

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SERPAIZE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE 0

PIECES ADMINISTRATIVES

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 janvier 2023
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs*



VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

30 avenue Général Leclerc
Espace Saint Germain
Bât Antarès - BP 263
38217 VIENNE cedex



MAIRIE DE SERPAIZE

Le village
38 200 SERPAIZE
Tel. : 04 74 57 98 17
Mail : secretariat@mairie-serpaize.fr



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION

30 AV. GENERAL LECLERC

38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60

CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 mai 2022

Date de la convocation : 3 mai 2022

Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, Mme Dalila BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Martin DAUBREE, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Annie DUTRON, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Guy MARTINET, M. Alain ORENGIA ; M. Daniel PARAIRE, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILLY, M. Jean PROENÇA, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, M. Charles TODARO, Mme Béatrice TRANCHAND, Mme Evelyne ZIBOURA.

Ont donné pouvoir : M. Jacques BOYER à Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Patrick CURTAUD à M. Thierry KOVACS, Mme Martine FAÏTA à Mme Dalila BRAHMI, Mme Anny GELAS à Mme Michèle CEDRIN, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, Mme Virginie OSTOJIC à M. Frédéric BELMONTE, Mme Sophie PORNET à Mme Maryline SILVESTRE, Mme Dominique ROUX à M. Erwann BINET.

Absents suppléés : M. Christophe CHARLES représenté par sa suppléante Mme Annie BEC, M. Denis PEILLOT représenté par sa suppléante Mme Réfija BABACIC, M. Isidore POLO représenté par sa suppléante Mme Marcelle DELPHIS.

Secrétaire de séance : M. Martin DAUBREE

OBJET : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme :** Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Pivolée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Serpaize.

Rapporteur : Luc THOMAS

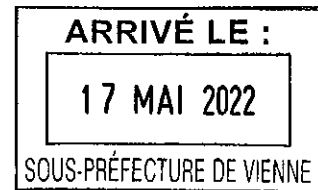
NOTE DE SYNTHÈSE

La commune de Serpaize dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 mars 2014. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 25 septembre 2015.

Par courrier en date du 30 décembre 2021, le Maire de Serpaize a saisi le Président de Vienne Condrieu Agglomération afin que soit engagée une procédure de modification de droit commun de son PLU.

La procédure de modification de droit commun a pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dite « Pivolée ».

Cette évolution entre bien dans le champ d'application de l'article L.153-36 qui prévoit que « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou



le programme d'orientations et d'actions ». Cependant, cette évolution ne relève pas d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La commune de Serpaize compte 2 030 habitants en 2018. La population serpaizanne se caractérise par la présence d'une population plutôt jeune. Le parc de logements se diversifie mais reste composé à 92% de maisons et de grands logements.

Les opérations de constructions de logements collectifs ont été importantes ces dernières années principalement en renouvellement urbain dans le centre-bourg. La commune constate que ces logements accueillent davantage des personnes vieillissantes souhaitant rester sur la commune, que de jeunes ménages. Cette situation se traduit par une fermeture de classe d'école prévue pour la rentrée scolaire 2022-2023. La commune s'interroge sur le maintien de ses effectifs scolaires, alors qu'un restaurant scolaire est en cours de construction pour accueillir les enfants dans de bonnes conditions.

Une poursuite de la baisse des effectifs scolaires serait dommageable ; c'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Pivolée » afin d'offrir des logements accessibles et adaptés aux jeunes ménages désireux de s'installer sur le territoire de Serpaize.

Cette zone 2AU « Pivolée » est inscrite au PLU approuvé le 17 mars 2014. Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU en vigueur qui prévoit d'accueillir 25 logements.

Ce secteur se situe à proximité immédiate du village et de ses équipements, entre la route de la Pivolée et le lotissement « Les Serpaizia ». Il porte sur une superficie de 1,7 hectares. La zone 2AU pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif désormais présent au Nord-Est du site.

L'aménagement du secteur « Pivolée » doit permettre :

- d'offrir des logements familiaux accessibles aux jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune ;
- de diversifier le parc locatif en proposant des logements locatifs (privés et publics) qui permettront un renouvellement de la population et une stabilité dans les effectifs scolaires.

Une analyse foncière a été réalisée et a démontré que cet aménagement ne peut se faire sur un autre tènement de la commune : d'une part des tènements identifiés au PLU ont déjà été urbanisés et d'autre part, le potentiel restant n'est pas mobilisable immédiatement.

En effet, plusieurs opérations de construction ou de renouvellement urbain récentes et significatives ont eu lieu depuis l'approbation du PLU :

- Zone AUa – Secteur « Chantecoucou » couvert par une OAP :
Un permis d'aménager a été accordé en 2016. 11 logements individuels ont été construits.
- Zone AUc – Secteur « Petit-Duc » couvert par une OAP :
Un permis d'aménager a été délivré en 2016. Les divisions parcellaires et travaux de réseaux ont été réalisés. Les constructions n'ont pas débuté mais la zone accueillera bientôt 4 maisons individuelles.
- Zone Ub – Secteur « Les Alpes » couvert par une OAP :

La zone accueille désormais un lotissement communal depuis 2016 comprenant 4 habitations individuelles.

- *Secteurs de renouvellement urbain couverts par une OAP :*
Ont été réalisés 28 logements sur le secteur Palombier, 41 logements sur le secteur Nord et 17 logements sur le secteur Sud. Il s'agit essentiellement de logements collectifs.
- *Secteur Route de Valeron :* 26 logements collectifs ont été construits.
- *Parcelles en « Dents creuses » identifiées au PLU comme pouvant accueillir des logements :*
Sur les 6 logements potentiels en « dents creuses » identifiés dans le cadre de l'analyse des capacités foncières du PLU menée en 2014, 4 logements ont été construits. 2 logements avaient été estimés sur une « dent creuse » qui constitue aujourd'hui un espace vert.
- *Zone 2AU – Secteur « Chantecoucou » couvert par une OAP :*
Un permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLU (17 mars 2014) et une maison a été construite en 2015 par le propriétaire des parcelles. Le PLU prévoyait l'implantation de 3 logements individuels sur cette zone. Aucune nouvelle construction n'est envisageable à ce jour (terrain clos, planté).

Ainsi, sur les 170 logements prévus au PLU en vigueur, 135 logements ont été construits.

De plus, les dernières possibilités de construction dans le centre-bourg se situent :

- En « dent creuse » : 1 logement possible sur la parcelle F391 qui a été divisée.
- En zone AUb, au sein de l'OAP « Chantemerle » : 20 logements minimum prévus au PLU. Une réflexion communale a été engagée pour la réalisation d'une résidence Séniors sur ce site. A ce jour, aucun projet n'est envisageable sur ce secteur en raison d'une indivision bloquée. Il en est de même pour la parcelle C590 au cœur du bourg, qui devait intégrer le programme de renouvellement urbain du centre-bourg pour accueillir du logement de type collectif.
- En zone 2AU « Pivolée », objet de la présente modification.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » se justifie.

Elle nécessite une procédure de modification du PLU qui permettra d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation déjà définie au regard du programme souhaité et du contexte d'économie d'espace réaffirmée dans la stratégie « zéro artificialisation nette des sols ». Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés, en cohérence avec le projet.

A la suite de la présente délibération, la modification n°1 du PLU pourra être engagée par arrêté du Président qui fixera les modalités de concertation, détaillera les objectifs et le déroulement de la procédure

La commune de Serpaize a validé le projet de délibération tel que présenté au Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération ce jour.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

VU la délibération du Conseil Municipal de Serpaize en date du 17 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, modifié le 25 septembre 2015,

VU la délibération n°17-122 en date du 22 juin 2017 du Conseil Communautaire de ViennAgglo approuvant le transfert à ViennAgglo de la compétence « élaboration, approbation et suivi de plan d'urbanisme et documents en tenant lieu » au 1er décembre 2017,

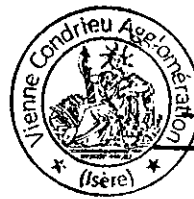
VU la création au 1^{er} janvier 2018 de Vienne Condrieu Agglomération, issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et intégration de la commune de Meyssez,

VU le courrier de la commune de Serpaize en date du 30 décembre 2021 sollicitant l'Agglomération pour lancer la modification n°1 de son PLU,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE** :

APPROUVE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » à Serpaize, justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.



Pour extrait certifié conforme
Le Président,

Thierry KOVACS

ARRETE N°A22-14

Objet : Arrêté engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SERPAIZE

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Serpaize en date du 17 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Serpaize, modifié le 25 septembre 2015,

Vu le courrier du 30 décembre 2021 du Maire de Serpaize sollicitant l'Agglomération pour engager la modification n°1 de son PLU,

Considérant le souhait de la commune de Serpaize d'engager une procédure de modification n°1 de son PLU, afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat classée actuellement en zone « 2AU » dans le centre-bourg ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » a bien été justifiée par délibération n°22-89 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 10 mai 2022, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Considérant que cette évolution envisagée entre bien dans le champ d'application de la procédure de modification régie par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44, R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où celle-ci :

- ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas de graves risques de nuisance

Considérant que l'initiative de la procédure de modification appartient au Président de Vienne Condrieu Agglomération ;

ARRETE

- Article 1 : En application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Serpaize est engagée.
- Article 2 : Le projet de modification n°1 du PLU de Serpaize a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée », à vocation d'habitat, justifiée par la délibération n°22-89 du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 10 mai 2022 au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- Article 3 : Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.
- Article 4 : Le dossier fera l'objet pour une demande d'examen au « cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour juger de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, suite à la décision n° 400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat.
- Article 5 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.
- Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Vienne Condrieu Agglomération et en mairie de Serpaize durant 1 mois, ainsi que d'une mention en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Vienne, le **07 JUIN 2022**

Le Président
Thierry KOVACS

