

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

L'an deux mil dix-neuf le 11 décembre, le Bureau syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Villemoirieu sous la présidence de Monsieur JOANNON Gérald Président.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
ISERE

Présents : Mesdames, Messieurs BRENIER Jean-Yves, EMERAUD David, FEUILLET Marcel, GINDRE Bruno, HOTE Daniel, JOANNON Gérald, MOLINA Adolphe, PERRIN Marie-Lise, ROLLAND Noël, VIAL René

Excusés : Messieurs DAVRIEUX Roger, DESCAMPS Gil, GIROUD Christian, N'KAOUA Pascal, ROUBA LOPRETE Nathalie, TUDURI Alain

Objet : Avis sur le projet de PLU de Janneyrias

**DELIBERATION
BUREAU**

N° 2019- 06

Page 1/4

En date du 19 septembre 2019 et conformément au code de l'urbanisme, la commune 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.

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

Après une analyse attentive du PLU arrêté, le Bureau Syndical souhaite faire les observations suivantes :

Date de convocation :

12 novembre 2019

Obbligations 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 Janneyrias :

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 Janneyrias est identifiée dans le SCoT comme un pôle relais. Les pôles relais assurent une complémentarité par rapport aux polarités de bassin de vie. Ils sont également des lieux privilégiés pour le développement

DELIBERATION
BUREAU

N° 2019- 06

Page 2/4

Date de convocation :

12 novembre 2019

résidentiel et l'accueil d'équipements important, dans une logique de relais par rapport aux villes-centres historiques.

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 180 maximum, soit environ 78 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, 40 % en groupé et 30 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux devrait être prise à travers le PLH.

- 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 : Prévoir et localiser les surfaces nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises sur le site stratégique de Saloniques pour l'accueil d'activités industrielles ou logistiques en prenant en compte les enjeux agricoles, écologiques, paysagers et le cadre de vie. 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.

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

- *Développement urbain*

Le projet de PLU de la commune permet la production d'environ 130 nouveaux logements - à l'horizon 2029 - dans l'enveloppe urbaine déjà constituée.

L'enveloppe urbaine permettant une production de logements supérieure au potentiel attribué par le SCoT, des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants doivent être utilisés.

Si le projet communal propose 5 OAP pour cadrer le développement résidentiel, 1 seule zone est classée en AU stricte. Compte tenu du volume général du PLU, le secteur classé en Aua (20 logements) – un peu plus éloigné de la centralité – mériterait d'être classé en zone AU stricte afin de permettre une maîtrise de l'urbanisation dans le temps.

De plus, les OAP sur les zones ouvertes et classées en U n'encadrent pas suffisamment le développement, tout comme le règlement des zones U qui ne semble pas assurer la mise en œuvre de la répartition des typologies des logements annoncée dans le PLU.

Enfin, la zone AU stricte étant conditionnée à une modification du PLU pour être urbanisée, la mise en place d'une OAP n'est pas utile et elle ne doit pas être réglementée.

Par ailleurs, l'enveloppe urbaine utilisée pour calculer le potentiel de développement résidentiel est différente du zonage final du PLU. Les chiffres du rapport de présentation, concernant la production de logements et la consommation d'espace, varient selon les parties (126 ou 150 logements ; 6,5 Ha de gisements fonciers contre 5,6 Ha ou 7,3 Ha parfois).

De plus, la vacance des logements et le potentiel mutable ne sont pas intégrés au potentiel de développement alors qu'il existe une zone UI, située au cœur du village, présentée comme « en attente d'un projet de renouvellement urbain à long terme ». La production de logements depuis le 1^{er} janvier 2018 n'est également pas prise en compte.

- *Paysage / Environnement / Ressource*

DELIBERATION
BUREAU

N° 2019- 06

Page 3/4

Concernant la thématique environnementale, le projet de PLU présente un règlement graphique permettant de prendre en compte toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue. Des éléments écologiques et paysagers sont repérés et protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, cette protection est inscrite dans le chapeau introductif du règlement des zones A et N, ce qui ne lui donne pas de réelle valeur réglementaire.

De plus, le PLU arrêté présente 2 projets situés en zone Naturelle (NI et Nh). Le dossier comporte peu de descriptions et de justifications sur ces projets qui n'ont, par ailleurs, pas été pris en compte dans la consommation d'espace.

Date de convocation :

12 novembre 2019

Concernant la ressource en eau, la commune est concernée par la Zone de Sauvegarde (non exploitée actuellement) du SAGE de l'Est lyonnais en cours de révision. Il conviendra de la prendre en compte par un zonage et un règlement adaptés.

La commune a repéré, dans le Rapport de Présentation des entrées de ville peu qualifiées (Est et Ouest) et votre PADD porte un objectif d'amélioration de ces dernières. Toutefois, le projet de PLU ne comporte aucun outil y concourant alors que le Scot demande que les entrées de ville peu qualifiées fassent l'objet d'une OAP. Cette OAP serait, par ailleurs, utile puisqu'il existe un projet situé en entrée de ville (zone NI).

- *Développement économique*

Deux Zones d'Activités figurent dans le projet de PLU : la zone Bois St-Pierre et la zone Saloniques.

L'extension de la ZA de Bois Saint-Pierre se situe sur un site pollué (ancien site GALLIACOLOR) ; il conviendra de repérer clairement cette pollution et de réaliser une OAP qui encadre la qualité du développement.

Concernant l'urbanisation du site stratégique Saloniques (site de niveau 2 dans la DTA), le règlement conditionne, dans le chapeau introductif, l'ouverture de la zone « selon les prescriptions de la DTA et selon une opération d'aménagement d'ensemble ». Il est nécessaire d'intégrer les éléments supra territoriaux - notamment l'obligation de maîtrise foncière

par l'intercommunalité - dans le règlement et non de faire un renvoi général.

De plus, le règlement autorise les activités tertiaires sans lien avec les activités industrielles ou logistiques ; ce qui n'est pas compatible avec le SCoT et la DTA

Enfin, l'OAP et le règlement sont succincts et ne répondent pas :

- aux exigences du SCoT et de la DTA concernant la montée en gamme du site existant et d'une cohérence des développements projetés avec les activités en place (Pusignan).
- aux enjeux liés à la création d'un nouveau secteur d'urbanisation.
- aux enjeux environnementaux du secteur.

Enfin compte tenu, des conditions à réunir pour urbaniser la zone, il conviendra de la classer en AU stricte.

- *Mobilités*

Les déplacements quotidiens entre l'Agglomération Pontoise et l'Agglomération lyonnaise sont importants et majoritairement faits en voiture. Afin de répondre à la demande actuelle et future, les élus du SCoT ont inscrit la nécessité de réaliser une liaison TC structurante et de préserver, dans cette optique, l'emprise du CFEL.

Si votre projet permet, en grande partie, la préservation de cette emprise par un classement en A ou N, une portion est classée en Ub. Elle sera à classer en N.

Par ailleurs, sur ce secteur, actuellement classé en Ub, ne faudrait-il pas envisager de modifier le zonage afin de limiter sa densification ?

Enfin, la commune a inscrit un Emplacement Réservé de 5,2 Ha pour la « réalisation d'un parc relais et équipement d'accompagnement d'une future gare ». Au-delà du surdimensionnement de cet ER, en l'absence de projet permettant de connaître les arrêts de la future ligne, il conviendra de le supprimer.

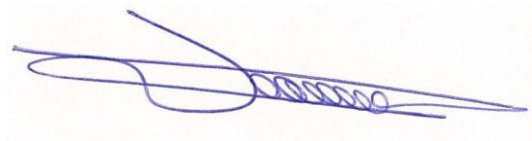
Conclusion

Compte tenu de l'ensemble de ces remarques, le bureau syndical, réuni le 11 décembre 2019, a émis un **avis défavorable** sur le PLU de la commune.

Dès lors, il conviendra de proposer un projet prenant en compte les remarques sur la maîtrise de l'urbanisation des zones d'activités ; sur la maîtrise du développement urbain ; sur la prise en compte du paysage et de l'environnement ; sur la préservation de l'emprise CFEL, ...

ADOpte à : 10 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Le Président,



Gérald JOANNON

DELIBERATION
BUREAU

N° 2019- 06

Page 4/4

Date de convocation :

12 novembre 2019

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

Publication le

Affichage le