

Bourgoin-Jallieu, le 4 mars 2022

Monsieur Patrick MARGIER  
Maire  
Commune de La Verpillière  
Place du Docteur Ogier  
38290 La Verpillière

Dossier suivi par : Grégoire CAUX (04.74.33.52.71 - g.caux@scot-nordisere.fr)

**Objet :** Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Verpillière

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié un exemplaire du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de La Verpillière au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère.

Cette modification simplifiée du PLU vise à :

- Clarifier et revoir la répartition des logements locatifs sociaux de l'OAP « La Verne »
- Repositionner la maison médicale prévue dans l'OAP « Centre-Ville »
- Classer la parcelle AR 73 actuellement classée en zone Uc en zone Uia
- Supprimer la servitude de diversité commerciale à protéger sur la parcelle AD 568
- Créer un secteur Ucd contigu à la zone Uia
- Identifier le château de la Verne en vue d'un changement de destination (activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou bureaux)
- Apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit de certaines règles
- Mettre à jour des dispositions qui ne sont plus applicables et mettre en cohérence des dispositions entre zones et corriger des fautes d'orthographe

Concernant la répartition des logements locatifs sociaux de l'OAP « La Verne », la notice explicative de la modification simplifiée présente cette évolution comme une réorganisation de l'offre sans diminuer pour autant le nombre de logements locatifs sociaux prévus (cf. page 3 : « *En effet, si l'offre de nouveaux logements sociaux sur ce site est inchangée, sa répartition au sein de l'opération est réorganisée, mais aussi clarifiée.* »). Cependant, la modification simplifiée affiche un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur cette OAP.

Or, le PLU approuvé en 2019 prévoyait 25% de logements locatifs sociaux sur l'OAP La Verne (cf. tableau récapitulatif en page 6 de l'OAP).

Dès lors, afin de garantir l'atteinte du niveau de production de logements locatifs sociaux fixé par le SCoT à l'échelle communale, le taux actuel de 25% doit être préservé.

Le bureau syndical souhaite également saisir l'opportunité de cette modification simplifiée pour souligner la nécessité d'encadrer le développement commercial au sein de la zone Uia. En effet, le SCoT approuvé en juin 2019 veille à ce que l'implantation des commerces dont la surface de vente globale est de 300m<sup>2</sup> et moins soit prioritairement située dans les centralités urbaines. Afin de tendre vers cet objectif, le règlement de la zone Uia devrait fixer un seuil minimum de surface de vente visant à encadrer l'implantation de nouveaux commerces. Cette évolution est de nature à préserver le commerce de proximité et donc le dynamisme du centre-ville de la commune.

Comme la modification simplifiée fait évoluer le règlement de la zone Uia, il paraît envisageable d'intégrer le point évoqué ci-dessus dans le cadre de la procédure en cours.

Au regard du contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU de La Verpillière, le Bureau Syndical émet un avis favorable sur la compatibilité avec les orientations du SCoT Nord Isère. Néanmoins, il vous est demandé d'intégrer les deux remarques développées ci-dessus.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

*et cordiales.*

Le Président



Jean-Paul BONNETAIN