



# Rives du Rhône

Service Administratif  
Courrier arrivé le :

16 JAN. 2023

Communauté de Communes  
Entre Bièvre et Rhône

Madame La Présidente  
Sylvie Dézarnaud  
Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône  
Rue du 19 mars 1962  
38556 St Maurice-l'Exil Cedex

Vienne, le 10 janvier 2023

**Objet** : Consultation sur le projet de révision du PLU de Ville sous Anjou

**Ref.** PDL/JL/AM 22 05 C 004.

Madame la Présidente,

J'ai bien reçu pour avis le projet de PLU arrêté en date du 10 novembre 2022 et je vous en remercie.

Le Bureau Syndical du SCOT des Rives du Rhône s'est réuni le 4 janvier 2023 pour examiner ce projet de PLU, dont il a pu apprécier la qualité et sur lequel il a donné un avis favorable assorti de six recommandations.

Vous trouverez, ci-joint, la délibération du Syndicat Mixte portant avis sur ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône



Copie : commune de Ville sous Anjou



**SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE**

Espace Saint Germain • Bâtiment l'Orion  
30. av. du général Leclerc 38200 VIENNE  
T +33 (0)4 74 48 64 71



**SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHONE**

Espace St Germain - 30, avenue Général Leclerc  
38200 VIENNE

**Registre des Délibérations**

**D-2023-01**

**Séance du Bureau syndical du 03 janvier 2023**

Date de la convocation : 22 décembre 2022

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 9

Nombre de membres votants : 9

**Elus présents** : Philippe DELAPLACETTE, Simon PLENET, Luc THOMAS, Christophe DELORD, Diane VIGIER, Frédéric DUBOUCHET, Charles ZILLIOX, Gilles VIAL, Claudine PERROT-BERTON,

**Elus excusés** : Philippe GENTY, André FERRAND, Thierry KOVACS, Sylvie DEZARNAUD,

**Rapporteur** : Philippe DELAPLACETTE

**OBJET : Avis sur le PLU de la commune de Ville-sous-Anjou**

**NOTE DE SYNTHESE**

Par délibération en date du 16 décembre 2020, le conseil syndical a donné délégation au bureau syndical pour émettre les avis sur les PLU.

Une synthèse du projet de PLU de Ville sous Anjou est présentée en séance.

**Synthèse du projet communal**

Le projet de PLU de la commune de Ville sous Anjou prévoit un développement dans l'enveloppe urbaine de la commune à horizon 2034, avec la création d'environ une centaine de logements dont 62 logements issus de l'urbanisation des « dents creuses » en zone U et des secteurs AU et 39 logements « sans foncier » correspondant à des divisions parcellaires, changement de destination, etc. Au total ce sont 3.5 hectares maximum qui pourront être consommés à vocation d'habitat, soit une baisse d'environ 100% par rapport à la décennie passée (densité moyenne inférieure à 10lgts /ha sur la décennie précédente).

L'objectif de production de logements est compatible aux objectifs du SCOT des Rives du Rhône. Un important travail de déclassement a été opéré passant ainsi de 25 ha de surface AU à 2,5 ha dans le nouveau PLU. PLU qui témoigne d'un important effort mis en œuvre pour la préservation des espaces agricoles et forestiers.

**LE BUREAU SYNDICAL,**

- Vu l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Vu la délibération D2020-24 du conseil syndical du 16 décembre 2020 donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot.
- Vu le projet de PLU arrêté par la commune en date du 24 octobre 2022

**DELIBERE**

**Article 1** : Le Bureau syndical émet un **avis favorable** sur le projet de PLU assorti de six recommandations visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

**Recommandation n°1** : Renforcer la densité proposée dans l'ensemble des zones Urbaines :

- secteurs soumis à OAP qui reste un peu faible avec une moyenne de 18 lgts/ha. La forme individuelle reste possible et majoritaire sur de nombreux secteurs. Il serait intéressant d'encourager plus largement à d'autres formes urbaines.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m en zone AUb ce qui est faible et peu adapté à l'implantation de bâtiment collectif. Nous vous recommandons à minima de proposer une hauteur permettant l'édification de bâtiment de type R+2 (9 m). L'imposition d'« un recul de 5 m en limite de parcelle avec une parcelle déjà bâtie sur le pourtour de la zone », cette proposition est floue et conduit à limiter trop fortement l'utilisation de la parcelle, nous vous encourageons à définir la notion de « pourtour de la zone » et permettre une plus large implantation.

- En zone Ub préconisation de l'adaptation des règles d'urbanisme de la zone UB afin d'encourager et permettre une plus grande mutation de ce tissu pavillonnaire en limite de cœur de Bourg. Nous vous recommandons d'adapter les règles d'implantation et d'occupation du sol afin de garantir la mise en œuvre du projet communal et les OAP sur le secteur.

En effet, les règles d'implantation en zone Ub sont contraignantes vis-à-vis des voies et emprise publique imposant un recul d'au minimum 5m. La mise en œuvre de cette règle sur l'impasse de la forge est contradictoire avec le projet de densifier le

secteur à travers la mise en place de l'OAP « Les Aires ». Nous vous recommandons une plus grande souplesse et optimisation de la parcelle.

Globalement concernant la zone Ub nous vous encourageons à mettre en œuvre un règlement favorisant l'optimisation de l'usage des sols et la mutation de ce tissu de centre bourg. Les règles d'implantation (recul de 5 m), le coefficient d'emprise au sol de 40%, vont à l'encontre de la loi Climat et Résilience et peuvent être contradictoire avec les OAP de densification, les rendant faiblement réalisables.

Réaliser un tableau synthèse des zones de développement du village (secteurs d'OAP) en précisant les surfaces des parcelles, nombre de logements et la densité.

**Recommandation n°2 :** Retranscrire sur les parcelles les plus au Sud de la zone Ub sur le secteur des Aires, l'étude urbaine réalisée à travers la définition d'une OAP spécifique (en lien avec l'OAP proposée sur le secteur des aires), afin de garantir une bonne optimisation du foncier et le devenir de cet espace stratégique pour le développement du centre bourg marquant la limite d'urbanisation Sud du village. A minima un principe de bouclage et d'accès à ces parcelles devrait être défini (OAP, Emplacement réservé). Il est important pour la commune de garantir à long terme l'optimisation de l'usage de ce foncier en cœur de bourg afin d'en maîtriser l'urbanisation.

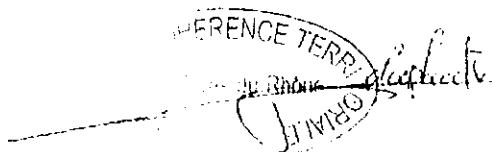
**Recommandation n°3 :** Adapter l'OAP route de Combes, il serait opportun de profiter de l'axe de voirie créé en limite Sud pour desservir une partie du tènement afin de ne pas multiplier les accès et optimiser au mieux le foncier dédié à l'habitat.

**Recommandation n°4 :** Préciser le repérage des 8 bâtiments pour le changement de destination. La présentation détaillée de ce repérage et l'identification des caractéristiques ne sont pas précisées dans le PLU. Une fiche détaillée par bâtiment est attendue afin de préciser les conditions d'éligibilité au changement de destination.

**Recommandation n°5 :** Protéger plus fortement les pelouses sèches identifiées dans le rapport de présentation p37 partie 2 qui sont des espaces naturels remarquables par des prescriptions réglementaires renforcées.

**Recommandation n°6 :** Renforcer la justification du développement de la commune au regard de la ressource en eau. Le PLU gagnerai à s'étoffer d'une justification sur la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins de développement généré par le nouveau PLU. Elément qui n'est pas mentionné dans les justificatifs du projet à ce stade.

**Article 2 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



PHILIPPE TERRA  
PRÉSIDENT  
SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE

**Approuvé à l'unanimité,**

Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône