



PLU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de SEREZIN-DE-LA-TOUR

Présentation des orientations générales du PADD,
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Au vu de la synthèse du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement

Première réunion publique de concertation du 2 mai 2019



URBA2P



Plan Local d'Urbanisme

PREMIERE RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

1. *En préambule,*
la procédure d'élaboration du PLU et le contexte supra-communal
2. *En l'état d'avancement,* **les premières orientations générales du PADD**
au regard des enjeux mis en évidences par l'état initial de l'environnement,
le diagnostic communal et la carte des aléas
3. *Echange,*
questions, remarques, propositions, contre-propositions...



Plan Local d'Urbanisme

1. En préambule,

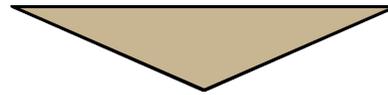
la procédure d'élaboration du PLU

et le contexte communal et supra-communal



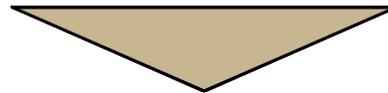
La procédure d'élaboration du PLU

**PRESCRIPTION D'ELABORATION DU PLU (objectifs poursuivis et modalités de concertation)
par délibération du Conseil Municipal le 7 décembre 2018**



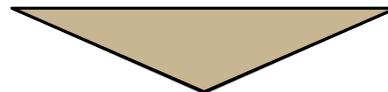
**Phase d'étude et de concertation
(en cours)**

ELABORATION DU PROJET DE PLU
DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD en Conseil Municipal le 4 avril 2019
SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE : dispense d'évaluation environnementale ou non
BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU par délibération



Phase de consultation et d'enquête publique du projet de PLU

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES délai : 3 mois
par arrêté Municipal, ENQUETE PUBLIQUE durée : 1 mois
Remise du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur délai : 1 mois

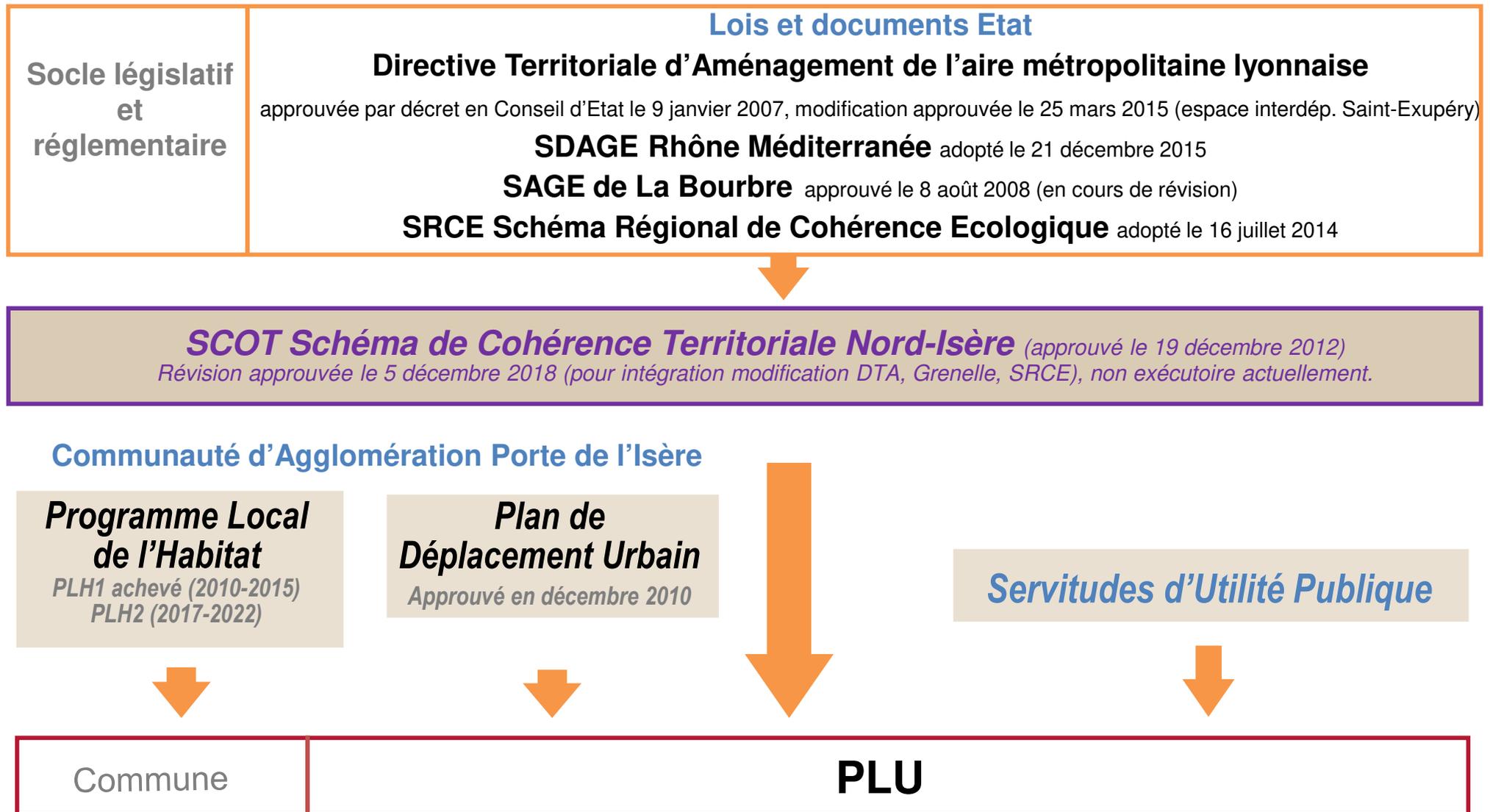


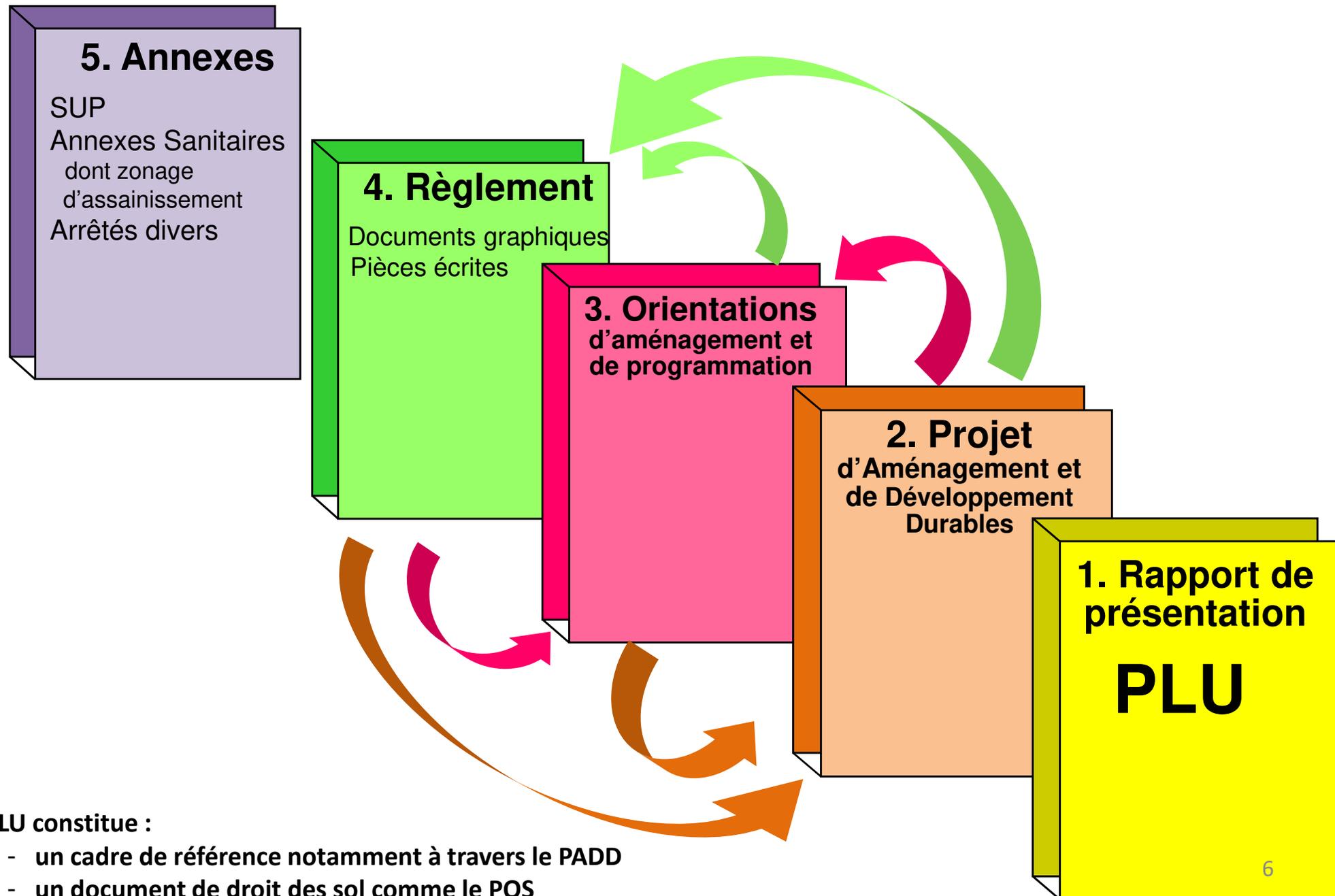
Phase de finalisation du PLU

APPROBATION DU PLU par délibération du Conseil Municipal
(contrôle de légalité du Préfet : 2 mois à réception du dossier)

L'articulation entre les documents de planification

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur





Le PLU constitue :

- un cadre de référence notamment à travers le PADD
- un document de droit des sol comme le POS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La Politique déterminée doit :

- ✓ **respecter les objectifs et principes légaux** énoncés notamment dans les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme,
- ✓ **prendre en compte les grandes orientations définies** aux niveaux supérieurs du territoire communal, en particulier par le SCOT et le PLH, mais aussi les servitudes d'utilité publique, etc.

Les objectifs et principes légaux (article L 101.2 code de l'urbanisme)

Dans le respect des **objectifs du développement durable**, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les **objectifs suivants** :

1° L'équilibre entre :

- a) **Les populations** résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, **le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- d) **La sauvegarde** des ensembles urbains et **du patrimoine bâti** remarquables ;
- e) **Les besoins en matière de mobilité** ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

Les objectifs et principes légaux (article L 101.2 code de l'urbanisme)

Dans le respect des **objectifs du développement durable**, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les **objectifs suivants** :

...

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU

Hors obligations « légales », les objectifs poursuivis par la Commune définis par délibération en date du 7 décembre 2018 sont :

- **Le confortement du centre-village avec la volonté de conserver notre ruralité et d'accueillir de nouveaux habitants sur cette polarité à affirmer,**
- **La diversification de l'offre de logements, et notamment la production de type d'habitat favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle,**
- **La réflexion autour des équipements publics communaux et inter-communaux (école, salle des fêtes, équipements sportifs, ...)**
- **La prise en compte de la capacité des réseaux en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), électricité et autres, et des préoccupations énergétiques en favorisant notamment le développement de constructions plus économes en énergie,**
- **Le maintien d'un commerce au bourg, dans les locaux existants, lieu nécessaire à la vie sociale de notre territoire communal, ainsi que des artisans et autres entreprises implantés sur Sérézin, voir l'accueil de nouveaux dans les locaux désaffectés ou en lien avec l'habitation,**

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU

Hors obligations « légales », les objectifs poursuivis par la Commune définis par délibération en date du 7 décembre 2018 sont :

- **La préservation des espaces agricoles pour la pérennisation de l'activité économique, garant également du maintien de nos paysages ruraux et de la qualité existante du cadre de vie,**
- **La préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, et plus généralement des espaces agro-naturels participant à la biodiversité et au fonctionnement des milieux naturels,**
- **L'optimisation et la sécurisation des déplacements afin de développer des alternatives au « tout voiture » et de favoriser les liaisons modes doux entre les lieux de vie.**

2. *En l'état d'avancement,*

les premières orientations générales du PADD

**au regard des enjeux mis en évidence par
l'état initial de l'environnement, le diagnostic communal
et le projet de carte des aléas**



Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Isère

Sérézin-de-la-Tour, commune *Village* doit veiller à une **modération du développement résidentiel**, de façon à assurer le renouvellement de la population et le maintien des équipements, commerces et services de proximité.

Les règles de constructibilités sont :

- **Taux de construction moyen maximum** pour les « Villages » :
6 logements par an pour 1000 habitants
soit 960 (population 2013) x 0,006 soit environ **5,8 logements par an**
- Objectif de **logements locatifs sociaux** :
10 % au moins du nombre de logements à construire,

Hypothèse PLU à 10 ans (+7 ans passés) : **100 logements pour la période 2013-2029**

En effet, les **logements autorisés** et ayant fait l'objet de Déclarations Ouverture de Chantier depuis le 1^{er} janvier 2013 et jusqu'à l'Arrêt du projet de PLU (fin 2019) sont à déduire du volume total défini de 100 logements, **représentant 98 logements à fin avril 2019.**

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Isère

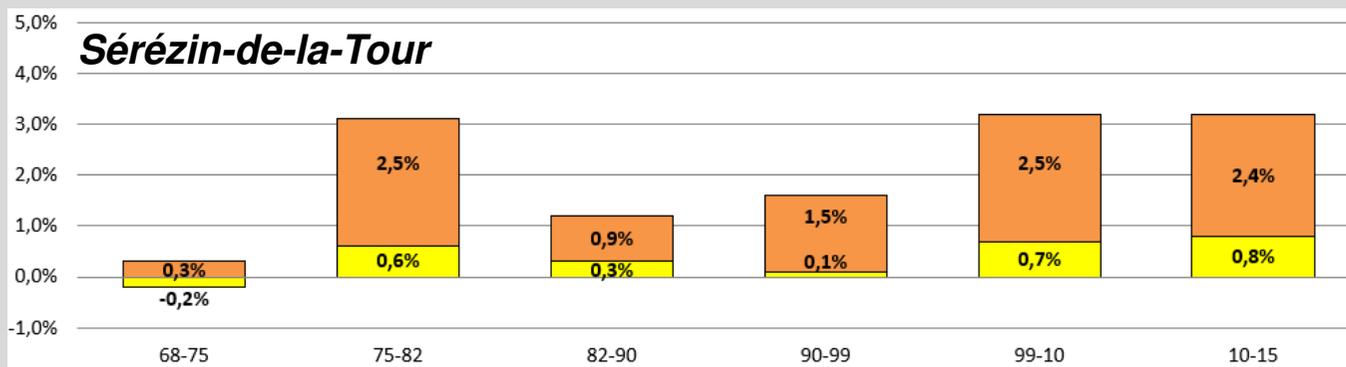
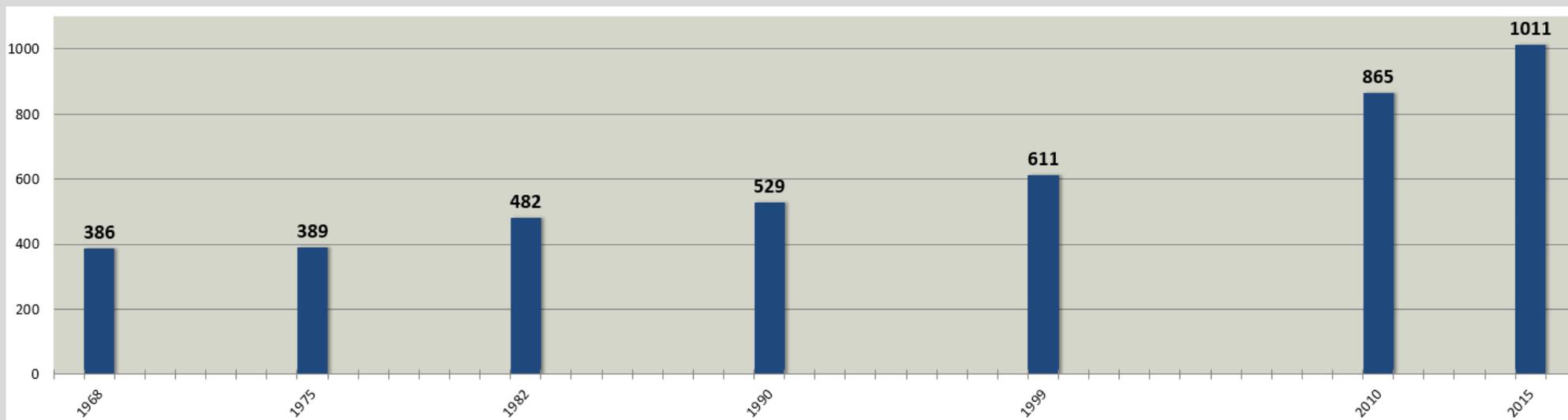
- Densité moyenne : **20 logements par hectare**
- **10 %** au plus dans les hameaux ou en assainissement autonome...
- Recommandation de typologie :

	Habitat individuel maison individuelle séparée, isolée ou avec procédure (lotissement)	Habitat groupé et intermédiaire maisons individuelles accolées ou en bande, mixant espaces privatifs et espaces collectifs	Habitat collectif immeuble avec parties communes desservant des appartements
Ville-centre Commune périurbaine	< 15 %	± 35 %	> 50 %
Ville-relais Bourg-relais	< 30 %	± 35 %	> 35 %
Village	< 50 %	± 35 %	> 15 %

Pourcentages exprimés en part de la production neuve de logements

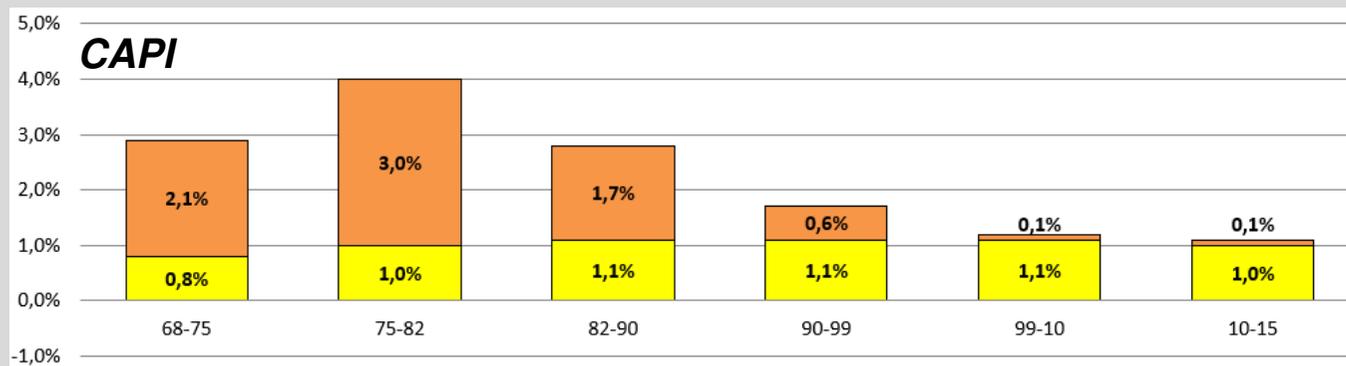
POPULATION

*Evolution de la population entre 1968 et 2015
(la population a plus que doublé en 50 ans)*



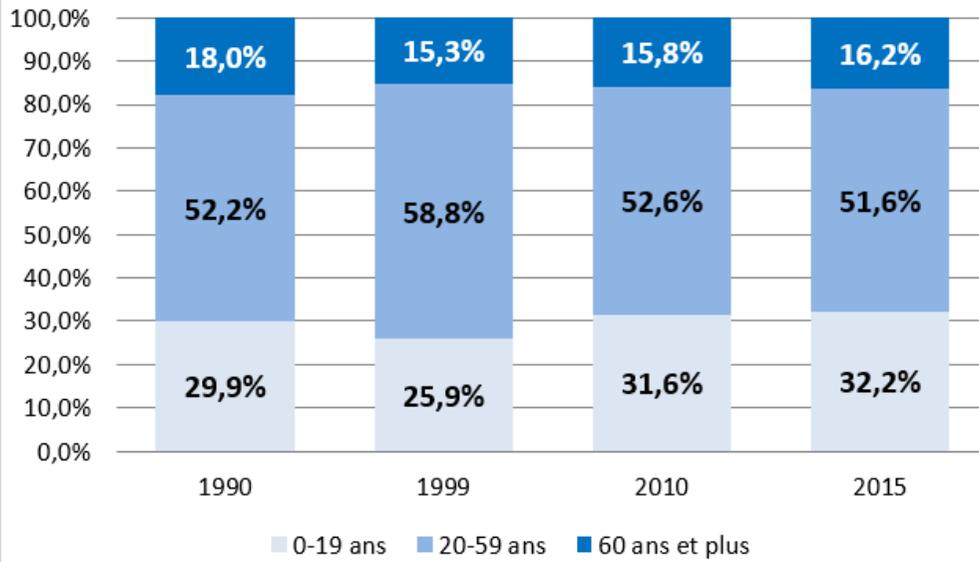
Facteurs de croissance 1968 /2015

Sérézin : premier pic de croissance durant les années 1975/1982, puis un second à partir des années 2000, portés par le solde migratoire (arrivée de nouveaux ménages)



CAPI : pic de croissance très fort durant les années 1975/1982 (début de la Ville Nouvelle), puis croissance toujours soutenue jusqu'en 2000 mais moindre et liée au solde naturel (naissances) toujours constant et fort assurant le développement de 2000 à 2015

TRANCHE D'ÂGE



Evolution de la population par tranches d'âge entre 1990 et 2015

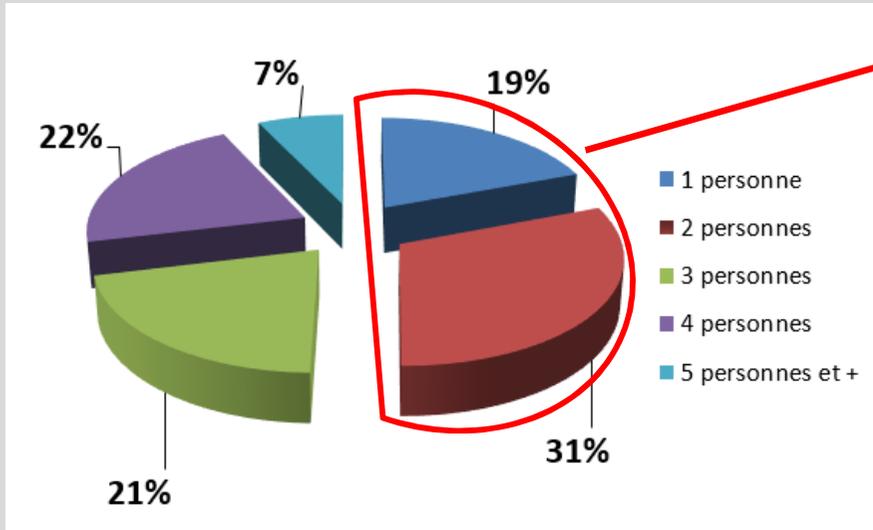
(+ détail entre 2010 et 2015)

INSEE	2010	2015	en %	Impact en terme d'équipement et de logements
0-9 ans	139	165	18,8%	Effectifs et équipements scolaires
10-19 ans	134	160	19,4%	Effectifs et équipements scolaires
20-39 ans	180	192	6,5%	Accès au premier logement (locatif) - décohabitation
40-59 ans	275	329	19,7%	Accession à la propriété
60-75 ans	105	123	17,8%	Maintien à domicile
75 ans +	32	41	29,4%	Hébergement

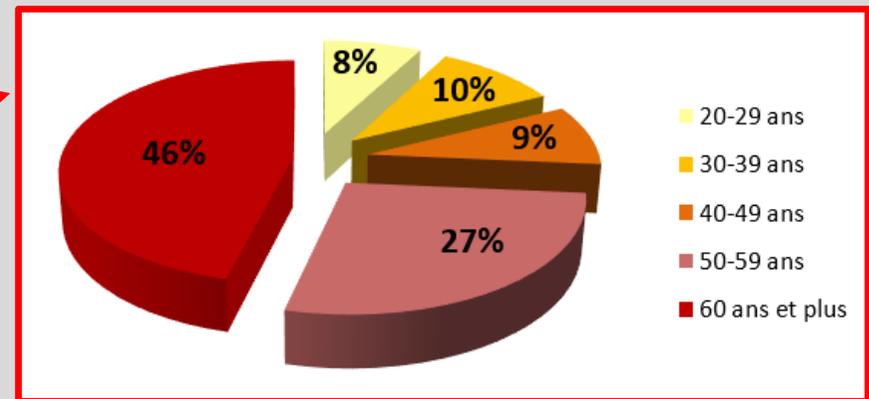
Une population jeune, à mettre en parallèle avec les arrivées récentes de nouveaux habitants.

A titre de comparaison, en 2015, le territoire de la CAPI compte 28,7 % de moins de 20 ans et 19,6 % de 60 ans et plus.

MENAGES



Répartition des ménages par taille (en 2015)



Répartition des ménages de 1 à 2 personnes par tranche d'âge (2015)

Une majorité de petits ménages : 50 % des ménages sont composés de 1 à 2 personnes

Ces petits ménages (1 à 2 personnes) sont majoritairement composés de personnes âgées (46 % ont 60 ans et plus)

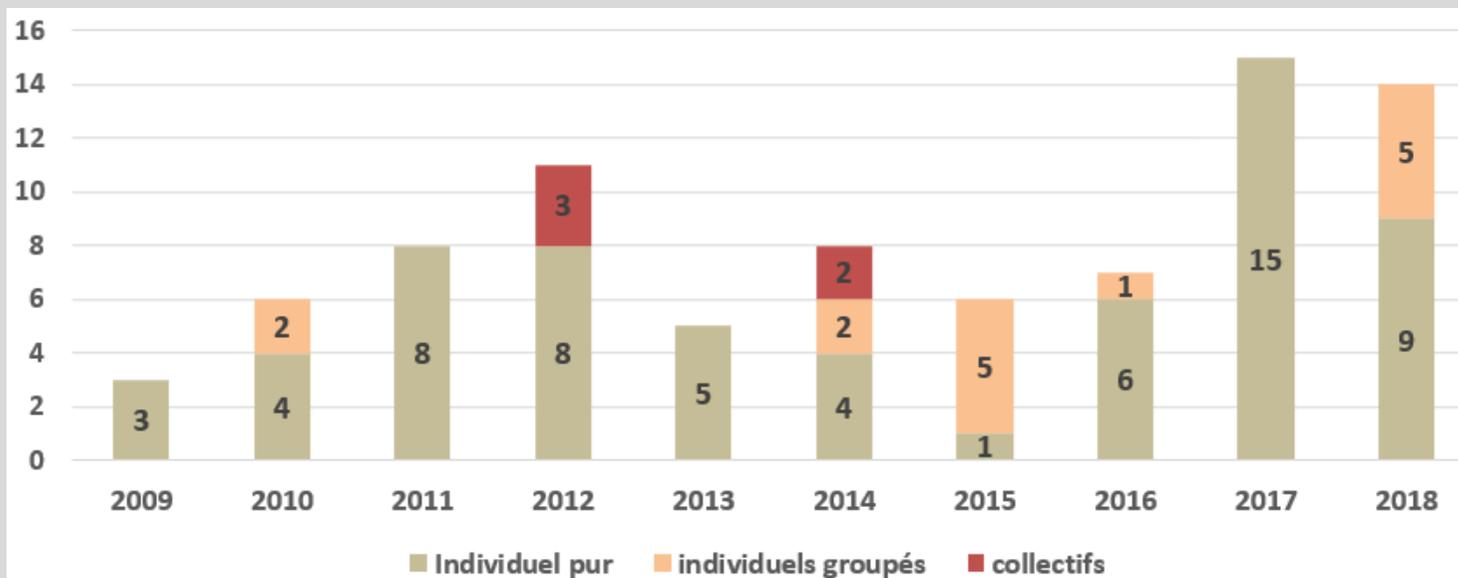
LOGEMENT

Chiffres de L'INSEE entre 1975 et 2015

(accélération de la production de logements à partir des années 2000)

Années	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Résidence Principales	115	155	181	220	305	352
Evolution		34,8%	16,8%	21,5%	38,6%	15,4%
Variation annuelle		5,0%	2,1%	2,4%	3,5%	3,1%
		5,7 logts/an	3,2 logts/an	4,3 logts/an	7,7 logts/an	9,4 logts/an
Résidences secondaires	26	21	16	7	3	5
Logements vacants	7	7	9	10	21	21
Total Logements	148	183	206	237	329	378

Sur les dix dernières années (2009 – 2018), un rythme moyen de 8,3 logements par an (logements commencés donnée Sit@del2)



Depuis le 1^{er} janvier 2013 :

55 logements commencés d'après Sit@del2

47 DOC d'après l'analyse du registre des permis de la Commune

- + projet friche EPORA (18 logements)
- + PA pour 10 logements (6 sur Quinsonnas et 4 sur les Moirouds)
- + 10 permis accordés (DOC en attente)
- + 13 CU avec avis favorable

Soit 98 logements au total

Bilan logements

*Un rythme d'environ
8 logements par an
sur les 10 dernières
années*

*Rythme de construction :
Logements commencés (SITADEL) 2009-2018 soit 10 ans :
83 logements soit plus de 8 logements par an
(au-dessus de ce qu'impose le SCOT)*

Locatif peu présent

*8,4 % du parc (insee 2015) – ancienneté moyenne d'emménagement d'un
peu moins de 5 ans :
Une bonne mobilité résidentielle chez les locataires*

Des logements sociaux

*2,2 % du parc (environ 8 logements – INSEE 2015)
Un parc locatif social en cours de développement (+ 18 logements)*

*Une population
sédentarisée mais
jeune suite aux
importante arrivée de
nouveaux habitants
depuis les années 2000*

*En 2015, **32 % des habitants ont moins de 20 ans** (16,2 % ont plus de 60 ans),
une population des moins de 20 ans en augmentation*

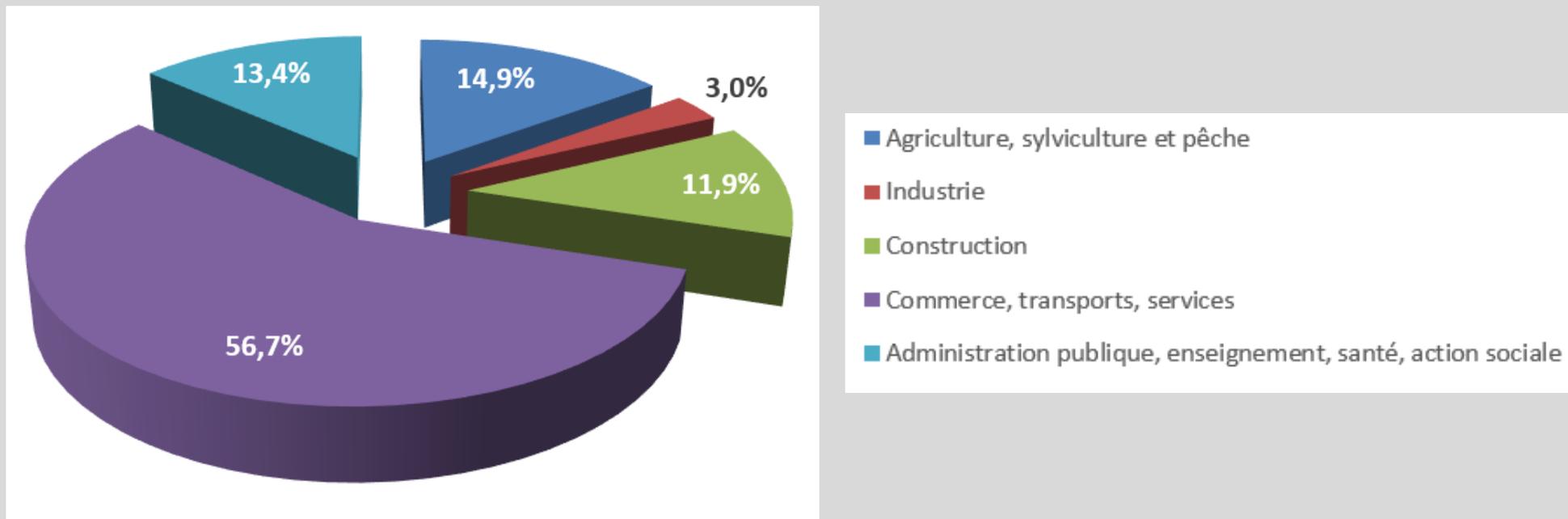
***32,3 % habitent la commune depuis plus de 20 ans**
et près de 60 % depuis plus de 10 ans*

*Taille des ménages globalement grande et **en augmentation** sur la période
récente (2,9 personnes en moyenne par ménage en 2015).*

*Les petits ménages (1 ou 2 personnes) composés **en grande partie de
personnes de plus 60 ans***

ACTIVITES ECONOMIQUES

Répartition des entreprises (67 établissements au total) par secteur d'activité en 2015



Une majorité d'entreprises unipersonnelles (c'est-à-dire sans salarié) c'est-à-dire des artisans (secteur commerce, transports et services).

L'activité agricole représente près de 15 % des entreprises.

*On compte **environ 38 emplois** générés par ces entreprises en 2015.
Une seule entreprise a entre 10 et 20 salariés (une société de nettoyage).*

Orientations liées au développement urbain

Orientation 1 : DEFINIR ET CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE COMME LIEU DE CENTRALITE DE LA COMMUNE

- Définir les limites du centre-village et permettre sa densification afin de limiter l'étalement urbain.
Le projet pourrait permettre la réalisation d'une centaine de logements sur la période 2013 – fin 2029, en adéquation avec les orientations du SCOT Nord-Isère et avec les objectifs du PLH de la CAPI.
- Favoriser la mixité des fonctions au sein du centre-village, notamment en permettant l'installation de commerces de proximité au droit des anciens commerces de la Route de Succieu, en face de l'école.
Le réinvestissement de ce secteur pourrait permettre l'aménagement de nouveaux volumes, permettant de retrouver en rez-de-chaussée les mêmes surfaces commerciales qu'initialement, et l'aménagement de logements en étage.
- Permettre le développement de services pour les habitants, notamment un pôle médical (médecin, kiné, infirmière, ...) en centre-village.

Orientations liées au développement urbain

Orientation 1 : DEFINIR ET CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE COMME LIEU DE CENTRALITE DE LA COMMUNE

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements, en cohérence avec l'existant (R+1, voir R+2 maximum), tout en autorisant des modes de construction innovant (formes, typologies, orientation, recours aux énergies renouvelables, ...).
- Conserver des espaces verts et paysagers en centre-village, pouvant pour certains être un lieu de rencontre pour favoriser le lien social entre les habitants.

Orientations liées au développement urbain

Orientation 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE

- Assurer un développement limité et progressif permettant un renouvellement maîtrisé de la population.
- Poursuivre l'optimisation des équipements, et éviter le surinvestissement des infrastructures, en adéquation avec l'arrivée importante de nouveaux habitants sur les quinze dernières années.
A ce titre, des travaux d'extension du groupe scolaire ont été réalisés entre 2015 et 2018 comprenant un restaurant scolaire, une nouvelle classe et une salle pluri-activités notamment.
En parallèle, la commune envisage également le développement de ses équipements sportifs, notamment en réhabilitant le stade actuel (aménagement de nouveaux vestiaires et d'un city-park).
- Conditionner l'urbanisation de la commune à la capacité de desserte et de services (réseaux d'assainissement collectif, alimentation en eau potable, défense incendie, électricité, équipements publics, transports collectifs, ...).

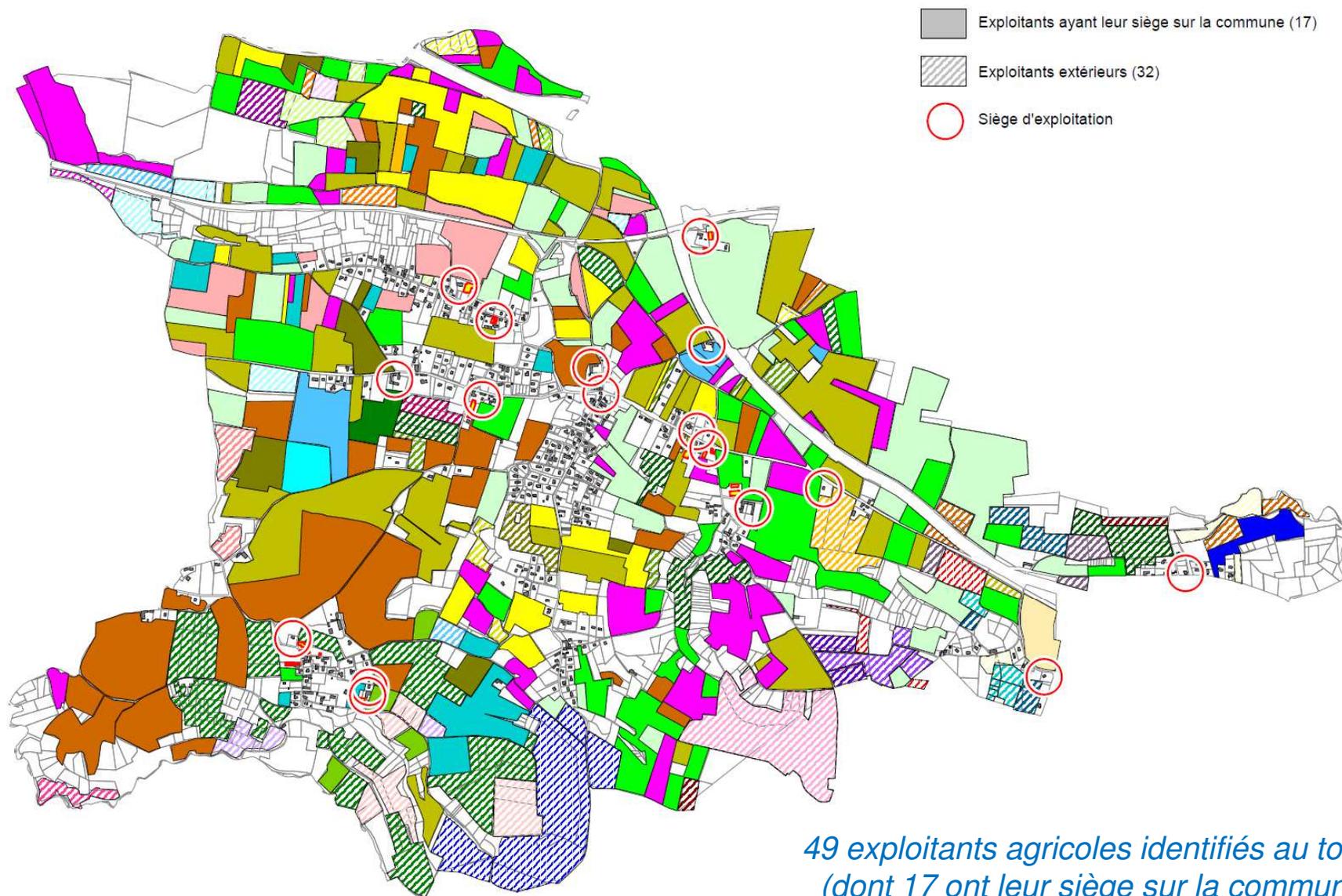
Orientations liées au développement urbain

Orientation 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal (église, château, bâtiments publics, anciennes fermes et belles demeures, petit patrimoine, ...).
- Préserver les activités artisanales sur la commune (une cinquantaine d'artisans sont présents sur le territoire) et permettre l'accueil de nouveaux artisans (dans des locaux désaffectés ou en lien avec l'habitation).
- Favoriser le développement d'hébergement touristique en milieu rural.

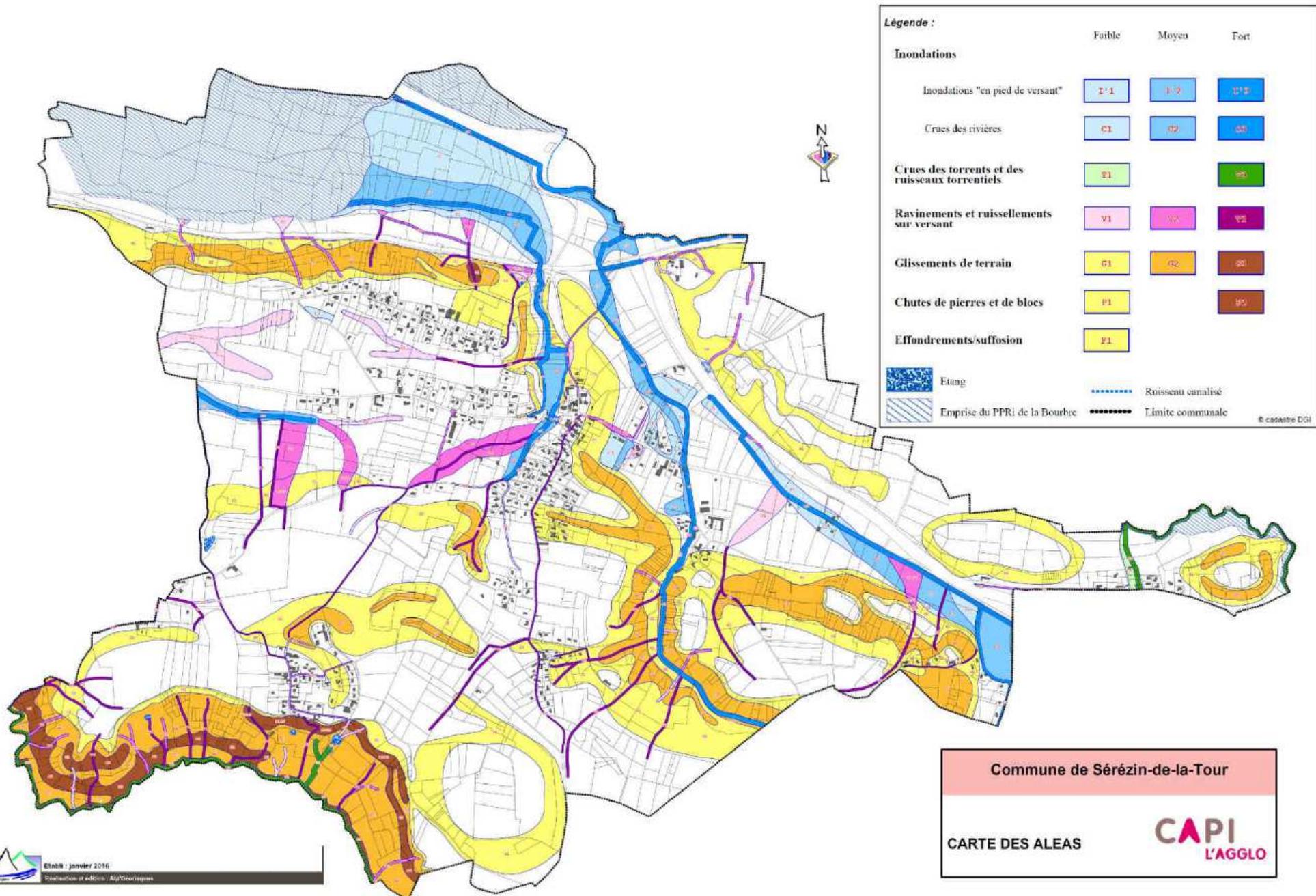
ACTIVITE AGRICOLE

SEREZIN DE LA TOUR - Répartition des exploitants agricoles
Avril 2017

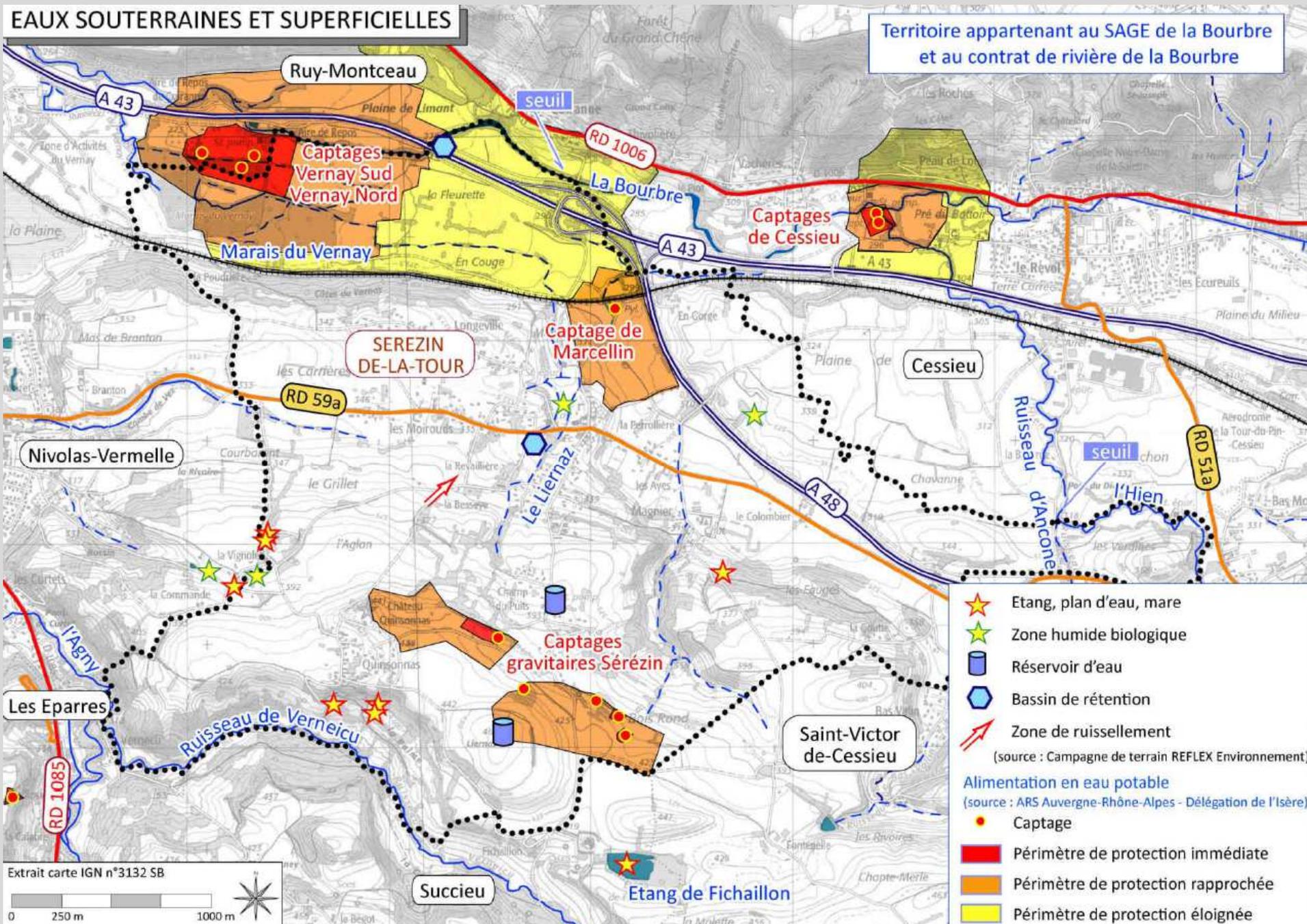


*49 exploitants agricoles identifiés au total
(dont 17 ont leur siège sur la commune)
= activité agricole dynamique*

ENVIRONNEMENT / Carte des aléas

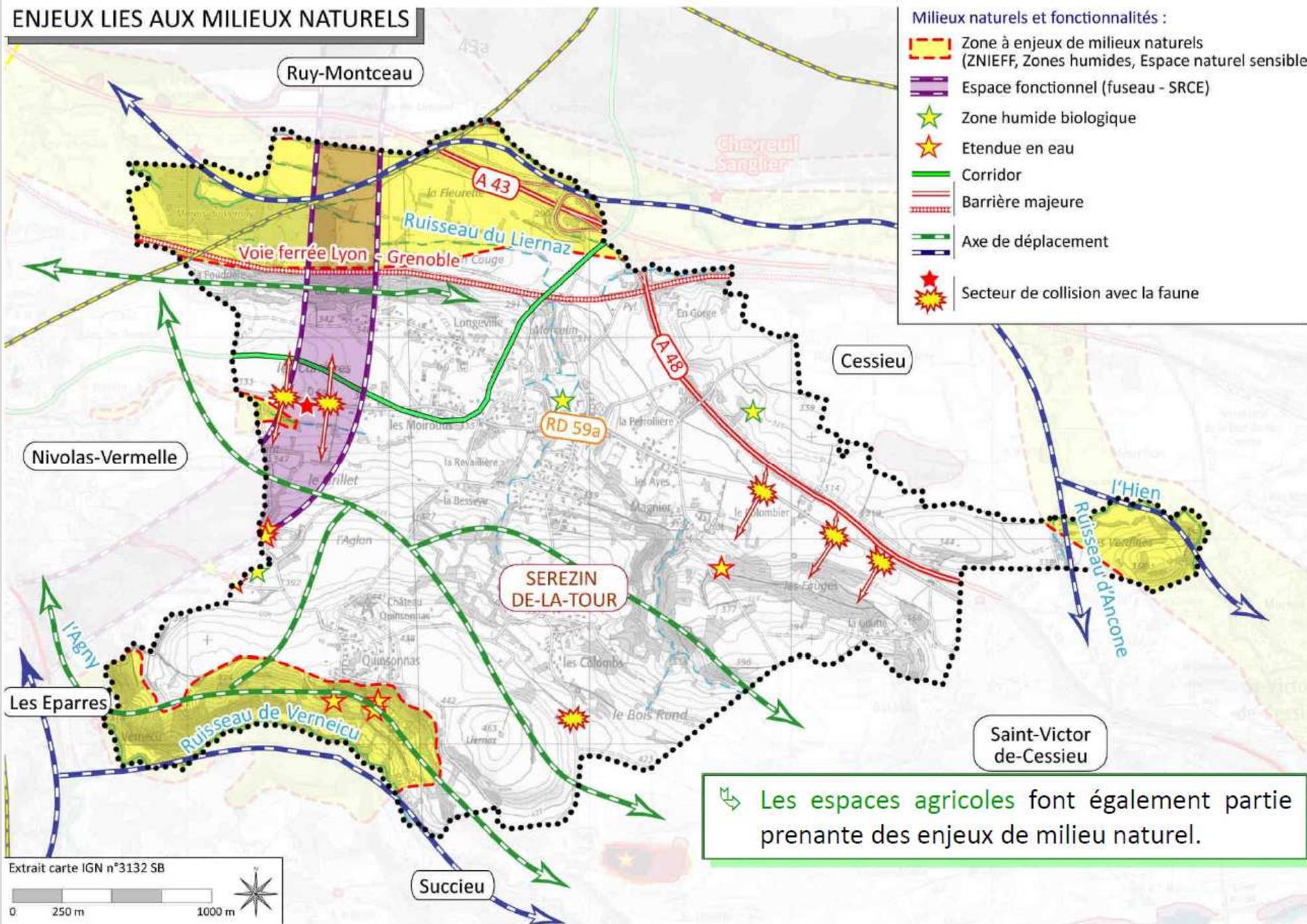


ENVIRONNEMENT / Captage



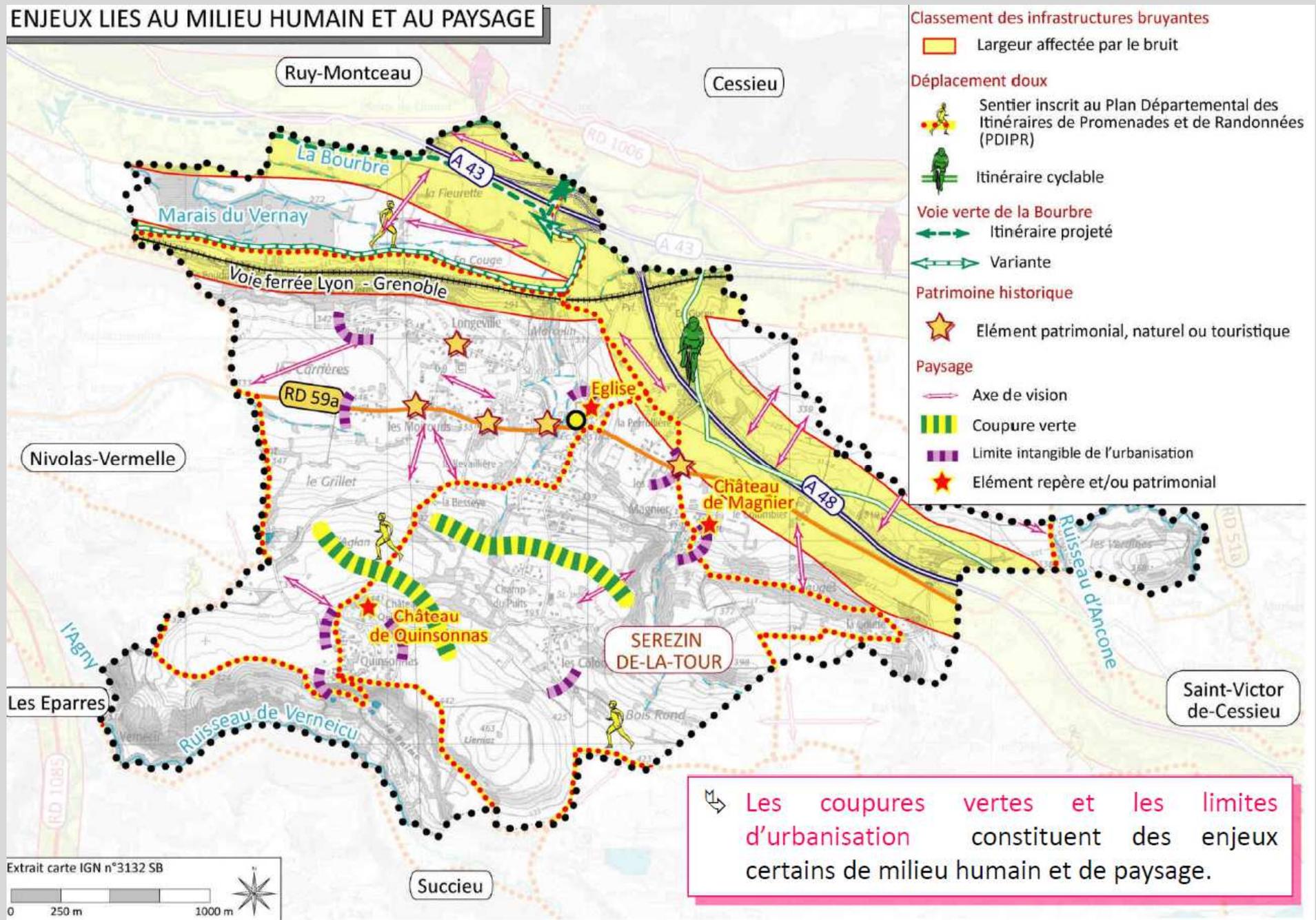
Synthèse des enjeux environnementaux

ENJEUX LIES AUX MILIEUX NATURELS



Synthèse des enjeux environnementaux

ENJEUX LIES AU MILIEU HUMAIN ET AU PAYSAGE



Les coupures vertes et les limites d'urbanisation constituent des enjeux certains de milieu humain et de paysage.

Orientations liées à l'environnement et au paysage

Orientation 3 : PRESERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE ET LES PAYSAGES ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

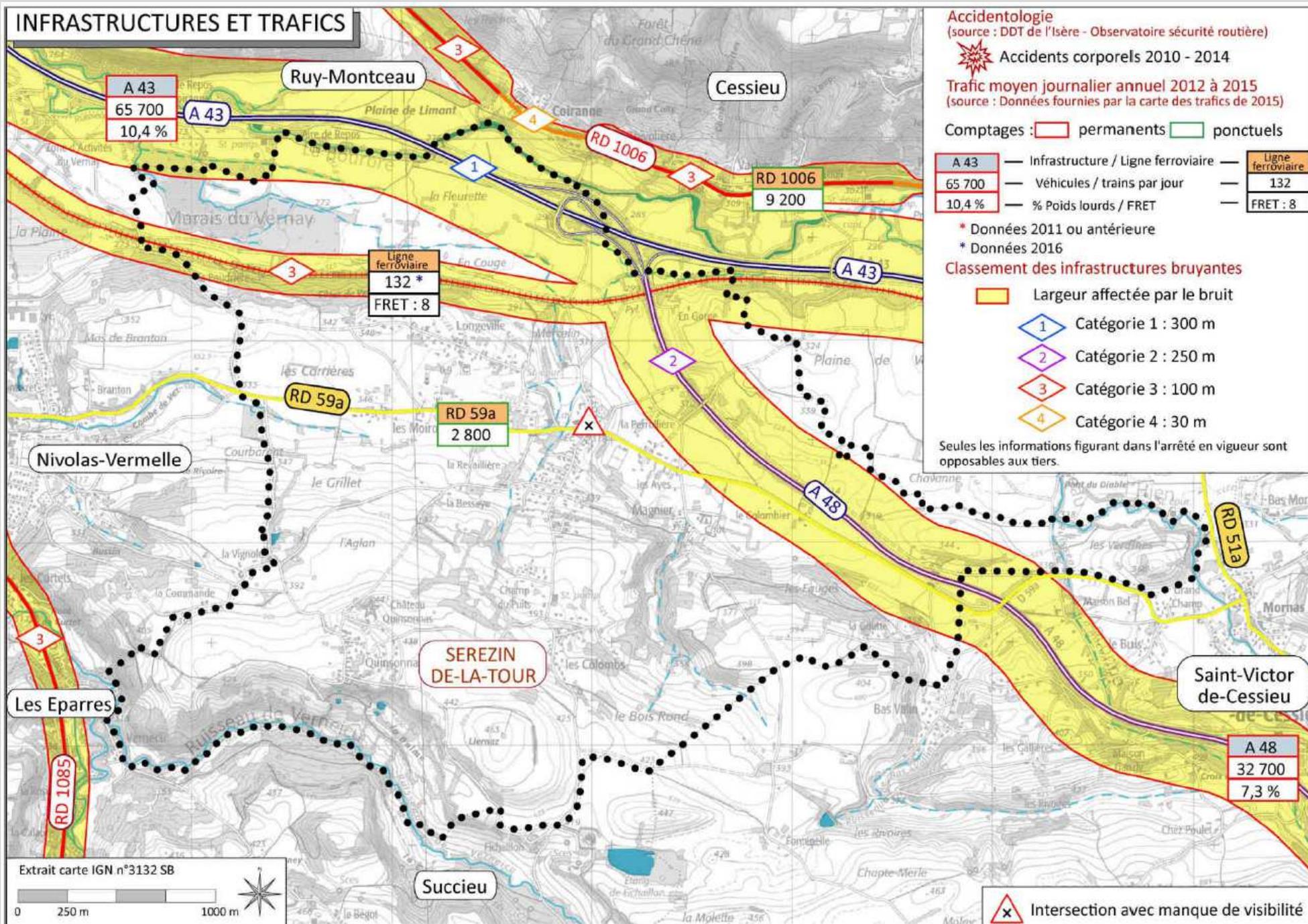
- Préserver l'activité agricole et en particulier les terres utilisées, à la fois dans sa dimension économique, mais également dans son rôle de maintien des habitats naturels, des paysages ruraux et de la qualité existante du cadre de vie.
- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables, et plus généralement les espaces agro-naturels participant à la biodiversité et aux fonctionnements des milieux naturels (ZNIEFF du marais du Vernay et du ruisseau de Verneicu, zones humides, ...).
- Assurer le maintien des fonctionnalités biologiques du territoire au travers de la trame verte et bleue (corridor identifié par le SCOT à l'Ouest du territoire communal, entre Nivolas-Vermelle et Sérézin-de-la-Tour, à restaurer au droit du Marais du Vernay, coupures vertes entre les hameaux à préserver, ...).

Orientations liées à l'environnement et au paysage

Orientation 3 : PRESERVER ET VALORISER L'AGICULTURE ET LES PAYSAGES ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

- Prendre en compte les enjeux et risques naturels identifiés dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Bourbre, approuvé le 14 janvier 2008 et dans la carte des aléas (réalisée par Alp'géoriques en novembre 2016).
- Garantir la protection de la ressource en eau, par la prise en compte des captages du Vernay, de Marcellin et de Sérézin, et leurs périmètres de protection.
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et les économies d'énergie, notamment sur les bâtiments publics en permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures.
- Favoriser le développement touristique du secteur et sa découverte.

ENVIRONNEMENT / Risques et nuisances

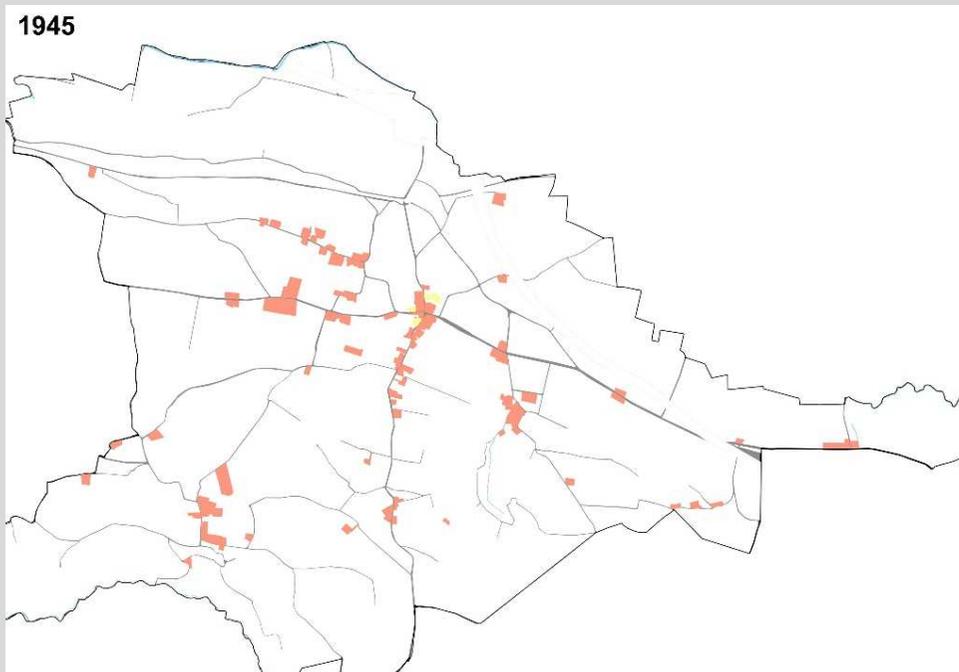


Orientations liées aux déplacements

Orientation 4 : OPTIMISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

- Maîtriser les déplacements : favoriser les modes alternatifs à la voiture notamment en centre-village, à proximité des principaux équipements (école, mairie, stade, futurs commerces, ...), mais également en reliant le village et les différents hameaux par des aménagements spécifiques (trottoirs, cheminement doux, ...).
- Valoriser les pratiques liées aux cheminements doux : itinéraires de loisirs inscrits au PDIPR, chemin de découverte des paysages communaux.
- Intégrer la problématique du stationnement (doux et motorisés, c'est-à-dire vélos et voitures) dans les nouveaux aménagements (y compris les équipements publics).

Analyse de la consommation des espaces



Bâti		Equipements		Autoroute	
	1945		1945		1945
	1992		1992		1992

En 1945

Surface urbanisée : environ 19 hectares

dont 18,6 ha pour l'habitat, 0,5 ha pour les équipements

Soit 2 % du territoire

En 1992

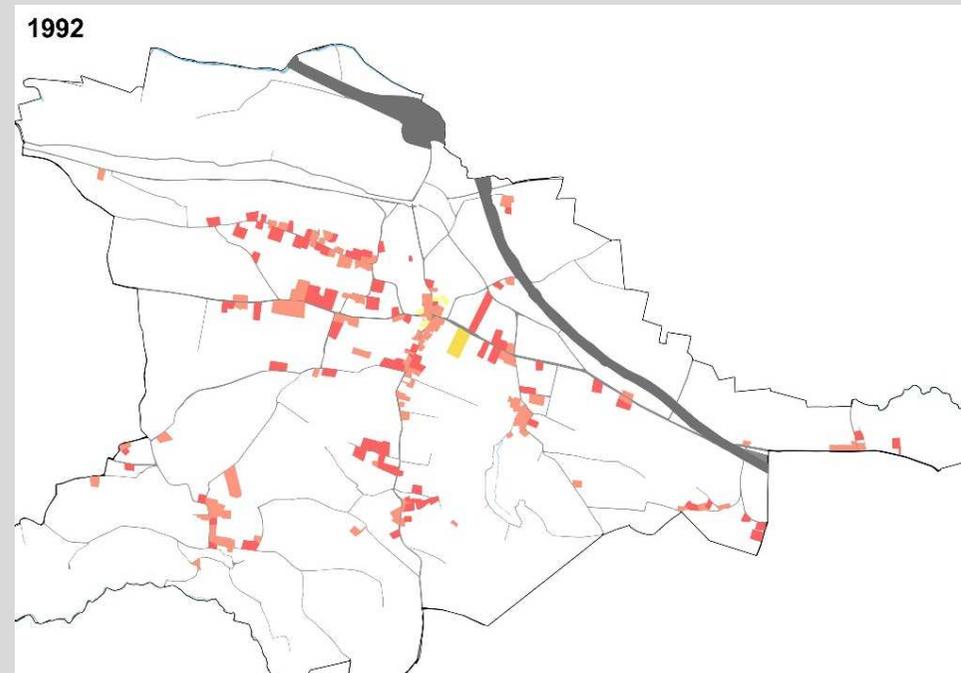
Surface consommée : + 18,9 hectares, soit 2 % du territoire

(dont Habitat + 17,9 ha, Equipements + 1 ha,)

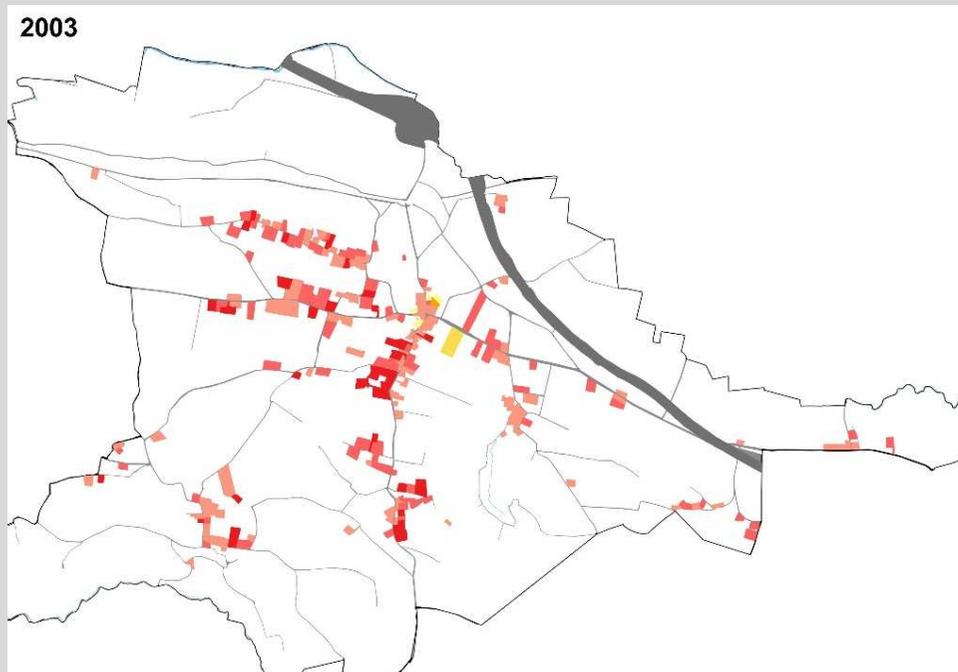
Surface totale urbanisée : 37,9 hectares

Soit 4,1 % du territoire

Aménagement de l'autoroute : + 21,5 hectares



Analyse de la consommation des espaces



Bâti

1945
1992
2003
2017

Equipements

1945
1992
2003
2017

Autoroute

1945
1992
2003
2017

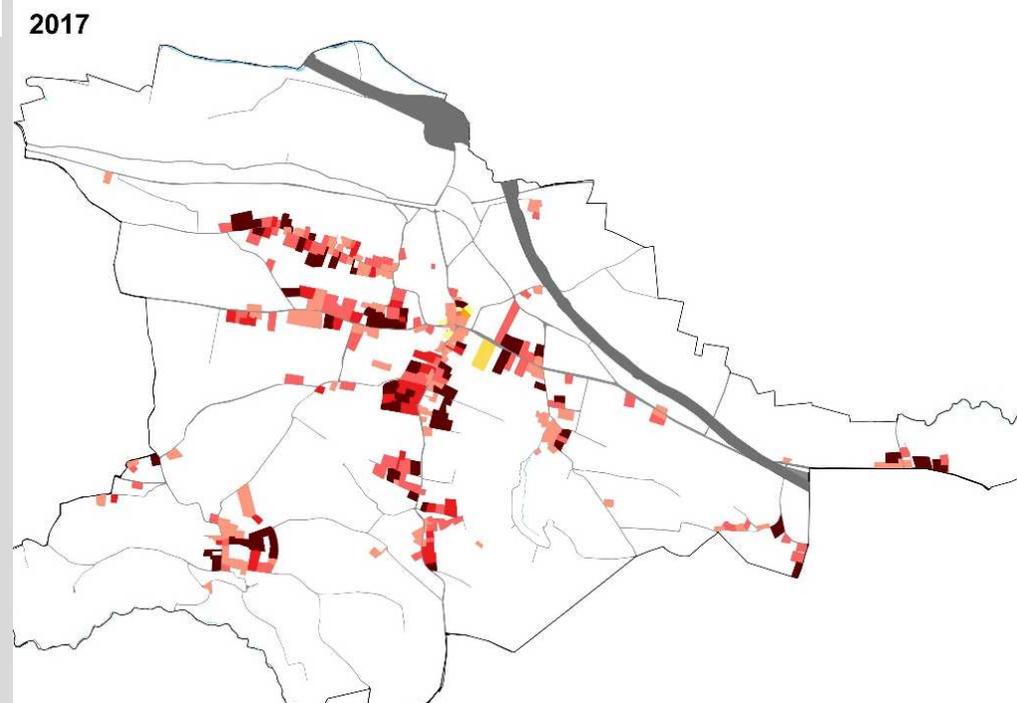
En 2003

Surface consommée : + 7,9 hectares, soit 0,9 % du territoire

(dont Habitat + 7,8 ha, Equipements + 0,1 ha))

Surface totale urbanisée : 45,8 hectares

Soit 4,9 % du territoire



En 2017

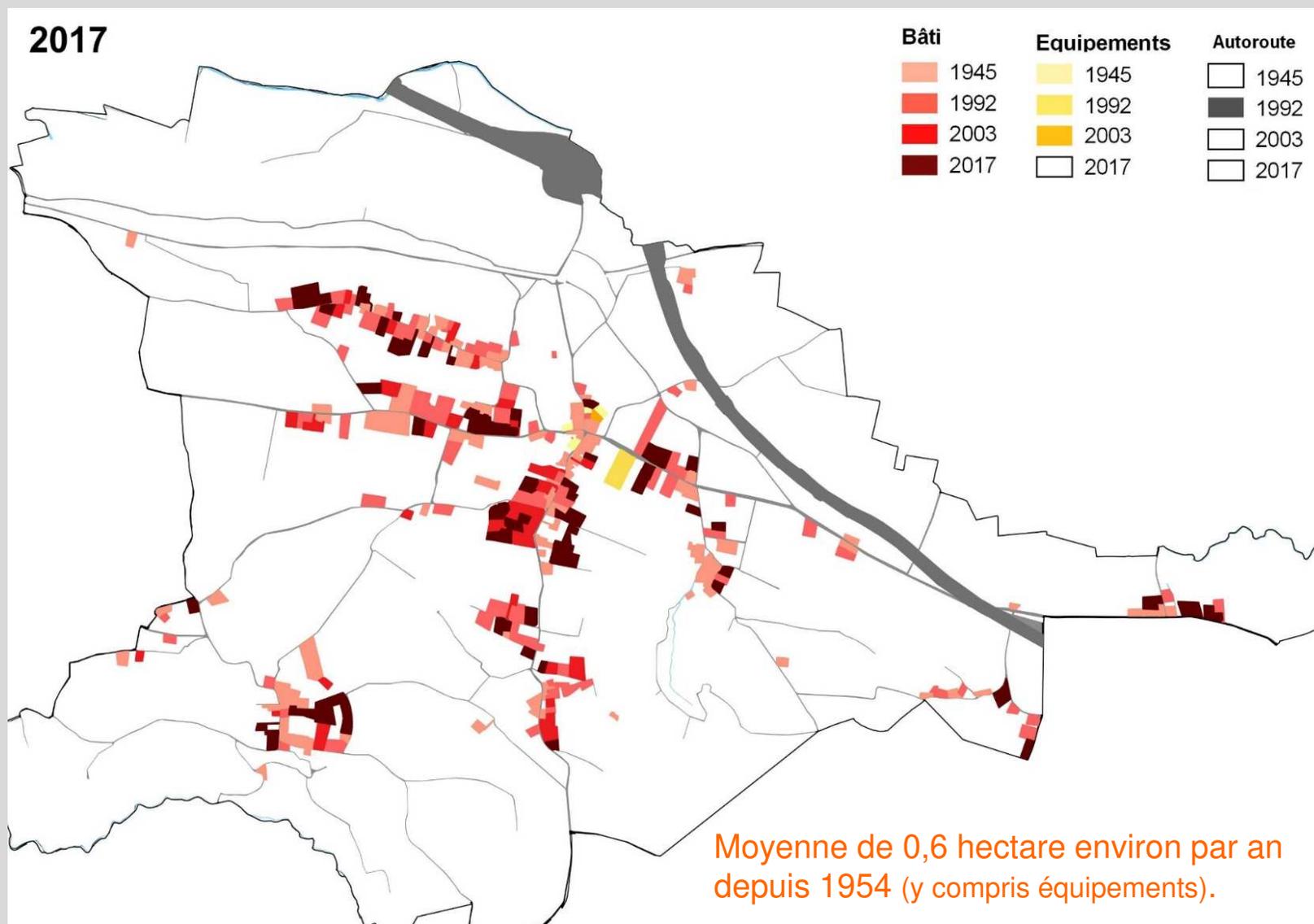
Surface consommée : + 16,2 hectares, soit 1,7 % du territoire

(Habitat + 16,2 ha)

Surface totale urbanisée : 62,1 hectares

Soit 6,7 % du territoire

Analyse de la consommation des espaces



En 2017

Surface consommée : + 16,2 hectares, soit 1,7 % du territoire

(Habitat + 16,2 ha)

Surface totale urbanisée : 62,1 hectares, soit 6,7 % du territoire

2003 – 2017 (14 ans)

Habitat + 16,2 ha soit 1,2 ha par an

Orientations liées à la consommation des espaces

Orientation 5 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement, en articulation (ou lien) directe avec certaines orientations retenues et énoncées par le Projet qui rejoignent cet objectif commun et global,

Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera très largement abaissé au vu du faible volume de logements à construire sur la période et de consommation passée supérieure à 1 hectare en moyenne par an.

- Réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,
Maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire.

Orientations liées à la consommation des espaces

Orientation 5 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Concernant les activités économiques, aucune consommation foncière spécifique n'a été identifiée au cours des dix dernières années. La commune envisage sur la durée du projet du PLU le confortement de son centre-village, notamment par le développement d'une offre en commerce et services de proximité, ainsi qu'un pôle santé, au sein de bâtiments existants désaffectés. Ces projet ne seront donc pas à l'origine d'une consommation supplémentaire de terrains agricoles ou naturels
- Enfin, concernant les équipements publics, la commune a récemment optimiser son groupe scolaire (nouvelle classe et nouvelle salle poly-activités, ainsi qu'un restaurant scolaire). Dans cet objectif de proposer un niveau d'équipement en lien avec la croissance démographique de ces dernières années, le projet de PLU devra intégrer un projet de renouvellement des équipement sportifs au droit du stade actuel (nouveaux vestiaires et citypark). Ce projet ne sera pas à l'origine de consommations supplémentaires en foncier.