

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU SYNDICAT MIXTE DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE**

L'an deux mil vingt et un le 16 septembre, le Bureau Syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Saint-Marcel-Bel-Accueil sous la présidence de Monsieur BLANC Aurélien Président.

**Présents** : Mesdames, Messieurs BLANC Aurélien, CARRIER SALVADOR REDON Bernard, DROGOZ Alexandre, EMERAUD David, GIROUD Christian, LAURENT Philippe, MURILLON Régis, PERRIN Marie-Lise

**Excusés** : Mesdames, Messieurs Myriam, CERVERA Frédéric, DAVRIEUX Roger, ROUBA LOPRETE Nathalie, SPITZNER Francis.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT  
ISERE

**Objet : Avis Permis d'Aménager et Permis de construire au regard des dispositions des articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'Urbanisme – commune de Pont-de-Chéruy**

En date du 7 juillet 2021, la commune de Pont-de-Chéruy a communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné ;

- Un Permis d'Aménager – PA0383162110003 – sur un tènement situé au lieu-dit « En Rubin Sud », représentant une surface de plancher de 6 600 m<sup>2</sup> pour 33 lots projetés ;
- Un Permis d'Aménager – PA0383162110004 – sur un tènement situé au lieu-dit « En Rubin Sud », représentant une surface de plancher de 5 400 m<sup>2</sup> pour 27 lots projetés ;
- Un Permis de Construire - PC0383162110053 - sur un tènement situé au lieu-dit « En Rubin Sud », représentant une surface de plancher de 9 046 m<sup>2</sup> pour 142 logements collectifs répartis en 6 bâtiments en R+2.

**DELIBERATION  
BUREAU**

**N° 2021-02**

**Page 1/3**

Nombre de conseillers

- en exercice : 13
- présents : 8
- votants : 8

Conformément aux dispositions des articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'Urbanisme, ces dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être étudiés au regard de leur compatibilité directe avec le SCoT opposable.

Après analyse du dossier, le bureau syndical réuni le 16 septembre 2021 a émis **un avis défavorable**. Cet avis est fondé sur les points suivants :

Date de convocation :

27 juillet 2021

La commune de Pont-de-Chéruy a engagé la révision de son document d'urbanisme notamment pour être compatible avec le Scot 2019, approuvé le 3 octobre 2019. Pour cela, elle a présenté plusieurs réunions partenariales (éléments de diagnostic, PADD, projet de règlement graphique....) et elle a débattu son Projet d' Aménagement et de Développement Durables en juin 2019. Un certain nombre d'éléments présentés dans son projet de PLU semblait compatibles avec le SCoT 2019 en déclinant les orientations portées par ce dernier. Pour rappel, les orientations principales concernant le volet développement urbain et habitat, pour la commune de Pont-de-Chéruy, qui appartient à la polarité de bassin de vie de l'agglomération pontoise (Charvieu-Chavagneux, Pont-de-Chéruy et Tignieu-Jamezieu, sont les suivantes :

- Porter l'objectif d'une cohérence d'aménagement et de développement des trois communes qui composent l'agglomération ;
- Conditionner le développement de l'agglomération pontoise à la mise en place d'un schéma local de déplacements ;
- Poursuivre les opérations de renouvellement ;
- Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long des principaux axes routiers hors centralités ;
- Regrouper l'urbanisation autour de la centralité existante et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80% de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.
- Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.
- Le potentiel de nouveaux logements attribué par le Scot 2019 pour votre commune - à l'horizon 2040 - est de 1 200 logements, soit environ 510 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).
- Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 30 % en groupé/intermédiaire et 40% en collectif.
- Respecter une densité minimum de 15 logts/Ha pour l'habitat individuel pur.
- Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

**DELIBERATION**  
**BUREAU**

**N° 2021-02**

**Page 2/3**

Date de convocation :

27 juillet 2021

Les derniers objectifs quantitatifs affichés par la commune, dans le cadre de la révision du PLU, annonçaient la création d'environ 420 logements à l'horizon 2030. Cet objectif général se traduisait à travers des ambitions fortes :

- Prioriser les constructions au sein de l'enveloppe urbaine,
- mobiliser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine
- mobiliser le potentiel mutable (renouvellement urbain) concentré notamment sur les anciens tènements de l'usine Tréfirmétaux,
- ...

Les éléments de diagnostics présentaient quant à eux un potentiel de gisements fonciers d'environ 8 Ha (en dehors d'une analyse du potentiel en renouvellement urbain) dans l'enveloppe urbaine (sans tènement en extension). Pour indication, le document intitulé « Evaluation de la compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné », remis par le Symbord à la commune en octobre 2020, fait état d'un potentiel foncier, dans l'enveloppe urbaine existante, d'environ 7.5 Ha, et représentant environ 210 logements (hors potentiel en renouvellement urbain).

Au regard de l'important potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine existante du potentiel en renouvellement urbain (Tréfirmétaux...), des opérations en cours ou projetés (ZAC centre-ville de 113 logements...), des logements réalisés depuis le 1er janvier 2018 (presque 100 logements), il apparait que l'urbanisation du secteur (en extension de l'enveloppe urbaine existante) concernée par les opérations visées par le présent avis amènerait à dépasser largement les objectifs affichés dans le projet de PLU en cours de révision.

Par ailleurs, il apparait que ces opérations contredisent un certain nombre de principes affichés dans le SCoT 2019 : par exemple, elles ne confortent pas le cœur de l'agglomération pontoise et ne répondent pas à l'objectif de cohérence d'aménagement recherché, ne participent pas au renforcement de la centralité, ne luttent pas contre l'étalement urbain, ne répondent pas à la limitation de l'urbanisation linéaire en dehors d'une centralité, ne répondent pas aux enjeux de préservation des ressources agricoles et naturelles et sur la biodiversité....

De plus, le SCoT 2019 présente de nombreuses orientations visant à développer un urbanisme de projet de qualité qui ne semblent pas reprises dans les projets présentés. En effet,


- les différentes opérations projetées ne permettent pas de garantir leur bonne insertion dans le paysage,
- l'urbanisation du secteur ne permet pas de garantir la préservation de la Bourbre et des espaces adjacents,
- les espaces de transition entre le bâti et les zones non bâties ne sont pas traités,
- les espaces communs, de respiration, de nature, sont réduits à leur plus simple expression,
- l'aspect général de l'urbanisation ne garantit pas un projet qualitatif du fait de son uniformisation (notamment sur les deux PA) – la diversité des formes urbaines n'est pas correctement traitée ;
- les liaisons douces ne semblent pas maillées avec l'existant et/ou ne permettent pas de connexions
- il n'est pas fait état de la desserte de la zone, via le chemin du prieuré, en limite de la commune de Tignieu-Jameyzieu
- les opérations projetées semblent ne pas intégrer la présence du groupe scolaire sur la commune de Tignieu-Jameyzieu et la future desserte TC et ses équipements connexes de l'ancien ligne CFEL,
- ....


Enfin, en dehors de la stricte compatibilité avec le SCoT 2019, le Bureau Syndical attire également l'attention de la commune sur le volume de logements de ces trois opérations qui mettra en tension les équipements publics et va nécessairement entrer en concurrence avec l'opération de la ZAC centre-ville.

**ADOpte à : 8 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.**



Le Président,

  
Aurélien BLANC



Acte certifié exécutoire par le dépôt en sous-préfecture à la en date du 30/09/2021

Publication le }  
Affichage le } 04/10/2021