

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

L'an deux mil dix-neuf le 16 octobre, le Bureau syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Villemoirieu sous la présidence de Monsieur JOANNON Gérald Président.

**Présents** : Mesdames, Messieurs BRENIER Jean-Yves, EMERAUD David, FEUILLET Marcel, GINDRE Bruno, GIROUD Christian, HOTE Daniel, JOANNON Gérald, MOLINA Adolphe, N'KAOUA Pascal, PERRIN Marie-Lise, ROUBA LOPRETE Nathalie, VIAL René

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT  
ISERE

**Excusés** : Messieurs DAVRIEUX Roger, N'KAOUA Pascal, TUDURI Alain

**Objet : Avis sur le projet de PLU de Chamagnieu**

**DELIBERATION  
BUREAU**

**N° 2019- 04**

**Page 1/4**

En date du 30 juillet 2019 et conformément au code de l'urbanisme, la commune de Chamagnieu a communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné son projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour avis.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par l'ensemble des élus et approuvé le 3 octobre 2019, a défini les axes forts de développement et d'aménagement de notre territoire à l'horizon 2040. Le DOO du SCoT définit des orientations et objectifs :

- pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;
- pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
- pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
- pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

Nombre de conseillers

- en exercice : 16
- présents : 13
- votants : 13

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, les PLU, ZAC et autres opérations d'aménagement doivent être établis en compatibilité avec le SCoT.

Date de convocation :

24 septembre 2019

Après une analyse attentive du PLU, le Bureau Syndical a énoncé les observations suivantes :

**I. Obligations relatives à la compatibilité du PLU au regard du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné**

**Synthèse des principales orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune de Chamagnieu :**

La stratégie spatiale arrêtée dans le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a permis la définition de secteurs d'urbanisation privilégiés et de secteurs à croissance résidentielle plus modérée. La commune de Chamagnieu est identifiée dans le SCoT comme une polarité de proximité. Les polarités de proximité constituent des communes jouant

un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité. Ce sont des lieux préférentiels pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité (petit commerce, écoles élémentaire, services médicaux).

Les principales orientations concernant la commune sont les suivantes :

- Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes 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.
- 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 - à l'horizon 2040 - est de 140 maximum, soit environ 70 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 : 40 % en individuel, 40 % en groupé et 20 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.
- Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...
- Economie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...
- Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.
- Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau ...)
- Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

**DELIBERATION**  
**BUREAU**

**N° 2019- 04**

**Page 2/4**

Date de convocation :

24 septembre 2019

**Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :**

- *Regrouper et maîtriser l'urbanisation / limiter la consommation d'espace / Favoriser la qualité urbaine*

Entre 2010 et 2019, environ 65 logements ont été créés à Chamagnieu en consommant une surface de 4,1 Ha. La plupart de ces logements ont été réalisés en dehors de l'enveloppe bâtie sur des espaces agricoles et naturels.

Le projet de PLU permet la production d'environ 80 nouveaux logements - à l'horizon 2030 - en mobilisant principalement le potentiel foncier en divisions parcellaires et en dents creuses. Le Bureau Syndical a été sensible à cette volonté de lutter contre la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières.

Toutefois, le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le SCoT. Dans ce cas, aucun secteur en extension ne peut être inscrit et des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants doivent être utilisés.

Si le projet de PLU permet de mobiliser prioritairement le potentiel foncier en divisions parcellaires et en dents creuses, il apparaît toutefois que - par endroit - certains tènements ou certaines parcelles constructibles constituent de l'extension urbaine à la fois en centralité et dans le hameau de Mianges. Aussi, le zonage doit être « resserré » au maximum autour de l'enveloppe urbaine et le potentiel doit être maîtrisé par l'utilisation d'OAP. Sur ce point, le rapport de présentation propose des simulations illustrées en 3D de très bonnes qualités qui montrent que la commune a travaillé sur la maîtrise du volume, de la densité, de la typologie et de la qualité urbaine. Il s'agira donc de donner une valeur prescriptive à ces illustrations.

Pour la zone Ne, le règlement autorise les installations, travaux et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou à des activités de sports et loisirs dont les aires de stationnement, aires de jeux et de sports. Il semble que la volonté de la commune ne soit pas de remplir l'ensemble de la zone mais de permettre un projet limité. Aussi, il serait utile de mieux encadrer cette zone afin que les projets soient économes en foncier avec, par exemple, l'utilisation de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme qui permet d'imposer une proportion de surfaces non imperméabilisées d'un secteur.

**DELIBERATION**  
**BUREAU**

**N° 2019- 04**

**Page 3/4**

- *Répondre à tous les besoins en logements*

Le projet permet la production de logements aidés grâce à une règle imposant 25 % de logements sociaux dans les opérations supérieures ou égales à 4 logements et grâce à un emplacement réservé indiquant la réalisation de 22 logements sociaux minimum dans l'opération cœur de village ; opération d'aménagement renforçant la centralité du village et nécessaire au maintien du petit commerce et à l'implantation de services médicaux.

- *Protéger le patrimoine bâti et naturel / Protéger les milieux remarquables*

Le projet de PLU s'intéresse au patrimoine de la commune par l'identification de 32 éléments patrimoniaux à protéger. Il met en place les dispositions réglementaires permettant leur préservation.

Concernant la thématique environnementale, le projet présente un règlement graphique permettant de prendre en compte toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue. Les réservoirs de biodiversité, les corridors et les secteurs paysagers de qualité sont protégés par l'inscription de trames spécifiques. Certaines haies sont également protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Date de convocation :

24 septembre 2019

- Prendre en compte et protéger les ressources du territoire

Concernant la ressource en eau, le SCoT protège strictement les zones de sauvegarde exploitées et non exploitées. La commune de Chamagnieu est concernée par les Zones de Sauvegarde Non Exploitées Actuellement (ZSNEA) des Chesnes et de la plaine de Bourcieu. Ces ZSNEA devront impérativement être prises en compte dans le PLU en se référant aux préconisations du SAGE de la Bourbre.

## **II. Remarque et observations visant à améliorer la performance et la solidité juridique du PLU**

Le PADD n'affiche pas clairement un objectif chiffré concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

L'argumentaire sur le potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine mériterait d'être renforcé. Il semble que les capacités à l'intérieur de l'enveloppe soient sous-évaluées (repérage des divisions parcellaires). Concernant l'emplacement réservé pour la réalisation de 22 logements sociaux minimum dans l'opération cœur de village, le Bureau Syndical tient à attirer l'attention de la commune sur les difficultés de conventionnement que pourrait rencontrer l'opérateur sur cet important volume. Le Bureau Syndical invite la commune à réévaluer ce minimum et le ramenant, par exemple, à 12 logements aidés. Cela n'empêchera pas de faire les 22 logements projetés en cas de financement mais ne bloquera pas l'opération si elle devait être calibrée à la baisse.

**DELIBERATION**  
**BUREAU**

**N° 2019- 04**

**Page 4/4**

### **Conclusion**

Compte tenu de la qualité du projet de la commune, le bureau syndical, réuni le 16 octobre 2019, a émis un **avis favorable** sur le PLU assorti de **3 réserves** :

- Le potentiel de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe étant supérieur au potentiel attribué par le Scot ; le zonage doit être « resserré » au plus près de l'enveloppe urbaine. Certains tènements ou certaines parcelles constituent de l'extension urbaine à la fois en centralité et dans le hameau de Mianges.
- Pour maîtriser le développement (volume, densité, typologie, qualité) à l'intérieur de l'enveloppe, les illustrations figurant dans le Rapport de Présentation doivent être reprises pour avoir une valeur prescriptive.
- Concernant les zones de sauvegarde et leurs zones de vigilance, le PLU se référera aux règles et préconisations du SAGE de la Bourbre tel que prescrit dans le DOO du Scot.

Le Bureau Syndical invite la commune à prendre en compte les autres remarques visant à améliorer la performance et la solidité juridique du document.

**ADOpte à : 13 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.**

Acte certifié exécutoire par le dépôt en sous-préfecture ;  
en date du

Publication le

Affichage le

Le Président,



**Gérald JOANNON**