

Bourgoin-Jallieu, le 16 juin 2025

Monsieur Alain BERGER
Maire
Commune d'Eclosé-Badinières
40 place des Tilleuls
38300 ECLOSE-BADINIÈRES

*Copie pour information à la Communauté
d'Agglomération Porte de l'Isère (C.A.P.I)*

Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)

Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Eclosé-Badinières.

Cher

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté de la commune d'Eclosé-Badinières le 03 avril 2025, pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère. Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 11 juin 2025, et le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. A ce titre, il transmet son avis fondé sur le SCoT approuvé par le Comité Syndical le 12 juin 2019.

Le présent avis porte sur le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 17 mars 2025. Il fait suite à un premier arrêt en date du 06 novembre 2023, et pour lequel le syndicat mixte du SCoT Nord-Isère vous a fait part de son avis favorable assorti de deux réserves et d'une série de remarques et observations. A ce titre, et après analyse des pièces transmises, les élus du bureau syndical soulignent les évolutions positives apportées au document d'urbanisme entre le premier et second arrêt.

En effet, les réserves suivantes **ont pu être levées** :

- Le PLU vise désormais l'atteinte d'une densité nette moyenne de l'ordre de 40 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et pouvant atteindre 47 logements par hectare sur le sous-secteur 1 de l'OAP « site Porcher ». Cette densité s'inscrit en compatibilité avec les prescriptions du DOO du SCoT : pour les bourgs-relais, atteindre « une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare, sur l'ensemble des nouvelles opérations urbaines programmées sur l'échéance du document d'urbanisme » (DOO p.101) ;
- Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de « préservation de la qualité environnementale de la commune » traduit au PADD (PADD p.23 et suivantes). Cette ambition trouve efficacement sa place au sein des différentes pièces du document d'urbanisme, largement enrichies sur ce point entre le premier et second arrêt. Il est notamment noté l'évolution en ce sens des orientations générales des OAP. Par ailleurs, les élus du bureau syndical soulignent la bonne traduction au règlement de la zone de sauvegarde de la ressource en eau (ZSE) du Pont d'Eclosé ;

Néanmoins, certaines remarques et observations sont maintenues.

D'une part, il apparaît que l'objectif de production de logements fixé par la commune sur le temps du PLU (2025-2035) a évolué entre le premier et second arrêt : « *l'objectif global plafond est ramené à environ 165 nouveaux logements* » (PADD p.8). Cette ambition demeure compatible avec les orientations du SCoT, qui prévoient un objectif plafond de production de logements de l'ordre de 8 logements par an pour 1 000 habitants pour les bourgs-relais. Néanmoins, le document d'urbanisme, et en particulier le rapport de présentation, **gagnerait encore à être enrichi par des éléments d'analyse de marché ou de projections démographiques, permettant d'apprécier le projet de la commune à dix ans en matière d'habitat (remarque).**

D'autre part, il est noté l'effort consenti pour réduire la consommation d'espaces projetée sur les dix ans du PLU. Désormais, le document d'urbanisme prévoit une consommation d'environ 5 hectares sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, soit une réduction de l'ordre de 58,6 % par rapport à la décennie précédente (PADD p.31). Par ailleurs, le rapport de présentation détaille la méthodologie employée pour mesurer la consommation d'espaces passée (rapport de présentation p.48), et l'étude d'identification des gisements fonciers gagne en cohérence par rapport au premier arrêt du PLU. Toutefois, **la méthodologie pourrait être étayée davantage sur certains points (observation en annexe 1).**

Enfin, les élus du BS souhaitent souligner la montée en qualité du projet sur les points suivants :

En matière de développement urbain, les outils mis en place au PLU (servitudes de mixité sociale, OAP) permettront d'atteindre les objectifs de productions de logements aidés et de diversification de la typologie de logements que la commune s'est fixés : « *objectif de créer au moins 36 nouveaux logements aidés à fin 2035, soit 20% des nouveaux logements* » et « *promouvoir de nouvelles formes de logements* » (PADD p.9). Ces règles concourent à la diversification des formes urbaines et au maintien du parcours résidentiel des ménages, tel qu'encouragé au DOO du SCoT : « *le SCoT se fixe comme objectif de diversifier l'offre résidentielle en termes de taille de logements, de formes urbaines, de répartition entre le locatif et l'accession pour assurer une programmation au plus près des besoins de toutes les populations* » (DOO p.108).

Les élus du bureau syndical notent par ailleurs la mise en place d'un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'OAP. Celui-ci permet désormais de garantir l'aménagement prioritaire des opérations situées en centre-bourg, et en premier lieu le sous-secteur 1 de l'OAP « site Porcher » et l'OAP « chemin du Loup ».

S'agissant des hameaux, le zonage garanti désormais une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment par le classement en zone agricole des parcelles concernées par des pelouses sèches. Dès lors, les élus du bureau syndical soulignent l'évolution positive du PLU sur ce point, bien que le PLU conserve encore un potentiel de logements significatif sur les hameaux au regard des orientations du SCoT : « *les communes composées de nombreux hameaux identifient ceux (1 ou 2 en plus du centre-bourg) qui, en raison de la présence d'équipements et services, constitueront [...] les espaces de développement principaux* », et « *le document d'urbanisme ne programme pas plus de 10% de l'enveloppe de logements totale allouée par le SCoT au sein des hameaux pour lesquels l'assainissement autonome est possible* » (DOO p.29 et 99).

En matière de développement commercial, le règlement du PLU et l'OAP « site Porcher » évoluent afin d'encadrer plus efficacement les implantations commerciales en centralité. La sous-destination artisanat et commerce de détail est ainsi limitée aux seules zones UA et UB et conditionnée à une surface de plancher d'au plus 350m². En parallèle, l'OAP « site Porcher », structurante dans le confortement du centre-bourg, prévoit des rez-de-chaussée actifs à hauteur de 700m² de surface de plancher environ.

Par ailleurs, les élus du bureau syndical notent l'évolution apportée à l'OAP « entrée Nord-Est », et en particulier la suppression des 2 sous-secteurs dédiés à l'habitat.

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un **avis favorable assorti d'une remarque et de deux observations** sur votre projet de PLU.

Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à prendre en compte la remarque figurant dans cet avis, ainsi que les observations annexées.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous invite à me faire part des ajustements à apporter à votre projet de PLU avant son approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

bien cordialement

Le Président



Jean-Paul BONNETAIN

OBSERVATIONS

PLU de la commune d'Eclose-Badinières

ANNEXE 1 - Consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers (une observation)

Le rapport de présentation a été étayé entre le premier et second arrêt s'agissant de la méthodologie employée pour mesurer la consommation d'espaces enregistrée sur la décennie précédente (2011-2021). A ce titre, il est précisé que « *la méthodologie s'appuie sur l'analyse du registre des PC sur la période 2011-2021 [...] et le croisement du résultat obtenu avec l'analyse des photos aériennes disponibles* » (rapport de présentation p.48). La cartographie de la consommation d'espace (rapport de présentation p.49) présente l'intérêt de spatialiser la consommation des ENAF à l'échelle de la commune, mais **pourrait être complétée par davantage d'éléments de définition (nature des parcelles retenues dans la consommation d'espace, type de construction...)**.

Aussi, il est précisé au rapport de présentation (p.223) que « *le projet de PLU pourrait impacter 5,14 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers [...] et vise à réduire de 58,5 % la consommation des ENAF observée durant la période 2011-2021* ». Néanmoins, **cette appréciation ne semble pas tenir compte des coups partis qui auraient pu être observés depuis août 2021.**

ANNEXE 2 - Erreur matérielle

Page 9 du tome 1 du rapport de présentation, il est précisé dans le chapitre dédié au SCoT Nord-Isère que « sur les nouvelles opérations et au global des logements à réaliser, une part inférieure à 30 % d'habitat individuel, plus ou moins égale à 35 % d'habitat groupé et intermédiaire et au moins 30 % d'habitat collectif », et non de **35%** comme indiqué au DOO du SCoT (page 110).