ».

Au regard d'une offre d'ores et déjà conséquente en centre-ville, les créations de nouvelles surfaces de stationnement prévues dans l'OAP mériteraient d'être justifiées dans le Rapport de présentation. Cette pièce du PLU devra donc être enrichie.

## ANNEXE 2

### Code de l'Urbanisme - Outils à disposition du PLU pour instaurer les conditions de préservation/restauration du corridor écologique (liste non exhaustive)

- L'article R151-43 (4°) permet d'adosser un indice à la zone N (notamment afin d'encadrer la pose de clôtures).
- L'article L151-23 permet de délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- L'article L151-41 permet de délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (...) aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- L'article L-151-23 permet d'identifier des terrains équipés, mais non bâtis, en zone U nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.
- Les articles L. 151-7, R. 151-6, R.151-7 et R. 151-8 permettent d'élaborer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ou thématiques portant sur la trame verte et bleue.

