

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

L'an deux mil vingt-trois le six 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, BOITEUX Myriam, CARRIER SALVADOR REDON Bernard, CERVERA Frédéric, CUISNIER Jacques, GIROUD Christian, MURILLON Régis, SBAFFE Jean-Louis et ROUBA LOPRETE Nathalie.

Excusés : Mesdames, Messieurs, DAVRIEUX Roger, DROGOZ Alexandre, EMERAUD David, LAURENT Philippe,

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
ISERE

**DELIBERATION
BUREAU**

N° 2023 - 04

Page 01/12

Objet : Avis sur le projet de PLU de Charvieu-Chavagneux

En date du 22 juin 2023 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::

1. 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 Charvieu-Chavagneux :

Nombre de conseillers

- en exercice : 13
- présents : 10
- votants : 9

Date de convocation :

22 juin 2023

La stratégie spatiale arrêtée dans le SCoT de la Boucle du Rhône Dauphiné a permis la définition de secteurs d'urbanisation privilégiés et de secteurs à croissance résidentielle plus modérée. La commune de Charvieu-Chavagneux est identifiée dans le SCoT comme une polarité de bassins de vie. Ces polarités constituent les secteurs privilégiés du développement urbain et sont les lieux préférentiels d'opérations d'aménagement importantes et d'implantation d'équipements intermédiaires (cinémas, lycées et collèges, centres nautiques, pôles commerciaux, équipements sanitaires, équipements culturels).

La commune est également identifiée dans le SCoT comme une commune appartenant à la polarité du bassin de vie « agglomération pontoise » constituée des communes de Charvieu-Chavagneux, Pont-de-Chéruy et Tignieu-Jameyzieu.

L'objectif principal de ces prochaines années pour l'agglomération pontoise est de poursuivre la requalification de l'agglomération et la reconversion de la ville industrielle en agglomération résidentielle de qualité.

- porter l'objectif d'une cohérence des choix d'aménagement et de développement des trois communes de Charvieu-Chavagneux, de Pont-de-Chéruy et de Tignieu-Jameyzieu, l'agglomération pontoise constituant une véritable continuité urbaine. L'enjeu est d'autant plus fort que les secteurs de développement de chaque commune sont imbriqués ;
- conditionner le développement de l'agglomération pontoise à la mise en place d'un schéma local de déplacements ;
- poursuivre les opérations de renouvellement ;
- réaliser le contournement sud de l'agglomération pontoise et ainsi requalifier les entrées et la traversée de l'agglomération (RD517) ;
- soutenir les mesures et aménagements routiers visant à réduire le trafic de transit et apaiser les secteurs résidentiels ;
- limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long des principaux axes routiers hors centralités ;
- mettre en valeur des patrimoines industriels : inventaire de l'existant, repérage des capacités de reconversion et études, programmation d'opérations de réhabilitation/ transformation pour de nouveaux usages : logements, bureaux et ateliers, équipements publics et commerces ;
- organiser et renforcer les centralités : rénovation du pôle de commerce traditionnel à Pont-de-Chéruy – Charvieu-Chavagneux,
- créer une trame verte continue autour de la Bourbre, véritable trait d'union et de circulations douces entre les communes, à connecter aussi sur les grands espaces naturels périphériques : bois des Franchises, rives du Rhône et embouchure de l'Ain, plateau de Crémieu.

D'autres orientations concernant plus spécifiquement la commune sont à prendre en compte :

- 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 les centralités.
- 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 1 450 logements, soit environ 725 logements sur un « pas de temps » PLU (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 02/12

Date de convocation :

22 juin 2023

- Prendre en compte tous les besoins en logements variés : 30 % en individuel, 30 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée dans 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...

- L'ancien site économique Tréfimétaux/Phoenix, aujourd'hui en friche, doit faire l'objet d'une requalification à l'horizon 2040. A l'occasion des prochaines révisions de PLU, le site devra faire l'objet d'un programme de requalification qui déterminera sa vocation future et proposera un plan de composition assorti d'orientations d'aménagement. La mixité fonctionnelle de cet espace - situé au cœur de ville - sera recherchée (logement, activité économique et commerciale, espaces publics végétalisés).

- La zone d'activités de la Garenne est repérée en site économique stratégique avec un potentiel de développement de 12 hectares. Le PLU prévoit et localise les surfaces nécessaires ; la création de la ZA de la Garenne donnera lieu à la définition d'un plan de composition d'ensemble, déclinaison de l'objectif d'une montée en gamme de l'offre économique de l'agglomération pontoise, en cohérence avec une double orientation industrielle et commerciale du site.

Ce projet est soumis à différentes règles d'aménagement et d'accessibilité (à l'écart du développement résidentiel / s'assurer de l'adéquation du projet avec la ressource en eau et l'assainissement / analyser les impacts du prélèvement foncier sur les activités agricoles / selon le principe général « éviter, réduire, compenser », s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à des enjeux environnementaux et de biodiversité / prendre en compte et limiter les impacts sur les zones résidentielles en s'assurant que les flux de transport induits bénéficient d'itinéraires permettant d'éviter les centres urbains / mettre en œuvre des principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement des questions énergétiques / Y interdire la construction de logements).

Les activités logistiques ne sont pas autorisées dans les sites stratégiques.

Concernant plus particulièrement la partie commerciale du site: Les secteurs commerciaux périphériques du territoire sont destinés à accueillir des activités commerciales, dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et qui ne sont pas souhaitées au sein des périmètres de centralité et/ou peu compatibles avec les autres fonctions urbaines. Ces secteurs concentrent l'offre commerciale existante et l'offre commerciale potentielle des moyennes ou grandes surfaces.

Compte tenu de l'offre commerciale déjà présente sur le bassin de vie pontois, l'activité commerciale ne sera pas prédominante sur la zone de la Garenne ; elle représentera, au maximum, 3 hectares de sa surface totale. Pour assurer la fonctionnalité de la zone et la visibilité de l'activité commerciale, le commerce sera regroupé et s'implantera en premier

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 03/12

Date de convocation :

22 juin 2023

rideau, le long de la RD517. Le PLU devra définir une zone spécifique, la partie de la zone pouvant accueillir un commerce.

La partie commerciale s'organisera autour d'un hypermarché ou supermarché, éventuellement accompagné d'une galerie commerçante qui pourra être accessible depuis l'extérieur pour permettre aux enseignes une visibilité optimale. L'offre commerciale sera dense et l'organisation générale devra permettre de limiter la consommation foncière et les déplacements automobiles, au sein du secteur commercial et intégrer des préconisations environnementales.

La mutualisation des parkings ainsi que la sécurisation des déplacements piétons sera recherchée.

Enfin, à l'échelle du bâti commercial, le Scot préconise de :

- o renforcer l'accessibilité du bâtiment à l'ensemble des usagers,
- o limiter la consommation d'énergie,
- o préserver la ressource en eau,
- o choisir des matériaux contribuant à la performance environnementale,
- o intégrer la gestion des déchets,
- o limiter les impacts du bâtiment sur le voisinage.

- Concernant le commerce de centralité : il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Au sein de la centralité le PLU définit les linéaires commerciaux stratégiques pour l'attractivité du centre-ville qui devront être préservés

- Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics / Développer un réseau mode doux permettant de mailler le territoire/ Préserver l'emprise du CFEL ; prévoir dans les PLU les stationnements au départ de la ligne.

- Réaliser le contournement sud de l'agglomération pontoise et ainsi requalifier les entrées et la traversée de l'agglomération (RD517) ;

- Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau ...).

- Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- Les corridors délimités par le Scot devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation (1 corridor sur la commune).

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 04/12

Date de convocation :

22 juin 2023

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 2011 et fin 2021, 805 logements ont été créés à Charvieu-Chavagneux en consommant une surface de 51.68 Ha (soit 80.5 logements/an avec une densité moyenne de 16 logements/Ha). Dans le même temps, 3.80 Ha ont été consommés pour les activités économiques et 6.48 Ha pour les équipements.

Le projet de PLU permet une production résidentielle de 756 logements pour un foncier artificialisé de 21.28 Ha (dont 1.79 en ENAF – Espace Naturel Agricole et Forestier) à l'horizon 2032, en mobilisant très largement le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine existante. Au final, entre 2018 et 2032, 31.13 Ha auront été consommés pour la production

de 926 logements. Il conviendra de vérifier ces chiffres puisque le rapport de présentation évoque des chiffres différents (926, 941).

Les zones d'équipements prévoient une consommation de 15.51 Ha, à l'horizon 2032, dont 12.07 Ha en extension. Pour mémoire, cette consommation est plus de quatre fois supérieure à celle de la période 2011-2021 (3.8 Ha).

Les zones destinées aux activités économiques prévoient une consommation, en ENAF, de 9.74 Ha, à l'horizon 2032. Cette consommation est 2.5 fois supérieure à celle de la période 2011-2021 (3.96 Ha)

Le bilan de la consommation projetée apparaît donc en baisse (artificialisation et ENAF) pour l'habitat mais en hausse pour les équipements et les activités économiques.

Le Bureau Syndical souligne la très forte consommation de foncier qu'a connu la commune entre 2011 et 2032 (85.56 Ha en ENAF dont 61.96 Ha entre 2011 et 2021) même si le projet actuel s'inscrit dans la trajectoire définie par la Loi Climat et Résilience.

Le projet définit et positionne la centralité au regard de la diversité des fonctions urbaines présentes et du potentiel d'évolution et de mutation des différents tissus urbains qui la composent. Elle comprend un fort potentiel de restructuration et reconversion, notamment avec les anciens sites industriels des Tréfileries Grammont. Des espaces verts sont conservés et préservés.

Le projet organise la production de logements à travers le comblement des dents creuses, la densification des parcelles déjà bâties ainsi que dans des secteurs bâtis densifiables qui sont gérés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans les secteurs secondaires, le projet tempore les évolutions des quartiers situés en périphérie de l'enveloppe urbaine en limitant leur développement à la gestion de l'existant. Le PLU maîtrise le développement résidentiel de Chavagneux et opère une gestion stricte de l'urbanisation linéaire et des écarts existants.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, dans la centralité, la production de 700 logements pour une consommation foncière de 15.99 Ha (soit 43.7 logts/Ha) et dans les secteurs secondaires, la production de 189 logements pour une consommation de 5.30 Ha. Le Bureau Syndical souligne l'effort réalisé pour renforcer la centralité qui doit supporter, selon une prescription du SCoT, la production de 80 % des logements à produire dans le temps du PLU.

Pour l'habitat, trois secteurs d'OAP et des servitudes de mixité sociale (1 à 7) permettant la production de 314 logements, dont 187 aidés, sur une surface de 8.2 Ha. Ces OAP permettent d'accompagner l'évolution de la ville et encadrent l'urbanisation des dents creuses et des sites en mutation identifiés au sein de l'enveloppe urbaine. Outre la répartition des objectifs de production de nouveaux logements, ces OAP fixent un certain nombre de principes permettant de fluidifier et sécuriser les déplacements automobiles, cycles et piétons, de gérer la question du stationnement et de penser la place du végétal dans les futures opérations.

Deux OAP permettent de répondre aux objectifs que s'est fixée votre commune en matière d'équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population ; la relocalisation de l'EHPAD et la transformation

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 05/12

Date de convocation :

22 juin 2023

de l'ancienne MJC en centre de loisirs au encadrant ce projet pour tenir compte de l'environnement. Une OAP est créée sur le quartier du Petit Prince pour accueillir un nouvel équipement polyvalent sportif.

Une OAP est réservée au développement économique sur le secteur de la Garenne; elle décline des intentions d'aménagement permettant d'organiser l'implantation des différentes natures d'activités (productives, commerciales et de services), la circulation sur la zone pour les VL et les PL, la mise en valeur des éléments paysagers et naturels identifiés sur la zone, l'aménagement paysager du site incluant une gestion des franges de l'opération limitrophes avec des quartiers d'habitation et la prise en compte des aléas naturels et technologiques présents.

Par ailleurs, le PLU met en place, dans l'attente du futur tramway et conscient des impacts de ce futur équipement, un périmètre d'attente de projet de part et d'autre de l'emprise de l'ancien CFEL, couvrant le quartier Lanza et une partie du quartier des Maisons Neuves pour une superficie d'environ 9 ha.

Sur la friche Phoenix, identifiée dans le DOO du SCoT, la commune entend poursuivre sa réflexion et conduire la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain pour préciser la future programmation ainsi que les aménagements à prévoir au regard des enjeux urbains, architecturaux et environnementaux du site. Dans ce sens, elle classe cette zone en zone AU stricte (non urbanisable).

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 06/12

- Répondre à tous les besoins en logements

Le projet de PLU favorise une mixité d'habitat en répondant aux prescriptions contenues dans le DOO. Le projet permet également la production de logements aidés grâce, notamment, à 7 servitudes de mixité sociale permettant la production de 187 logements aidés. Pour autant, le Bureau Syndical souligne que deux secteurs de mixité (4 et 5) représentant un potentiel de 80 logements (soit 42 % de l'objectif de production contenue dans le PLU) sont couverts par le périmètre d'attente de projet. La réalisation de ces logements reste donc hypothétique. Le Bureau Syndical demande donc que soit réfléchi une autre programmation permettant la réalisation effective des logements sociaux prévus.

- Equipement et services à la population

Un sous-secteur Ne recouvre la déchetterie intercommunale (1,5 ha), une zone destinée à l'amélioration de la gestion du risque inondation à l'Est du lotissement de la rue de la Meije (0,8 Ha) et le secteur du château d'eau au « Mollard du Crêt » où sont implantées des antennes de téléphonie mobiles (0,7 Ha). Le règlement de cette zone autorise les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Un sous-secteur NI, correspondant à des activités sportives et de loisirs, concerne des secteurs à dominante naturelle et recouvre l'ensemble sportif route de Vienne (11,24 Ha), le plan d'eau et les abords immédiat du Lac de Fréminville (9,40 Ha) et le parcours de santé de la Forêt des Franchises (14,56 Ha). Le règlement de cette zone autorise les constructions et installations à destination d'équipements publics dédiés aux activités de sports et loisirs ainsi que les installations et aménagements d'accompagnement telle que les aires de stationnement.

Date de convocation :

22 juin 2023

Le Bureau Syndical souligne que les dispositions réglementaires de ces zones (Ne et NI) n'encadrent pas assez la construction pour ne pas d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone N. Ainsi, le Bureau Syndical demande que :

- Les sous-secteurs Ne (Déchetterie et Antennes) soient délimités en STECAL pour limiter la constructibilité au strict nécessaire des besoins.
- La zone Ne rue de la Meije et la zone NI du Lac de Fréminville et du bois des Franchises soient reclassées en N. Pour permettre des constructions et/ou installations strictement nécessaire aux besoins de ces zones, il conviendra de créer des STECAL.
- La zone NI de l'ensemble sportif route de Vienne soit classé en Ue.

Par ailleurs, le projet de PLU propose, en extension de l'enveloppe urbaine, l'inscription d'un emplacement réservé (R13) sur une zone AUe pour la création d'un équipement sportif d'intérêt communautaire. Malgré la présence, dans le rapport de présentation d'une analyse d'implantation assez détaillée, l'option choisie n'apparaît pas forcément la plus pertinente en termes d'aménagement et au regard des nouvelles dispositions législatives contenues dans la loi Climat et Résilience. En effet, l'option choisie, en extension de l'enveloppe urbaine, sur des terres agricoles, à l'Est de la route des Perves, à proximité du rond-point du Petit Prince, semble avoir été dictée principalement par l'accessibilité (multimodale) au site.

Pour autant, plusieurs points qui rentrent en contradiction avec les prescriptions du SCoT remettent en cause l'implantation choisie :

- Consommation d'espace agricole en extension alors qu'il reste des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine pouvant accueillir un tel équipement public,
 - Urbanisation linéaire,
 - Mitage de l'espace agricole : la fonctionnalité de l'espace agricole n'est plus garantie (conflits d'usages),
 - imperméabilisation des sols d'un espace non artificialisé,
 - Peu ou pas de justification sur la nécessité d'un tel équipement (pourquoi une vocation intercommunale ?)
 - L'analyse présente dans le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments sur les impacts sur les exploitations ou le potentiel agricole du site choisi. Qu'en est-il de la circulation des engins agricoles ? Du traitement des franges ?
 - L'OAP décrivant le projet n'apporte pas d'élément sur les questions énergétiques, la gestion des déchets, l'optimisation de l'espace, les aménagements paysagers, la qualité de la construction et ses abords. Qu'en est-il d'une labélisation sur le plan environnemental?
- Au regard de ces éléments, le Bureau Syndical demande que l'implantation de cet équipement sportif d'intérêt communautaire, s'il est réellement justifié, soit implanté dans un secteur au sein de l'enveloppe urbaine.

- Développement économique / commerciale / touristique

Concernant les deux zones d'activités d'échelles locales (ZI de Grammont et Montbertrand) les dispositions prévues dans le PLU apparaissent parfaitement compatibles avec le SCoT.

Concernant le site économique stratégique du secteur de la Garenne, les surfaces inscrites dans le PLU sont compatibles avec le SCoT. La

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 07/12

Date de convocation :

22 juin 2023

dénomination des zones (Uia, Ui, AUi, Uic et AUic) sont cohérentes avec les prescriptions du SCoT et le projet communal.

Néanmoins, il apparaît que la zone AUic n'est pas inscrite en premier rideau, le long de la RD (prescription du SCoT). Le Bureau Syndical demande que cette zone trouve sa place à l'Ouest de la zone Uic afin d'aboutir à des implantations commerciales uniquement le long de la RD et de l'ancienne voie du CFEL.

Par ailleurs, le Bureau Syndical demande que le règlement des zones Uic et AUic indiquent clairement que les surfaces de vente inférieures à 300 m² sont interdites.

Enfin, il conviendra de compléter l'OAP n°4 en ajoutant des éléments sur la qualité architecturale souhaitée, la consommation d'énergie, la mutualisation des stationnements....

Les activités de commerces sont autorisées dans les zones Ub et Uc (zones de centralité). Le règlement précise que la surface de plancher est limitée à 400m² par cellule y compris les surfaces de réserve, sans toutefois dépasser 300 m² de surface de vente. Pour autant, le DOO du SCoT n'autorise plus les locaux commerciaux de moins de 300 m² de SV en dehors des périmètres de centralité. En conséquence, dans les périmètres de centralité, il n'est pas fixé de limite de surface. Il conviendra de vérifier si le choix de la commune est vraiment de limiter les surfaces de vente en centralité à 300 m².

Pour favoriser l'émergence d'une offre hôtelière, le PLU délimite un secteur d'une superficie de 1,76 Ha sur le parc urbain de la Chaumière du Lac, déjà partiellement bâti et aménagé. Le classement en Ut autorise « les constructions et installations à sous destination de restaurant et d'hôtels sous réserve d'un aménagement d'ensemble de qualité globale, paysagère, architecturale et environnementale, assurant la qualité de l'entrée de ville. » Pour autant, le règlement ne spécifie pas d'emprise au sol, pas de densité des constructions, fixe une hauteur de 12 m...

La zone étant assez vaste, le risque est de proposer une zone porteuse d'une constructibilité très supérieure aux besoins identifiés. Le Bureau Syndical demande la création d'un STECAL pour délimiter l'espace strictement nécessaire à un projet hôtelier. Le reste de la zone sera classé dans un zonage naturel.

- Assainissement / Eaux pluviales

Si le rapport de présentation ne fait pas état de dysfonctionnement sur le réseau d'assainissement communal, il apparaît pourtant que des difficultés existent sur le secteur des Allobroges. En conséquence, le Bureau Syndical demande que soit mis en place une servitude d'assainissement sur le périmètre de l'OAP n°1 interdisant toute urbanisation de la zone tant que les travaux d'assainissement rue des allobroges ne seront pas réalisés.

Par ailleurs, concernant l'OAP n°5 Bois Thuillier, la zone Est est identifiée en aléa ruissellement V1. Il conviendra de compléter l'OAP pour qu'au moment de l'aménagement des logements mais plus encore lors de la création de la voirie, l'aléa ruissellement sur ce secteur ne soit pas aggravé.

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 08/12

Date de convocation :

22 juin 2023

- Protéger le patrimoine bâti et naturel remarquables

Le projet communal s'intéresse au patrimoine de la commune par le repérage du patrimoine architectural et urbain. Le règlement littéral donne des prescriptions précises pour les différents éléments repérés et les différents cas de figure rencontrés.

Le patrimoine paysager fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage. Le règlement précise que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers.

Concernant la thématique environnementale, le projet permet, dans les grandes lignes, une protection adaptée des secteurs naturels, agricoles, des espaces perméables.....grâce à un zonage adapté. Ainsi, le Bureau Syndical note que le PLU identifie un secteur d'intérêt scientifique (Zs) qui concerne la ZNIEFF de type 1 « Marais Léchère-Merlan ». Le règlement interdit toute construction et installation ainsi que les aménagements et travaux qui ne prendraient pas en compte les enjeux de ces espaces et qui n'assureraient pas une intégration environnementale des projets.

Le Plan de zonage et le règlement identifient et réglementent correctement les zones humides via un classement en Zh. Les 3 zones humides recensées par l'inventaire départemental (Léchère Merlan, lac de Fréminville et marais dit « Bourbre aval ») ainsi que trois autres zones humides biologiques locales (Chavagneux, coteau du Constantin) sont identifiées. Le règlement interdit par exemple les affouillements et exhaussements, drainages et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides

Le PLU identifie des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indicé Co. Le premier se développe entre Charvieu et Chavagneux ; il intègre le corridor fonctionnel délimité au SCOT. Le second se développe dans la plaine agricole au sud de Chavagneux. Les deux viennent en complément des zones naturelles et agricoles (N et An) afin d'assurer une continuité fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité. Le Règlement est adapté et permet de préserver ces corridors.

Le projet identifie la trame verte boisée, ainsi que la trame turquoise (lorsqu'elle est associée à un cours d'eau ou à une zone humide), et met en place d'un certain nombre de dispositions spécifiques : Inscription d'EBC, trame « éléments naturels remarquables du paysage » (ENRP) : éléments existants, à créer, alignement d'arbres et arbres isolés.

Le Bureau Syndical note avec satisfaction que la révision du PLU a permis le déclassement de zones AU à l'Est de la RD 24a dans le quartier des Coutuses.

- Prendre en compte et protéger les ressources du territoire / Risques naturels

La protection des différents captages est assurée par un tramage spécifique (pi, pr et pe) qui correspond aux différents périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) plus classement en N ou An.

Concernant la zone de sauvegarde, l'extrémité Sud-Ouest du territoire de Charvieu-Chavagneux est couverte par la ZSNEA de Colombier-Saugnieu, dont la validation a été actée par la CLE (Commission Locale de l'Eau) et du SAGE de la Bourbre en mars 2020. La Majorité de cet

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 09/12

Date de convocation :

22 juin 2023

espace est classée en A, An, et N sauf le ci en Ne, l'extrémité Sud du lotissement « Les Sud de l'OAP n°5. Les discussions sur cette zone de sauvegarde « aval Bourbre » étant toujours en cours, il conviendra de se rapprocher de la CLE pour voir s'il ne faut pas protéger la zone de sauvegarde plus à l'amont.

Concernant la prise en compte des risques naturels, le zonage et le règlement du PLU, semblent les prendre correctement en compte. Il conviendra cependant de vérifier l'appellation des zones sur le plan de zonage et d'indiquer, dans le règlement littéral, certaines valeurs de RESI.

- Mobilités

Le projet de PLU inscrit plusieurs objectifs comme la volonté de préserver la possibilité d'aménager le contournement de l'agglomération pontoise par le Sud ou renforcer le secteur de la centralité pour maîtriser les déplacements automobiles...

Un certain nombre d'emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement de voirie et pour des modes doux en site propre.

Les OAP du PLU comportent des principes d'aménagement visant à créer des itinéraires en modes doux.

Dans l'optique de l'arrivée du tramway, le PLU intègre des dispositions nécessaires à l'arrivée prochaine d'une ligne de transport collectif en inscrivant un emplacement réservé dédié à la création d'une "halte ferroviaire" (R32) dans le quartier du Petit Prince.

DELIBERATION **BUREAU**

N° 2023 - 04

Page 10/12

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

Date de convocation :

22 juin 2023

- Ajouter des informations sur la qualité de l'eau.
- Justifier la différence des chiffres sur la conso d'espace (2011-2021) entre ceux de la commune et ceux du CEREMA
- Harmoniser les chiffres sur la production de logements (926, 941)
- Vérifier ou revoir les chiffres sur les capacités foncières concernant les équipements.
- Deux secteurs de mixité (4 et 5) représentant 80 logts (soit 42 % de l'objectif de productions de logts aidés dans le PLU) sont couverts par des périmètres d'attente de projet – la réalisation de ces logements restent donc hypothétique. Une partie de cette production ne devrait-elle pas trouver sa place sur d'autres secteurs, opérations ?
- L'OAP 5 Bois Thuillier : la zone Est est identifiée en aléa ruissellement V1. Lors de l'aménagement des logements mais plus encore lors de la création de la voirie, il conviendra de ne pas aggraver l'aléa ruissellement sur ce secteur - compléter l'OAP en ce sens.
- Les discussions sur la zone de sauvegarde « Aval Bourbre » sont toujours en cours. Il conviendra de se rapprocher de la CLE pour voir s'il ne faut pas protéger la zone de sauvegarde plus à l'amont.
- Vérifier les noms des zones de risques sur le plan de zonage et indiquer les valeurs de RESI dans le règlement écrit.
- Vérifier que le règlement des zones Uic et AUic (comme cela est expliqué dans le RP) interdit les surfaces de vente inférieure à 300 m² et les activités qui ne sont pas souhaitées dans la centralité.

- Renforcer l'OAP n° 4 de la Garenne avec la qualité architecturale et énergétique d'énergie et la mutualisation des stationnements.
- Vérifier si le choix de la commune est de limiter les surfaces de vente en centralité à 300 m².
- RP : p. 6 et suivantes : supprimer les références à la DTA qui n'est plus opposable.
- Indiquer sur les documents graphiques les noms des communes voisines, lieux-dits, des routes/rues (et des parcelles si cela ne gêne pas la lisibilité du plan).

Conclusion

Compte tenu de la bonne qualité et de la complétude du projet, le bureau syndical, réuni le 6 septembre 2023, a émis un **avis favorable** sur le PLU assorti de **5 réserves** :

- Zone Ne et NI : Les dispositions réglementaires de ces zones n'encadrent pas assez la constructibilité pour permettre d'assurer leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces zones :
 - Les sous-secteurs Ne (Déchetterie et Antennes) doivent être délimités en STECAL pour limiter la constructibilité au strict nécessaire,
 - La zone Ne rue de la Meije et la zone NI du Lac de Fréminville et du bois des Franchises doivent être reclassées en N. Pour permettre des constructions et/ou installations strictement nécessaires aux besoins de ces zones, il sera nécessaire de créer des STECAL,
 - La zone NI de l'ensemble sportif route de Vienne doit être classé en Ue compte tenu de son caractère artificialisé.
- Zones AUe : L'implantation de cet équipement sportif apparaît en contradiction avec les prescriptions du SCoT (Consommation d'espace agricole en extension alors qu'il reste des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine, urbanisation linéaire, mitage de l'espace agricole, imperméabilisation des sols d'un espace non artificialisé, insuffisance des justifications, impacts sur les activités agricoles, insuffisance sur les questions énergétiques, la gestion des déchets, l'optimisation de l'espace, les aménagements paysagers, la qualité de la construction et ses abords.). Cet équipement sportif d'intérêt communautaire, s'il est réellement justifié, sera implanté sur un autre secteur et au sein de l'enveloppe urbaine.
- OAP n°1 : Mettre en place une servitude d'assainissement sur le périmètre de l'OAP n°1 interdisant toute urbanisation de la zone tant que les travaux d'assainissement rue des allobroges ne seront pas réalisés.
- La zone AUic n'est pas située en premier rideau, le long de la RD (prescription SCoT) – cette zone doit trouver sa place à l'Ouest de la zone Uic, le long de l'ancienne voie du CFEL/RD.
- Zone Ut : Nécessité de créer un STECAL pour délimiter l'espace strictement nécessaire à un projet hôtelier. Classer le reste de la zone dans un zonage naturel.

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 11/12

Date de convocation :

22 juin 2023

Envoyé en préfecture le 21/09/2023

Reçu en préfecture le 21/09/2023

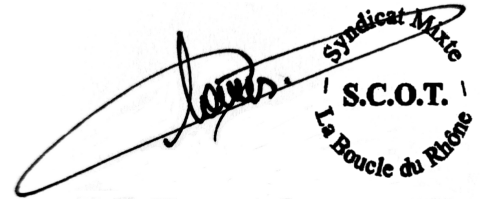
Publié le

ID : 038-253804819-20230906-DEL_CS_2023_04-DE

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 : 9 voix pour (M. CERVERA n'a pas pris part au vote), 0 voix contre et 0 abstention.

Le Président,



Aurélien BLANC

DELIBERATION
BUREAU

N° 2023 - 04

Page 12/12

Date de convocation :

22 juin 2023