

Crémieu, le 14 mars 2022

Objet : Avis du Syndicat Mixte BRD sur le projet de PLU de la commune de Janneyrias  
Réf. : SCOT-220314- YGP  
Affaire suivie par : Yvon-Gwénaél PIQUET

**A l'attention de Monsieur Jean-Louis TURMAUD  
Maire de la commune de Chamagnieu  
30, route Crémieu  
38280 Janneyrias**

Monsieur le Maire,

En date du 17 décembre 2021 et conformément au code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné, votre 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 de votre PLU arrêté, veuillez trouver ci-après les observations dont nous souhaitons vous faire part :

### **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 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 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'étalement 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 - à l'horizon 2040 - est de 180 maximum, soit environ 90 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/intermédiaire et 30% en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, doit être déclinée par le PLH de la Communauté de Communes Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné et 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...
  - o Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> 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.
- Site économique stratégique « ZA Saloniques » : 13 hectares en extension. 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.
- Le Scot engagera les premières réflexions sur l'amélioration du système de déplacements dans le bassin de vie pontois via une étude partenariale associant à minima la structure porteuse du Scot, les communes et les EPCI concernés. Ces collectivités, au regard de leurs compétences, approfondiront et déclineront, dans leurs projets et documents d'aménagement les orientations issues de cette réflexion.
- 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, la création d'une liaison TC structurante est prioritaire. Dans l'attente, il est demandé de préserver l'emprise du CFEL et de prévoir dans les PLU les stationnements au départ de la ligne.
- 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.

### **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 2020, 170 logements ont été créés à Janneyrias. L'analyse de la consommation de l'espace contenu dans le rapport de présentation fait état une consommation de 30 Ha entre 2005 et 2010 et de 6 Ha entre 2010 et 2015, sans que l'on connaisse la répartition de cette consommation selon les types d'occupation du sol. Il conviendra de reprendre les éléments sur la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU. Il conviendra également de mettre en cohérence les différents pièces du dossier entre elles. Par ailleurs, il est impératif que le PADD fixe clairement un objectif de modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Votre projet de PLU permet la production d'environ 122 nouveaux logements (mais les chiffres diffèrent selon différentes parties du rapport de présentation) pour une consommation de 5.2 Ha, à l'horizon 2031, en mobilisant principalement le potentiel foncier en divisions parcellaires et en dents creuses. Il conviendra de prendre en compte le potentiel de remobilisation de la vacance dans l'objectif de production de logements.

Le potentiel foncier situé dans votre 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. Dans ce sens, 2

tènements ne sont pas ouverts à l'urbanisation ; une zone AU stricte et une zone Ub recouverte par un périmètre d'attente de projet.

Si votre projet permet de mobiliser prioritairement le potentiel foncier en divisions parcellaires et en dents creuses, il apparaît toutefois que le règlement des zones U et les OAP 2, 3 et 4 ne permettent pas d'obtenir une densité minimale de logements ainsi que la répartition des typologies de logements annoncée dans le PLU. Par ailleurs, les OAP présentées ne vous permettront pas la réalisation d'un urbanisme de qualité. Il s'agira donc d'introduire de nouvelles dispositions pour obtenir la densité affichée, les typologies de logements annoncés et renforcer les orientations d'aménagement afin d'avoir, in fine des opérations d'urbanisme de qualité.

- *Répondre à tous les besoins en logements*

Votre projet propose la réalisation de logements aidés dans les zones Ua et Ub (1 logt locatif social/ 3 logts pour les opérations de plus de 3 logements), dans la zone AUa (20 % de logts aidés) et dans l'OAP n°2 (40 %). Néanmoins, aucune traduction réglementaire ne permet la réalisation effective de ces objectifs. Il conviendra de reprendre ce point.

- *Equipements*

Le projet de PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés pour des aménagements de voiries, la réalisation d'une liaison TC..... Il conviendra de renforcer les justifications concernant ces futurs aménagements.

- *Paysage / Environnement / Ressource*

Vous avez 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, votre projet ne comporte aucun outil y concourant alors que le Scot demande que les entrées de ville peu qualifiées fassent l'objet d'une OAP. En effet, le projet de PLU ne présente pas d'OAP sur « l'entrée Est » et sur « l'entrée Ouest » l'OAP concernant la zone Uh ne participe pas réellement à la requalification du secteur. Il conviendra de reprendre ce point.

En outre, votre projet 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.

- *Développement économique*

Deux Zones d'Activités figurent dans votre 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) et s'inscrit dans les dispositions contenues dans le SCoT concernant l'extension des sites d'échelle locale. Concernant le site stratégique de Saloniques, le classement en Ui prévu dans le projet de PLU prend en compte les autorisations d'urbanisme déjà accordées.

- *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.

Votre projet permet la préservation de cette emprise grâce à un classement en A, N et Ub avec une trame inconstructible.

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

D'une manière générale, il conviendra de renforcer les justifications / harmoniser les chiffres. Une mise à jour du diagnostic apparait essentielle.

Si un périmètre de centralité est défini, il conviendra de le justifier. En effet, les limites de la centralité ont une incidence sur le respect des prescriptions du SCoT en terme de production de logements (80 % dans la centralité et 20 % dans les secteurs secondaires)

Commerce : il serait peut être intéressant de préciser les portions de rue et/ou les commerces sur lesquels les changements de destination ne seront plus permis

Vérifier les prescriptions réglementaires permettant de protéger les zones de sauvegarde du SAGE de l'Est Lyonnais.

### **Conclusion**

Compte tenu de la qualité de votre projet, le bureau syndical, réuni le 9 mars 2022, a émis un **avis favorable** sur le PLU assorti de **4 réserves** :

- Afficher clairement, dans le PADD, l'objectif de réduction de la consommation d'espace (distinction ENAF / artificialisation) pour tous les types d'occupation du sol ;
- Reprendre les dispositions réglementaires et les OAP pour permettre d'obtenir les densités et les typologies de logements annoncées dans le PLU et la réalisation effective d'un urbanisme de qualité.
- Prendre en compte les logements vacants et le potentiel de remobilisation de la vacance dans l'objectif de production de logements
- Prise en compte du paysage (entrée de ville) : Elaborer des OAP définissant les modalités de qualification des entrées de villes (Est et Ouest) afin d'améliorer leur lisibilité

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

Enfin, je vous rappelle qu'il sera indispensable de joindre au sein du dossier d'enquête publique les différents avis des personnes publiques associées.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

**Le Président,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aurélien', enclosed within a large, horizontal, hand-drawn oval.

**Aurélien BLANC**