



*Bourgoin-Jallieu, le 12 septembre 2024*

Madame Christine SADIN  
Maire de Satolas-et-Bonce

Mairie de Satolas-et-Bonce  
159 allée du Château  
38290 SATOLAS-ET-BONCE

*Copie pour information à CAPI*

*Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)*

**Objet :** Avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Satolas-et-Bonce

Madame le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis un exemplaire du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Satolas-et-Bonce pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère. Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 11 septembre 2024 et, le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier. Il vous transmet son avis fondé sur le SCoT approuvé par le Comité Syndical le 12 juin 2019.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU a pour objet :

- L'évolution d'un programme d'hébergement vers un programme de logements au Chaffard sur le secteur d'OAP n° 5, y compris adaptation de la servitude de mixité sociale ;
- La traduction réglementaire de la nouvelle carte des aléas, carte de retrait gonflement des argiles de 2021, et du guide « construire en sols argileux... » ;
- L'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit, notamment liées à leurs applications, l'actualisation des rappels d'articles du code de l'urbanisme et des définitions de base et l'apport de clarifications ponctuelles des règles ;
- La création de deux STECAL Aj sur la zone agricole A pour permettre la construction de piscines sur les tènements d'habitations existantes implantées en zone U ;
- La suppression d'un emplacement réservé n° 10 et l'identification d'un bâtiment en zone Uh en vue de son aménagement avec changement de destination ;
- La mise à jour du règlement écrit et des documents graphiques avec les secteurs affectés par des nuisances sonores et soumis à des prescriptions d'isolement acoustique conformément au dernier classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

Après un examen attentif du dossier, deux points ont attiré l'attention des élus du Bureau Syndical :

- **Création de deux STECAL « Aj » (remarque) :**

Le projet de modification simplifiée du PLU porte notamment sur la création de deux STECAL autorisant l'aménagement de piscines en zone agricole sur les secteurs de la Ruelle et du Chaffard.

Il apparaît que ces STECAL prennent place sur des espaces agricoles stratégiques, justifiant leur classement en zone A au PLU en vigueur. A ce titre, le DOO du SCoT dispose que « *les outils des documents d'urbanisme, notamment le zonage et le règlement sont compatibles avec les objectifs, de protection stricte des espaces stratégiques pour l'agriculture* » (page 58 du DOO).

Par ailleurs, et en particulier sur le secteur de la Ruelle, le STECAL est situé à proximité d'un corridor écologique repéré au DOO du SCoT et traduit au règlement graphique du PLU par une trame « corridor écologique ». Sur ce point, le DOO du SCoT dispose que les corridors écologiques « *doivent faire l'objet de mesures adaptées afin de permettre de maintenir leur continuité et fonctionnalité* » (page 52 du DOO).

Il apparaît néanmoins que ces STECAL portent sur des terrains déjà aménagés à des fins résidentielles et ne présentant plus de vocation agricole, tel que précisé dans la notice. Le règlement écrit du PLU est également adapté de manière à encadrer l'implantation des nouvelles piscines. Pour autant, les élus du bureau syndical soulignent le fait que ces STECAL, et en particulier pour le secteur de la Ruelle, sont susceptibles de générer une consommation masquée d'espaces agricoles.

- **Evolution d'un programme d'hébergement vers un programme de logements au Chaffard sur le secteur d'OAP n° 5 (remarque) :**

Le projet de modification simplifiée du PLU vise par ailleurs à faire évoluer un programme d'hébergement en un programme d'une quinzaine de logements sur le secteur du Chaffard, dont 50% de logements aidés. Ces évolutions s'inscrivent en compatibilité avec les objectifs de production de logements fixés par le DOO du SCoT pour la commune de Satolas-et-Bonce (pour les bourgs relais : objectif plafond de 8 logements par an pour mille habitants, dont au moins 15% de locatifs sociaux).


Par ailleurs, le DOO du SCoT dispose que « *la construction de logements nouveaux doit prioritairement réinvestir le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine existante et promouvoir des opérations urbaines plus compactes* » (page 99 du DOO). Ce point avait fait l'objet d'une réserve du SM SCoT lors de la révision du PLU : « *au regard des capacités foncières importantes au sein de l'enveloppe urbaine, les extensions prévues dans les hameaux paraissent injustifiées. Ainsi, l'OA4 ou l'extension de la zone U au Nord du chemin des pinsons introduiraient une consommation d'espaces agricoles tout en alimentant une production de logements éloignée du centre-bourg* » (courrier du 05 septembre 2019)

Par conséquent, la modification simplifiée du PLU pourrait être l'occasion d'introduire un échancier, permettant de privilégier les opérations situées en centre-bourg (OAP n° 1 et 2) et en réinvestissement urbain (OAP n° 5) à celles prenant place en extension de l'enveloppe urbaine (OAP 3 et 4).

En conclusion, le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable assorti de deux remarques sur votre projet de modification simplifiée n° 1 du PLU. Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite prendre en compte les remarques figurant dans cet avis.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

*et cordialement*

Le Président  
  
Jean-Paul BONNETAIN