	Auteur : David PAGNIER	10 juillet 2025
	<b>Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD</b>	

## AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 23/07/2025

### Commune d'Anthon

#### I. PROCÉDURE

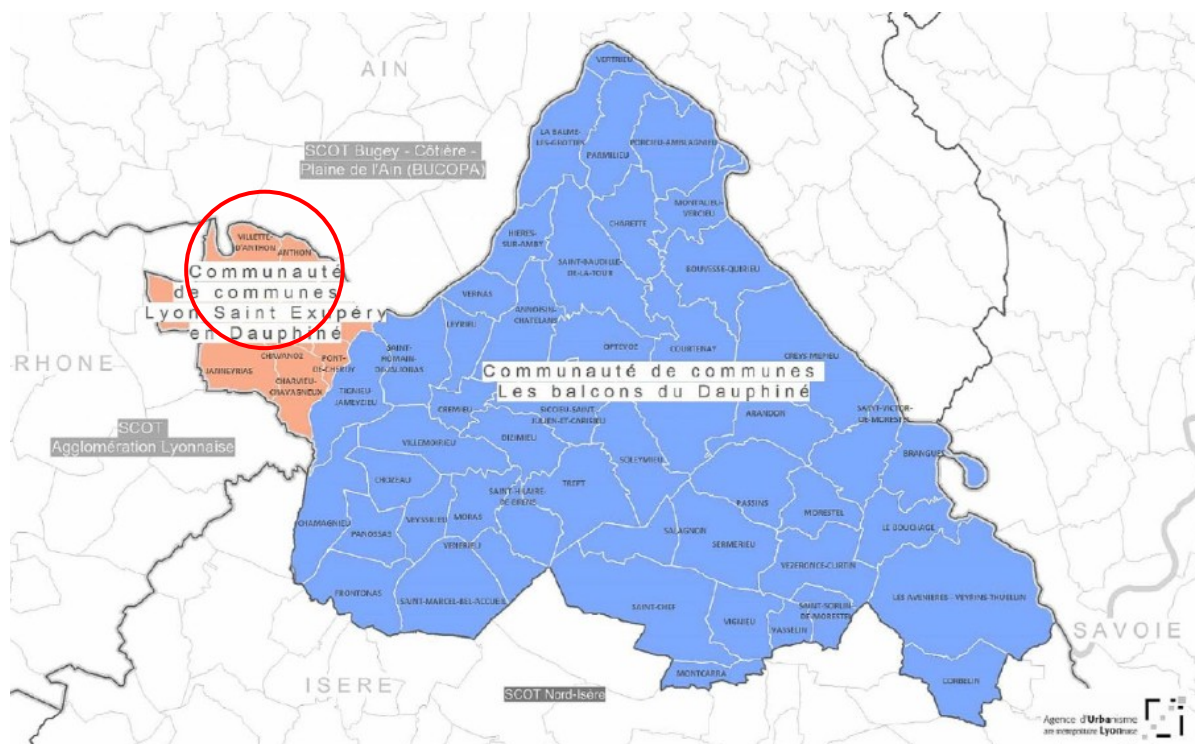
##### I.1. Document en cours

- PLU approuvé le 18 mars 2014
- Modification simplifiée du 26 juin 2015
- Modification simplifiée 15 octobre 2019

##### I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 03 décembre 2020
  - Objet de la révision :
    - *Préserver « le bon vivre » à Anthon ainsi que l'authenticité du village*
    - *Préserver la qualité de vie du village par un développement urbain maîtrisé, cohérent, respectueux de son patrimoine de son paysage et de son environnement en limitant en particulier les divisions foncières dans le village*
    - *Mettre en œuvre le projet de développement du village intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, mais aussi son fonctionnement avec les quartiers existants*
    - *Améliorer et développer les équipements publics et les infrastructures afin de les inscrire dans une démarche de développement durable*
    - *Développer les nouvelles infrastructures et activités communales, associatives, sociales à l'échelle et à dimension du village*
    - *Améliorer les cheminements pour les modes de déplacements actifs sur la commune, à la foi interne et vers les communes limitrophes*
    - *Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites les plus sensibles aux phénomènes naturels et aux risques technologiques*
    - *Préserver les espaces agricoles*
    - *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune ainsi que les ressources naturelles*
    - *fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.*
- PADD débattu le 21 janvier 2021
- Arrêt du PLU le 02 juin 2025 (reçu le 17/06/2025)

## II. SITUATION DE LA COMMUNE



### III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

### III.1. Population

- 1120 habitants en 2021
- Croissance de +1,3 % entre 2010 et 2015, et 2015-2021 (+0,8 % pour le solde naturel et +0,5 % pour le solde migratoire entre 2015 et 2021).
- Vieillesse de la population et diminution de moins de 44 ans
- La taille des ménages est en baisse depuis 1990 (2,5 personnes par ménage).

### III.2. Logements

- 488 logements en 2021 dont 455 résidences principales (93 %), 20 résidences secondaires (4 %) et 13 logements vacants (2,7 %)
- 88,6 % de maisons individuelles (436) – 10,7 % d'appartements (52)
- 84 % de logements de 4 pièces et plus
- 84,5 % de propriétaires
- 2,9 % de logements aidés (14)

### III.3. Emplois – Activités économiques

- 81,3 % des 15-64 ans sont des actifs
- Progression des cadres et professions intermédiaires, diminution des ouvriers et employés
- 171 emplois en 2021

#### III.4. Agriculture

- 3 exploitations
- diminution de la surface par exploitation
- Données très détaillées sur les activités agricoles, les secteurs irrigués, l'épandage...

#### III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité : mairie, salle des fêtes et des associations, bibliothèque, groupe scolaire, terrains de sport...
- Carte de localisation des équipements

#### III.6. Transports – Stationnements

- Ligne T20 + lignes scolaires
- Recensement des stationnements automobile et vélo
- Aucune donnée sur les déplacements,

### **IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)**

- **DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**
- **RESTER UN VILLAGE DYNAMIQUE EN ENCOURAGEANT LES ACTIVITÉS**
- **ENVIRONNEMENT ET MOBILITÉ : ATTITUDE ECO RESPONSABLE**
- **PRÉSERVATION DU VILLAGE ET DE SES ESPACES NATURELS**
- **MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Le PADD ne comprend pas de schéma de synthèse.

## **V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)**

- 4 OAP Sectorielles

<b>OAP</b>	<b>Surface</b>	<b>Nature</b>	<b>Nb Logements</b>	<b>Types de constructions autorisées</b>	<b>Logements aidés</b>	<b>Densité</b>
OAP 1 Terrain communal	0,4 ha	Habitat, commerces, stationnement et espaces verts	Non précisé	Petit collectif ?	Au moins 5 à 6	-
OPA2 – Le Vivier	1,45	logements	19 à 23	Individuel à collectif	-	13,5 à 16
OAP 3 Place de l'église	0,4	Habitat	3	Habitat individuel	-	7,5
OAP 4 – Secteur Comète	0,6	Activités économiques	-	Extension de l'entreprise Comète		-

- Une OAP mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage.
- Une OAP Valorisation des modes doux.

## **VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE**

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

**→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étiement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.**

- *La centralité est identifiée et justifiée entre le diagnostic et le règlement.*
- *La majorité des nouveaux logements est prévu dans la centralité. Toutefois, le total des logements réalisés en centralité ne tend pas vers 80 %.*
- *Le développement de l'urbanisation le long des voies est maîtrisé.*

**Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.**

- *Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.*

**Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 90 maximum, soit environ 45 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).**

- *Les objectifs de la commune respectent les orientations du SCoT*

**Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 60 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire. La programmation en matière de logements sociaux, doit être déclinée par le PLH de la Communauté de Communes Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné et prise en compte**

- *Les typologies de logement comprennent beaucoup de logements individuels mais prévoient la réalisation de petits collectifs.*
- *L'OAP 2 aurait pu prévoir en entrée de voie, la réalisation de logements individuels groupés afin d'aller vers davantage de logements groupés.*

**Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.**

- *Les dispositions du PLU respectent globalement les orientations du SCoT. Toutefois, les justifications apportées tendent à forcer l'argumentation.*

**Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...**

- *Le PLU prévoit des mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...*

**Économie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...**

- *Les dispositions revues du PLU respectent globalement les orientations du SCoT*

**Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (au sens de cellule avec accès**

différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du SCoT positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Le PLU identifie les locaux à usage de commerce dont le changement de destination est interdit*
- *Le PLU prévoit la réalisation de nouveaux commerces en centralité*

**Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.**

- *Le PLU identifie les périmètres de la TVB et de ses composantes*

**Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)**

- *Les risques et ressources sont pris en compte*
- *Les capacités résiduelles en eau potable doivent être complétées.*

**Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics / Via Rhôna / D55.**

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les aménagements de voirie et les espaces publics ainsi que la Via Rhôna*

## **VII. REMARQUES GÉNÉRALES**

Le projet de PLU arrêté par la commune d'Anthon le 02 juin 2025 montre une grande qualité rédactionnelle de son rapport de présentation et une complétude des thèmes à traiter réglementairement, à l'exception des déplacements.

Le projet respecte, dans son ensemble, les objectifs déterminés par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Toutefois, certains d'entre eux ne sont pas atteints, et notamment ceux relatifs à la construction de 80 % des nouveaux logements dans la centralité.

L'association du Symbord à cette élaboration a été plus que succincte au cours des deux dernières années, avec une seule réunion en mars 2024, dont l'ordre du jour a été essentiellement consacré à l'extension de l'entreprise Comète implantée sur la commune.

Une association plus étroite aurait certainement permis de proposer des solutions aux remarques formulées dans les pages suivantes en matière de compatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, le règlement écrit ne respecte pas les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne sa présentation. Il se révèle difficile à lire et à comprendre.

Là aussi, une association plus étroite des Personnes Publiques Associées aurait permis de résoudre ces questions.

## **VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL**

**Il est par conséquent proposé un avis favorable sous condition de prendre en compte les remarques ci-dessous :**

- Modifier l'OAP n°2 afin de rechercher la réalisation de logements individuels groupés sur les parcelles situées à l'Ouest de la voie centrale
- Modifier l'organisation du règlement afin qu'il respecte les dispositions du Code de l'urbanisme dans sa présentation et son organisation et soit facilement compréhensible par les services instructeurs. En l'état, le règlement ne permet pas d'apprécier sa compatibilité avec les orientations du SCoT. L'ensemble des remarques relatives au règlement devront être pris en compte.

Par ailleurs, afin de faciliter la fonctionnalité des principes définis pour l'OAP 1, il est proposé que les principes d'implantation du bâti soit inversé afin de faciliter l'accès aux commerces prévus en rdc de bâtiment par les unités urbaines à l'Est du site d'implantation. Cette orientation facilitera les mobilités douces pour l'accès aux commerces mais aussi la mutualisation des espaces de stationnement et contribuera à conforter l'ensemble urbain. Il est par ailleurs souhaitable de préciser le nombre total de logements attendus sur ce secteur et d'indiquer si le nombre de logements sociaux attendus forment la totalité de l'opération ou en sont une composante.

Il est également souhaité que le règlement graphique soit revu afin que chaque zone soit identifiée par un aplat de couleur identique à chaque zone pour en faciliter la lecture.

Le diagnostic devrait être complété de quelques éléments sur les déplacements des habitants.



## **IX. REMARQUES DÉTAILLÉES**

*(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numération « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »*

### IX.1. Diagnostic socio-économique

**Page 36 :** Les données présentées semblent complètes, mais elles ne permettent pas de connaître l'état réel de la ressource disponible et de la pression qui y est exercée par la commune d'Anthon mais aussi des autres communes qui dépendent de cette ressource.

**Page 37 :** Idem pour les capacités d'assainissement.

**Page 57 :** quelle que soit la méthode retenue, le bilan de la consommation foncière doit tenir compte de la temporalité du SCoT, soit 2018-2030 – 2030-2040. Le nombre de logements construits depuis 2018 devrait être rappelé ici.

### IX.2. Diagnostic environnemental

**Page 119 :** les couleurs associées à certaines espèces dans le tableau et ceux qui suivent ne sont pas immédiatement identifiables quant à leur sens. Un rappel de légende serait nécessaire.

**Page 184 :** il semble manquer un élément de légende de la carte (trait pointillé blanc et bordeaux)

### IX.3. Justification des choix

**Page 194 :** l'avant-dernier paragraphe doit être exprimé plus clairement.

**Page 195 :** la réduction de la consommation ne se mesure pas par rapport au PLU approuvé de 2014 mais par rapport aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

**Page 205 :** compte tenu des objectifs affichés sur l'OAP2 en raison de sa proximité avec les services, il devrait être proposé davantage de logements que ce qui est proposé. L'offre individuel devrait tendre vers de l'individuel groupé plutôt que de l'individuel pur. Cette modification apparaît nécessaire au regard des objectifs insuffisants de logement dans la centralité pour tendre vers une offre de 80 % de nouveaux logements dans cette dernière et à la faiblesse des densités résultantes de cette OAP.

**Page 225 :** il n'y a pas de « loi ZAN » ! le texte auquel il semble être fait référence est la loi Climat et Résilience

**Page 234 :** il semble manquer un élément de légende de la carte (trait vert clair)

### IX.4. PADD

Sans commentaires

### IX.5. OAP

**Page 13 :** afin de faciliter la fonctionnalité des principes définis pour l'OAP 1, il semblerait davantage pertinent que les principes d'implantation du bâti soit inversé afin de faciliter l'accès aux commerces prévus en rdc de bâtiment par les unités urbaines à l'Est du site d'implantation. Cette orientation facilitera les mobilités douces pour l'accès aux commerces mais aussi la mutualisation des espaces de stationnement et contribuera à conforter l'ensemble urbain.

Par ailleurs, le nombre total de logements attendus ne semble pas clair. S'agit-il, au total, de 5 à 6 logements aidés ou d'un nombre indéterminé de logements dont 5 à 6 seraient des logements aidés.

**Page 16 :** afin de conforter l'atteinte des objectifs du SCoT de 80 % de logements dans la centralité, et de conforter la densité de cette dernière, il est nécessaire que la programmation de logement exclue les logements individuels purs afin de favoriser une plus grande densité. L'ensemble des secteurs dédiés au logement individuel pur devrait viser la réalisation de logements individuels groupés.

IX.6. Évaluation environnementale  
Néant

IX.7. Règlement (Certaines remarques valent pour toutes les zones)

**NOTE :** Le règlement ne respecte pas les dispositions du Code de l'urbanisme quant aux destinations et sous-destinations admises dans chacune des zones. Il est nécessaire de revoir cette présentation. Par ailleurs, la présentation des règles devrait se faire par secteurs identifiés au règlement graphique. Les choix de présentation forcent à des renvois permanents aux différentes parties du règlement, qui rendent difficile son application. Le SCoT définit des règles strictes sur certaines activités qui ne transparaissent pas clairement du règlement proposé. Il s'agit notamment de celles relatives aux commerces et services accueillant de la clientèle qui ne sont autorisées qu'en secteur de centralité dont il est difficile, à la lecture du règlement d'identifier où elles sont autorisées ou non. Il est nécessaire que le règlement décline par zone, ses orientations.

**Page 79 :** à quel zonage s'applique la « zone U à vocation mixte » ? L'ensemble des secteurs U semblent traités à la même enseigne. Il est nécessaire de les distinguer.

**Page 81 :** L'article U2 est particulièrement difficile à comprendre. Quels sont les secteurs sur lesquels s'appliquent ces règles ?

Il n'est pas raisonnable de limiter un commerce à 40 m<sup>2</sup>, réserve comprise. Cette limite empêchera toute installation d'activités. Par ailleurs, les règles d'implantations de commerce doivent être distinguées par secteur pour respecter les principes définis par les orientations du SCoT.

En quoi les modifications de façade relèvent-elles des usages et affectations du sol, constructions et activités ?

**Page 87 :** Le doublement de clôtures grillagée par une bâche devrait explicitement être écarté.

**Page 88 :** l'implantation des panneaux photovoltaïques devrait être davantage encadrée, notamment afin d'éviter les débordements de toiture, les effets « tétis » et traiter les autres aspects qualitatifs de ces installations.

**Page 102 :** En permettant l'évolution des constructions existantes avec des extensions des annexes et des piscines..., le PLU remet en cause les objectifs définis sur ces secteurs (voir notamment page 212 du rapport de présentation). Il est nécessaire d'interdire toute construction nouvelle, toute évolution des constructions existantes, dans l'attente que les projets de la commune puissent y être réalisés.

**Page 125 :** Il n'est pas envisageable d'autoriser l'extension de bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole jusqu'à une surface de 250 m<sup>2</sup> sans compromettre le caractère agricole des secteurs concernés. Cette règle semble déroger aux principes des STECAL prévus par le Code de l'urbanisme.

**Page 138 :** même remarque que page 125

IX.8. Règlement graphique

L'aplat de couleurs à chacun des secteurs du PLU faciliterait la lecture de la carte.