	Auteur : David PAGNIER	22 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 de St-Romain-de-Jalionas

#### I. PROCÉDURE

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

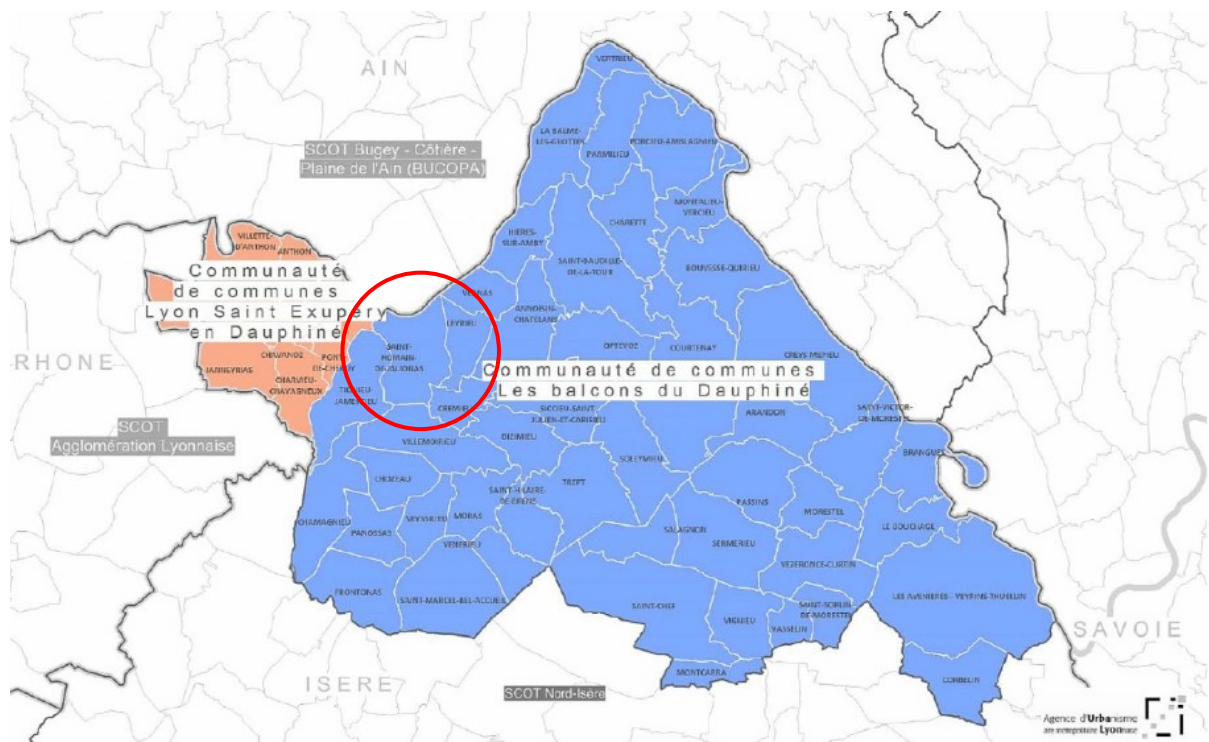
- PLU approuvé le 17 janvier 2017
- Déclaration de projet prescrite le 05 septembre 2024

##### I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 20 septembre 2022
  - Objet de la révision :
    - Adapter le PLU aux enjeux actuels (vieillesse de la population, limitation de l'artificialisation des sols, nécessité de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, demande pour davantage de circuits-courts, développement du télétravail,...) et le mettre en compatibilité avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné ;
    - Tenir compte des objectifs quantitatifs et de diversification de l'offre de logements déterminés par le SCoT et le PLH, avec lesquels le PLU doit être compatible ;
    - Favoriser de nouvelles formes d'habitat respectueuses du cadre de vie de SAINT ROMAIN DE JALIONAS afin de permettre les parcours résidentiels sur la commune ;
    - Encadrer la production de logements tant sur la localisation, en maîtrisant davantage les divisions parcellaires, que sur la qualité urbaine des constructions ;
    - Structurer les développements sur le territoire communal et constituer une centralité afin de faciliter le quotidien des Jalioromain.e.s, d'optimiser leurs déplacements et de dynamiser la vie locale ;
    - Améliorer la qualité du cadre de vie, en cadrant mieux les aménagements de l'espace public, les transitions public / privé ;
    - Aménager des cheminements pour les modes doux, afin de limiter l'insécurité routière sur la commune, et les relier aux communes voisines ;
    - Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services (y compris activités libérales) répondant aux besoins actuels et futurs des Jalioromain.e.s ;
    - Anticiper les besoins en termes d'équipements publics (scolaires, sportifs, espace de vie...) face à la croissance démographique actuelle et future, participant au développement des lieux de vie et de rencontre ;
    - Réguler l'implantation d'activités industrielles, notamment les activités extractives ;
    - Préserver les terrains agricoles et naturels, supports d'activité économique et de biodiversité et qui participent à la qualité du cadre de vie ;
    - Tenir compte de la capacité des réseaux existants et des ressources naturelles ;

- Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame verte et bleue locale ;
  - Intégrer les problématiques de la transition écologique et énergétique et prendre en compte le futur PCAET de la CC des Balcons du Dauphiné (document projet arrêté par délibération du Conseil communautaire le 16 décembre 2021) ;
  - Prendre en compte les risques naturels en évitant le développement des secteurs concernés par des risques forts
- PADD débattu le 21 mai 2024
  - Arrêt du PLU le 01 juillet 2025 (reçu le 17/07/2025)

## II. SITUATION DE LA COMMUNE



## III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

### III.1. Population

- 3393 habitants en 2021
- Croissance de +0,9 % entre 2015 et 2021 (+0,3 % pour le solde naturel et +0,6 % pour le solde migratoire).
- Vieillesse de la population et diminution de moins de 60 ans
- La taille des ménages est en baisse depuis 1990 (2,57 personnes par ménage).

### III.2. Logements

- 1406 logements en 2021 dont 1319 résidences principales (94 %), 15 résidences secondaires (1 %) et 91 logements vacants (5 %)
- 92 % de maisons individuelles (1278) – 8 % d'appartements (115)
- 85,5 % de logements de 4 pièces et plus
- 83,5 % de propriétaires

- 4,4 % de logements aidés (63)

### III.3. Emplois – Activités économiques

- 78,8 % des 15-64 ans sont des actifs
- 518 emplois en 2021
- 87,6 % des actifs travaillent hors de la commune

### III.4. Agriculture

- 11 exploitations en 2020
- 642 ha au registre parcellaire graphique (2021)
- diminution de la surface par exploitation
- Données sur les activités agricoles et les attentes des agriculteurs...

### III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité : mairie, salle multi-activités, école, terrains de sport...
- Pas de carte de localisation des équipements

### III.6. Transports – Stationnements

- RD55 – TD517 D20
- 17 lignes de cars Région Scolaires – T14 et T20 pour l'interurbain
- Recensement des stationnements automobile et vélo
- Aucune donnée sur les déplacements

## IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)

- **1 – AXE 1 : Un « bien commun » à préserver**
  - **1 / Préserver les ressources d'avenir, sauvegarder les fonctionnalités écologiques du territoire**
  - **2 / Inscrire le territoire jalioromain dans un projet plus responsable, en avance sur son temps**
- **2 – AXE 2 : « Bien être » à Saint-Romain-de-Jalionas**
  - **1 / Mettre en œuvre la stratégie de court-moyen terme**
  - **2 / Répondre aux besoins croissants en logement en priorisant les efforts sur la diversification du parc : mixité des formes bâties, mixité sociale...**
  - **3 / Préparer la stratégie de long terme**
  - **4 / Maintenir tous les hameaux / lieux-dits de la commune dans leur enveloppe bâtie existante**
  - **5 / Préserver les secteurs du Vieux Barens, du Peillard et des Nuiselles de toute construction neuve d'habitation**
  - **6 / Mobiliser les outils réglementaires pour protéger le patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble de Saint-Romain-de-Jalionas**
- **3 – AXE 3 : « Bien vivre » à Saint-Romain-de-Jalionas**
  - **1 / Mettre en œuvre les projets de gestion, de renouvellement et le déploiement de nouvelles fonctions urbaines visant l'amélioration du confort de vie des Jalioromains**
  - **2 / Poursuivre l'évolution des activités agricoles vers une agriculture plus extensive (agroforesterie...), soucieuse du maintien de la biodiversité**
  - **3 / Engager la réflexion sur la renaturation de la carrière à long terme**

- **4 / Garantir l'inconstructibilité des espaces agricoles, naturels et forestiers inclus dans les réservoirs de biodiversité**

Le PADD comprend trois schémas 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 Chemin de Paradis	0,5 ha	Habitat	15	Individuel groupé/Intermédiaire	25 %	28lgt/ha
OPA Chemin des Vignes	0,5	Habitat	15	Individuel à collectif	25 %	26 lgt/ha
OAP Cœur de Ville 1	1 750 m <sup>2</sup>	Habitat	5	Habitat individuel	25 %	28lgt/ha
OAP Cœur de Ville 2	1 990 m <sup>2</sup>	Habitat + commerces	15 à 20	Habitat collectif	25 %	75 lgt/ha
OAP Cœur de Ville 3	1 225 m <sup>2</sup>	Habitat	4 à 6	Habitat collectif	25 %	49 lgt/ha
OAP Équipements	0,9	Équipements publics	-	Équipements publics	-	-

- Une OAP TVB.

## **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.**

- Une centralité est identifiée. Toutefois, la centralité identifiée ne respecte pas l'esprit des orientations du SCoT. De plus, le PLU étend cette notion de centralité à la quasi totalité de l'espace aggloméré de la commune pour justifier de l'atteinte des objectifs du SCoT en termes de constructions de nouveaux logements.
- La majorité des nouveaux logements n'est pas prévu dans la centralité. Par ailleurs, des justifications contradictoires émaillent l'ensemble des documents qui composent le PLU.
- En se contentant des densités moyennes prévues par le SCoT, le projet de PLU ne favorise pas l'atteinte des objectifs du SCoT.
- 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 sont intégrés au projet de PLU. Il n'y a pas de prise en compte de la vacance.

**Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 360 maximum, soit environ 180 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur)**

- Les objectifs de nouveaux logements respectent les orientations du SCoT. Il n'est toutefois pas tenu compte de la vacance dans le parc de logements. Par ailleurs, des densités un peu plus importantes favoriseraient le respect des orientations du SCoT en termes de répartition de l'offre de nouveaux logements entre centralité et périphérie.

**Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 30 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné doit être prise en compte.**

- Les typologies de logement ne répondent aux objectifs du SCoT que sur les logements groupés/intermédiaires. Ils sont supérieurs sur les logements individuels et inférieurs sur les logements collectifs.

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

- Les dispositions du PLU ne respectent pas les orientations du SCoT.

**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... Il ne prévoit que des mesures accessoires pour les entrées de ville et les franges urbaines.

**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 un commerce dont le changement de destination est interdit. Le document graphique n'identifie pas les rues et portions de rues dans lesquelles les changements de destination sont interdits. Il ne semble pas non plus exister de mesures réglementaires quant à leur préservation.*
- *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. Les évaluations des impacts sur les ressources ne sont pas cohérentes avec les valeurs de consommation identifiées. Les différences d'impacts selon les scénarios choisis sont incohérents.*

**Développer un réseau mode doux permettant de mailler le territoire et réaliser le tronçon manquant de la Via Rhôna. Le tracé retenu pour la Via Rhôna devra permettre des connexions sécurisées avec les centres-villes ou centres-bourgs des communes concernées.**

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

**Soutenir la mise en œuvre de mesures et d'aménagements de dissuasion du trafic de transit et de limitation de la vitesse sur les RD 55 et RD18, au nord de l'Agglomération pontoise, notamment dans les sections urbaines ou résidentielles.**

- *Non pertinent.*

**Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long de ces deux axes, hors centralités.**

- *Non pertinent.*

**De plus, les corridors délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation (1 corridor à Saint-Romain-de-Jalionas). Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.**

- *Le corridor est identifié.*
- *Les espaces identifiés comme corridor en zone A et N sont moins bien protégés que ceux identifiés au titre du paysage.*

**Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; protéger strictement et durablement les linéaires de haies**

**présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.**

- Les éléments naturels d'intérêt et constitutifs des corridors terrestres identifiés par le SCoT sont protégés.

**Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables**

- Les dispositions de l'OAP TVB proscrirent les clôtures imperméables dans les corridors et les espaces naturels et agricoles.



## **VII. REMARQUES GÉNÉRALES**

Le projet de PLU arrêté par la commune de St-Romain-de-Jalionas le 01 juillet 2025 n'a fait l'objet que d'une concertation limitée avec les Personnes Publiques Associées pour diverses raisons, alors que dans le même temps, la Déclaration de Projet portée par la commune pour un équipement médical a fait l'objet d'une association étroite.

Il en résulte que l'ensemble du projet, depuis le PADD, n'a fait l'objet d'aucun échange entre les services du SCoT et la commune. Le projet adopté le 01 juillet n'a donc pas été présenté ou discuté préalablement.

Si le projet global de la commune traduit une certaine volonté de s'inscrire dans le respect des orientations du SCoT, les justifications apportées, la méthode utilisée pour construire le projet conduise à des incompatibilités importantes avec le SCoT.

Par ailleurs, de nombreux éléments dans l'ensemble des documents transmis conduisent à des fragilités juridiques majeures, se traduisant pour certaines par l'engagement de la responsabilité de la commune avec des conséquences notamment financières, qui pourraient être importantes.

Ces lacunes et manquements sont particulièrement présents dans les justifications et l'évaluation environnementales. L'une d'entre elles est même susceptible d'affecter le PADD, nécessitant une reprise de la procédure au débat du PADD.

La reprise du PLU pour tendre vers une plus grande compatibilité avec le SCoT va demander un travail conséquent sur l'ensemble des documents du PLU. Il conviendra également de s'assurer qu'il n'existe pas un risque juridique sur le PADD.

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

**Il est par conséquent proposé un avis favorable sous condition de prendre en compte les remarques ci-dessous. À défaut, l'avis est considéré comme négatif :**

- Prendre en compte l'ensemble des remarques concernant le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement et les compléter au regard de l'ensemble des autres remarques
- Prendre en compte les logements vacants dans les objectifs de logements
- Prendre en compte des densités moyennes plus importante pour identifier les capacités de densification afin de contribuer à l'atteinte des objectifs du SCoT.
- Revoir le périmètre de la centralité et du secteur UB. Justifier la centralité de manière plus pertinente.
- Retirer le secteur 2AU dont les justifications ne sont pas définies et dont les impacts ne sont pas évalués
- Réévaluer le classement de la zone NL ou revoir les occupations admises (les éléments apportés dans les justifications semblent plus ouverts que le règlement qui nécessite d'être clarifié).
- Revoir les OAP Chemin de Paradis et Chemin des Vignes pour prendre en compte leurs conséquences identifiées sur l'environnement.
- Prendre en compte l'ensemble des remarques sur l'évaluation environnementale.
- Compléter et corriger le règlement au regard des remarques formulées.

Par ailleurs, il conviendra de s'assurer qu'il n'existe pas un risque concernant les objectifs définis au PADD (remarques page 52 de l'évaluation environnementale).

## **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 9 :** Il subsiste une mention erronée de la commune de Vignieu.

**Page 11 :** Le schéma ne représente pas l'état de la législation existante en matière de documents d'urbanisme. Se référer aux articles L.131-1 et suivant du Code de l'urbanisme. Il est rappelé que le SCoT étant intégrateur c'est le SCoT qui intègre le SRADDET notamment. Il n'y a aucune « prise en compte directe » du SRADDET dans le PLU.

**Page 13 :** Intégrer des tableaux avec les valeurs brutes des données (y compris pour les pages suivantes).

**Page 13 :** Sur quelles données sont basées l'affirmation selon laquelle le solde migratoire 2021-2025 est plus important que sur la période précédente (l'INSEE ne publie de données que jusqu'en 2022) ?

**Page 17 :** Selon les données de l'INSEE la progression des plus de 60 ans entre 2011 et 2022 n'est que de 37,5 % et non pas de 64 % !! de même, la diminution des 30-44 n'est que de 5,8 % sur la même période !!! Quelles sont les données qui conduisent aux résultats indiqués ? Il faut impérativement insérer les tableaux des données commentées !

**Page 18 :** si en valeur relative le nombre de logement vacants reste « raisonnable » il est important en valeurs brutes ! Il reste un point important à traiter dans le projet de la commune, ce qui ne semble pas être le cas dans le reste des pièces du PLU.

**Page 29 :** Les inventaires des ZAE auraient permis d'identifier l'occupation des zones d'activités économique et d'identifier les capacités restantes au sein de ces zones, notamment pour en optimiser l'occupation. Cette partie est à compléter.

**Page 37 :** Le graphique pose question. Si la SAU moyenne diminue avec le nombre d'exploitation présentes sur la commune, que sont devenus les SAU manquantes ? Il y avait 652 ha exploités en 2000 par 15 exploitations contre 380 ha en 2020 ! C'est 272 ha d'espaces agricoles qui auraient disparu ? Il est nécessaire d'explicitier ce point.

**Page 40 :** il est certainement possible d'identifier, parmi les 11 exploitations présentes sur la commune, le nombre d'entre elles qui pratique une agriculture biologique ! Le terme « plusieurs » mériterait d'être précisé.

**Page 43 :** Même si le projet de PLU semble faire un choix contraire aux préoccupations exprimées dans les deux derniers paragraphes, cette mention est inquiétante pour le respect des protections édictées par le PLU sur haies et les périmètres inconstructibles agricoles en raison de leur sensibilité environnementale ou paysagère.

**Page 47 :** Le projet relatif au cabinet Doc 12/7 ayant fait l'objet d'une Déclaration de projet antérieurement à l'arrêt du projet de PLU, il convient de modifier ce paragraphe.

**Page 56 :** La rédaction est maladroite. Il serait préférable de mentionner que les données du portail de l'artificialisation présente des anomalies qu'il convient de préciser. (on ne peut pas écrire que les données du CEREMA ne sont pas fiables et indiquer ensuite qu'on les utilise pour retravailler l'analyse...).

**Page 59 :** Il faut également tenir compte des parcelles issues de la Déclaration de Projet !!

**Page 60 :** La centralité proposée ne respecte pas les principes déterminés par le SCoT pour sa définition. Le résultat présenté apparaît peu justifié.

**Page 64 :** Le secteur figuré en violet sur la carte ne fait partie d'aucun document antérieur de la commune. Il faut faire l'analyse de l'état actuel, pas de l'état projeté. Ce secteur n'est dans le diagnostic ni consommé, ni consommable.

**Page 65 :** La densité moyenne mentionnée dans le SCoT n'est qu'indicative. Il n'est pas interdit, et même recommandé, de rechercher des densités plus élevées pour définir le nombre de logement réalisables en densification et renouvellement urbain (voir remarques ultérieures).

**Page 66 :** Avec une densité moyenne de 30 logements à l'ha sur les dents creuses et divisions parcellaires, le potentiel de logements résultant de l'étude de densification serait de 192 logements soit 40 de plus que ne le propose le projet !

Par ailleurs, il n'est fait aucune mention des 71 logements vacants dont la mobilisation pourrait contribuer à limiter les besoins d'extensions et renforcer la centralité. Le diagnostic doit faire l'objet de compléments sur ce point.

**Page 67 :** La synthèse proposée est une approche surréaliste des orientations du SCoT. Soit la centralité a été mal déterminée, soit les densités qui y sont proposées sont insuffisantes soit les deux, mais il n'est en aucun cas compatible avec le SCoT d'étendre la notion de centralité à l'ensemble de la zone UB pour répondre aux objectifs du SCoT de construction de 80 % dans cette dernière, ce qui in fine conduirait à considérer que la centralité de la commune s'étend sur la quasi-totalité de ses espaces urbanisés. C'est une forfaiture qui ne conduit qu'à fragiliser le PLU juridiquement.

## IX.2. Diagnostic environnemental

**Page 1 :** Il est inquiétant que le diagnostic soit encore mentionné de « document de travail – octobre 2023 ». Faut-il comprendre qu'il n'a pas été actualisé ou complété depuis ?

**Page 17 :** si les données Corine Land Cover présentent un intérêt macro, elles devraient être complétées d'analyses plus fines et plus récentes.

**Page 46 :** Il est surprenant que les analyses détaillées des pages précédentes débouchent sur une carte aussi sommaire des unités paysagères de la commune.

**Page 62 :** Le diagnostic environnemental ne peut se contenter de faire l'état des politiques publiques des autres. Il faut montrer comment la commune contribue à ces objectifs !

**Page 66 :** quel est l'intérêt de faire mention ici d'un projet abandonné et sans conséquences sur les projets et obligations de la commune ?

**Page 70 :** Le tableau devrait montrer ce qui concerne la commune et non la totalité du réseau de distribution des Balcons du Dauphiné. Idem pour le tableau de la page 72 ! L'État Initial de l'Environnement ne peut pas se contenter de poser des données générales sans évaluation ou analyse, particulièrement quand il s'agit des ressources naturelles. Ces éléments sont également nécessaires à l'évaluation environnementale du projet !

### IX.3. Justification des choix

**Page 20 :** La localisation du secteur 2AUe ne respecte pas les orientations du SCoT

**Page 32 :** Les choix de répartition de l'offre de logement par type ne respecte pas les orientations du SCoT. Ils contribuent, combinés à des densités qui pourraient être supérieures, à dégrader l'atteinte des objectifs sur la répartition des nouveaux logements entre centralité et périphérie. Concernant le dernier paragraphe : voir remarques faites par ailleurs.

**Page 33 :** Prendre en compte l'offre de nouveaux logements dans un secteur périphérique ne contribue en aucun cas à l'atteinte des objectifs du SCoT sur cette même offre en centralité. Non les typologies résultantes ne sont pas compatibles avec les objectifs du SCoT en la matière. Les logements vacants mobilisables DOIVENT être pris en compte dans la détermination des capacités de la commune.

**Page 37-38-39 :** À quoi correspondent les 165 logements évoqués ici ?

**Page 39 :** Si on comprend bien le tableau, il n'y a aucune priorisation de la commune concernant l'offre de logement. Toutes les dents creuses et divisions parcellaires sont mobilisées de la même manière avec la même densité « moyenne ». Il semble que le projet de PLU ne fasse aucun choix.

**Page 41 :** Il est difficile de comprendre comment on justifie l'extension de la zone UA2 à l'Ouest de la zone UA1. Idem pour son prolongement au Nord, si ce n'est pour tenter de justifier que l'OAP sera dans la centralité...

**Page 44 :** En quoi une emprise au sol de 0,3 est-elle susceptible de contribuer à une optimisation des espaces urbains ?

**Page 49 :** Au regard des projets qui ont été réalisés récemment sur le secteur identifié Uxc, quel pourrait être l'avenir « stratégique » de ce site ?

**Page 63 :** Attention ! Aux vues des opérations possibles sur ce secteur, son caractère « naturel » semble remis en cause. Il faut par conséquent soit réviser son classement, soit limiter les opérations possibles sur ce secteur.

**Page 123 :** Non le PLU ne respecte pas les prescriptions du SCoT sur la définition de la centralité. Le PLU n'identifie pas les rues et portions de rues dans lesquelles les changements de destination sont interdits.

**Page 126 :** Le « manque d'espace » évoqué sur l'objectif 80/20 résulte davantage d'un manque d'ambition sur les densités.

**Page 134 :** Le PLU n'a pas à justifier de sa compatibilité avec le SRADDET de la région AURA.

**Page 139 :** Le PLU n'a pas non plus à justifier de sa compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée.

#### IX.4. PADD

Sans commentaires

#### IX.5. OAP

**Page 9 :** Au regard des enjeux environnementaux relevés dans l'évaluation environnementale (page 89 et 92), les orientations en matière d'environnement apparaissent insuffisantes pour limiter les impacts du projet.

**Page 13 :** Au regard des enjeux environnementaux relevés dans l'évaluation environnementale (page 95 notamment), les orientations en matière d'environnement apparaissent insuffisantes pour limiter les impacts du projet.

#### IX.6. Évaluation environnementale

**Page 23 :** Il est curieux de relever que le SCoT est intégrateur des SDAGE, SAGE, Charte PNR, SRADDET et PGRI et de proposer dans la foulée d'analyser la compatibilité du PLU avec le SRADDET dont le SCoT est intégrateur...

**Page 28 :** Il ne s'agit pas ici d'évaluer la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur qui relève du rapport de justification, mais d'évaluer les effets du projet sur l'environnement !!

**Page 52 :** « Environ 45 % de ces logements seront produits dans la centralité » ????? L'objectif du SCoT est de 80 %. Les autres pièces du PLU peinent à expliquer qu'on atteindrait 54 %. Quels sont les chiffres à retenir ?

En 2022, la commune compte 3405 habitants selon l'INSEE. Quelle est la source OFFICIELLE qui justifie que la commune compterait 3541 habitants en 2025. Il y a une incohérence majeure entre le PADD et les chiffres. Ce dernier a été débattu en 2024 avec des chiffres de 2025 ? La différence entre les objectifs démographiques de la commune et les chiffres de l'INSEE, c'est une croissance démographique de 333 habitants !!!!! on est loin des 197 affichés. **ATTENTION, IL Y A LA UN RISQUE MAJEUR SUR LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DU DOCUMENT.**

**Page 54 :** Il est incohérent qu'un scénario démographique moins ambitieux que le scénario au fil de l'eau conduise à des émissions de GES supérieures à ce dernier, en se fondant sur des hypothèses d'émission a priori identiques ? Aucune hypothèse présentée ne permet de justifier des chiffres retenus. Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLU, comme l'ensemble des documents de planification doivent s'inscrire dans le cadre des objectifs de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte. Afficher et retenir un scénario qui conduit à plus que doubler les émissions de gaz à effet de serre à un horizon 10 ans EST UNE FRAGILITÉ JURIDIQUE MAJEURE DU PLU.

**Page 55 :** Il y a là aussi une incohérence avec les données sur les GES. Quel est le type d'énergie qui serait utilisé et qui conduirait, pour une augmentation de 1,6 % des augmentations à 106 % des émissions de GES ????? Est-ce que la commune projette de revenir au charbon pour ses consommations d'énergies ? Par ailleurs, là aussi comment un besoin en logement plus réduit peut-il conduire à des consommations énergétiques supérieures ?

**Page 56 :** L'évaluation apportée ici sur les consommations d'eau potable apparaît insuffisante au regard des données des tableaux figurant p70 de l'état initial de l'environnement qui indiquent que 4 des 6 puits sur lesquels s'appuie l'approvisionnement de la commune sont en baisse de production.

Il est par ailleurs difficile de comprendre à quoi se réfèrent les chiffres relatifs à l'augmentation des rejets d'eaux usées. S'il s'agit d'habitants, les rejets apparaissent inférieurs d'un tiers à ceux relevés en 2022. Il faudrait alors expliquer comment est opéré cette réduction. S'il s'agit d'abonnés, sur la base de 2,5 personnes par ménages, la hausse des rejets correspond à 150 % des rejets de 2022. Là aussi, une explication est nécessaire.

**Page 67 :** s'agit-il d'une zone NI ou d'une zone NL ? (voir par ailleurs remarques précédemment formulée).

**Page 71 :** 6.2.1.3 à 6.2.1.4 : S'il existe des éléments qui impliquent de possibles conséquences sur les zones Natura 2000, les dernières doivent être évaluées et les premiers doivent faire l'objet de mesures ERC. Ce n'est pas juste un exercice rédactionnel, il s'agit de zone N2000 protégées au niveau européen. Tout dommage à ces zones imputables aux conséquences de la mise en œuvre du PLU pourrait entraîner des conséquences majeures juridiques et financières pour la commune. De même concernant les conclusions de cette partie. Il ne suffit pas de dire que des mesures prévues au DOCOB pourraient s'appliquer sur le territoire communal pour justifier que les impacts éventuels relevés plus haut seront compensés.

**Page 74 :** Il semble au contraire que les impacts agricoles de cette ouverture éventuelle à l'urbanisation seront majeurs puisqu'elle va couper un ensemble parcellaire littéralement en deux, contribuant à complexifier son exploitation, sans compter la perte d'espaces agricoles correspondante.

**Page 75 :** Le secteur Uxb ayant fait l'objet d'une déclaration de projet préalable à l'arrêt du PLU, il n'est pas nécessaire de mentionner ces éléments ici.

**Page 76 :** ressources en eau : le projet de la commune étant d'accueillir 197 habitants (333 ?) supplémentaires, l'impact sur la ressource en eau N'EST PAS inexistant.

**Page 77 :** il est indiqué dans le tableau que la capacité de la station est de 10 000 EH. Il est mentionné dans le texte que cette capacité est de 20 000 EH. Quel est le bon chiffre ?

**Page 80 :** 2<sup>e</sup> § : ce n'est pas exactement ce qui est attendu d'un document d'urbanisme pour prendre en compte et anticiper les effets du changement climatique.

**Page 84 :** Milieux naturels et biodiversité : Classer des espaces en zone naturelle ou agricole n'est pas une mesure de limitation de l'artificialisation des sols.

Ressources : voir remarques précédentes sur l'absence d'impact sur les ressources.

**Page 85 :** Climat, Air, Énergie : Aux vues des augmentations d'énergie et d'émission de GES relevées plus haut, il apparaît plus que déraisonnable d'indiquer que l'impact du projet est positif. Le texte d'accompagnement mériterait d'être sérieusement relu et réécrit pour y inclure des commentaires plus substantiel et factuels.

**Page 89 et page 92 :** Il est mentionné à plusieurs occasions que ce site est sans impact sur l'environnement. On découvre ici que « *le site présente des enjeux environnementaux majeurs surtout sur son pourtour...* » avec pour seules mesures de préservation l'insertion du bâtiment et « autant que possible » le renforcement de la végétalisation du périmètre ? Il semble que l'évaluation environnementale de l'OAP ait manqué quelque chose et que les mesures ERC nécessaire n'aient pas été prises. Risque juridique.

**Page 90 :** L'accès au Jaliopark semble l'alpha et l'omega des questions de mobilité dans le projet de PLU. C'est bien insuffisant au regard des enjeux.

**Page 95 :** même remarque que page 89. Risque juridique.

**Page 99 :** S'il y a suspicion de zone humide, il est nécessaire de lever l'incertitude et de prévoir les mesures de compensation réglementaires. Il faut soit écarter le risque, soit le compenser. Risque juridique.

**Page 108 :** Les incidences agricoles ne font pas l'objet de mesures de compensation ou de réduction ? Il ne suffit pas de noter qu'il y a une incidence, il faut lui apporter une réponse adéquate. Risque juridique.

**Page 108 :** même remarque que page 99.

**Page 112 :** La déclaration de projet mentionnée ayant été adoptée avant l'arrêt du PLU, il n'y a en théorie pas lieu d'en justifier les conséquences environnementales dans le PLU arrêté.

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

**Page 33 :** Le règlement ne prévoit rien sur les annexes et les extensions en zone UA, qu'il s'agisse de ce qui est autorisé et de comment elles s'implantent. En l'état, c'est totalement interdit avec le risque de voir se développer des implantations anarchiques. Mais les piscines par contre c'est prévu...

**Page 34 :** UA2 les conditions fixées au 1<sup>er</sup> § sont indémontrable raisonnablement. Cela devrait conduire à écarter toutes les ICPE de la zone UA. REMARQUE RECURENTE.

**Page 38 :** L'emprise au sol des constructions n'étant pas réglementée, pas plus que les coefficients de biodiversité, le PLU autorise l'occupation de l'ensemble des parcelles en zone UA, compromettant par ailleurs d'autres objectifs du PADD et du PLU.

**Page 51 – 52 :** Qu'entend-on par « ne pas aggraver l'existant » ? si une situation est susceptible de gravité, il faut en définir les termes. REMARQUE RECURENTE.

**Page 55 :** Il est aussi nécessaire de réglementer le dépassement des panneaux photovoltaïques de la toiture (pas de débordement de la toiture).

**Page 62 :** S'agissant d'un secteur dont le développement est supposé être limité, notamment au regard de la non atteinte des objectifs du SCoT en matière de concentration de l'offre de logement dans la centralité, la taille des extensions autorisées apparaît démesurée.

**Page 66 :** L'emprise au sol des constructions n'étant pas réglementée, pas plus que les coefficients de biodiversité, le PLU autorise l'occupation de l'ensemble des parcelles en zone UC, compromettant le respect des orientations du SCoT et par ailleurs d'autres objectifs du PADD et du PLU.

**Page 75 :** Voir remarque de la page 33

**Page 87 :** Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne doivent être autorisées qu'en centralité. INCOMPATIBILITE AVEC LE SCoT.

**Page 93 – 103 – 115 :** Le Code de la construction et de l'habitation IMPOSE que tout bâtiment à vocation d'activité de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol fasse l'objet d'installation photovoltaïque



en toiture. IL s'agit donc d'une obligation légale. Il faut donc modifier le « peuvent » en « doivent ». Par ailleurs, il serait pertinent que les dispositions relatives à l'implantation des installations photovoltaïques soient généralisées à l'ensemble des secteurs (UA, UB, UC, A, N).

**Page 95 :** les ambitions en matière de perméabilité des surfaces non bâties sont faibles. Même remarque sur les autres secteurs.

**Page 124 :** Qu'est-ce qui justifie que les extensions autorisées pour les usages d'habitation atteignent le chiffre démesuré de 200 m<sup>2</sup> alors qu'on se situe en zone agricole ? Cette différence avec les secteurs U est susceptible de constituer une rupture d'égalité des citoyens devant la loi. Il convient de réduire cette surface aux mêmes valeurs qu'en zone U (déjà très importantes).

**Page 125 :** La première condition en zone Aco est indémontrable à travers les pièces d'un PLU. Ce secteur est celui dans lequel devrait s'appliquer les restrictions les plus importantes en matière de nouvelles constructions, compte tenu des enjeux environnementaux. Il est plus permissif que la zone Ap qui est bien moins sensible du point de vue de l'environnement. Toute nouvelle construction et extension de construction existante doit être interdite dans ces secteurs.

**Page 135 :** Même remarque que page 124. Même remarque qu'en page 125.

**Page 151 :** Orthographe

#### IX.8. Règlement graphique

Pas de remarques.