

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR  
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
du bureau du comité syndical  
séance du 29 septembre 2004

Objet de délibération :

Avis du Syndicat Mixte à l'égard du  
projet de révision du PLU de Château-  
Gaillard

Sont présents 12 membres sur 16 convoqués le 10 septembre 2004,

Sont excusés :

Messieurs BOUCHON et THIEBAUT (C.C. de la Vallée de l'Albarine), BANDERIER (3CM)

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du Syndicat Mixte par la commune de Château-Gaillard pour son projet de révision de PLU arrêté le 2 juillet 2004.

Un exemplaire du projet a été reçu par les services du Syndicat Mixte le 13 août 2004.

- Le Président indique que cette révision est motivée par la volonté municipale d'afficher de nouveaux choix d'aménagement et de préciser les règles d'urbanisme pour les différentes zones du territoire communal.

- Le Président mentionne que le projet de la commune de Château-Gaillard a fait l'objet d'une lecture par les services du Syndicat Mixte qui appelle les remarques suivantes :

**1- Au sujet du rapport de présentation**

Il est rappelé que le schéma de secteur concerne un espace qui dépasse les seules limites des communes d'Ambérieu-en-Bugey et de Château-Gaillard.

Il n'est donc pas « propre au site d'Ambérieu-en-Bugey – Château-Gaillard » comme écrit en page 1 du rapport de présentation.

*Le parc de logements*

Dans la partie consacrée au parc locatif social (page 22), il aurait judicieux de rappeler qu'en 2003 le taux de logements sociaux (au nombre de 52) est de 6,7 % du parc là où le SCOT préconise 10 % d'ici à 2020, mettant ainsi en perspective la poursuite de l'effort déjà consenti.

Il est par ailleurs souhaitable que cet objectif soit **rappelé**, et **décliné**, lors des présentations du contenu des zones à urbaniser (page 38).

*Les références au SCOT*

- La citation du SCOT (page 28) est interrompue prématurément.

Il serait bon de rappeler que le SCOT préconise pour les zones de niveau 2 que soit réalisé un **projet urbain d'ensemble** (les éléments à aborder étant indiqués en page 22 du tome 2 du SCOT).

- La carte extraite des documents de travail du schéma de secteur n'est pas celle qui a été présentée au comité syndical du syndicat mixte réuni pour le débat sur les orientations générales du schéma de secteur.

Il est surprenant de conférer ainsi une valeur à un **document de travail**. Cette carte est à **extraire** du document.

- Dans la seconde carte présentée entre les pages 28 et 29, il conviendrait, par souci de précision, de distinguer nettement l'espace de la zone d'activités communale (niveau 4) de la future d'activités intercommunale (de niveau 2), et de faire apparaître qu'il s'agit non pas d'une extension de la zone d'activités communale mais de l'un des pôles de la future zone intercommunale de niveau 2 dans la configuration actuelle du projet de schéma de secteur. On regrette que cette distinction ne soit introduite qu'à la page 35.

- Il semble qu'une erreur de lecture du SCOT ait été retranscrite page 30 : le SCOT ne mentionne pas la création d'une voirie « à étudier » mais un « couloir à ne pas urbaniser pour réserve à long terme d'axe de circulation ». Il serait judicieux de **l'intégrer comme tel** à la réflexion prospective.

- Il est écrit page 34 (4ème paragraphe) que « la partie sud du triangle défini par la RN 75 et la limite de la commune aura une vocation résidentielle ».

En l'état actuel du SCOT, ce n'est pas le cas. Cette option a été envisagée dans le cadre des travaux du schéma de secteur mais il conviendrait d'être **prudent** quant à son affichage (celle-ci a fait l'objet de discussions lors du comité syndical consacré au débat sur les orientations générales du schéma de secteur).

La même prudence s'impose lors de la rédaction du point 1.2 page 39.

## **2- Au sujet du PADD**

- La rédaction du préambule évoque une plate forme industrielle alors qu'il s'agit d'une zone d'activités intercommunale bénéficiant d'un projet urbain d'ensemble.

Dans ce même paragraphe, il aurait été pertinent de faire référence aux principes de construction en épaisseur ou de développement radioconcentrique inscrits au SCOT qui servent, du reste, les orientations du PLU en faveur d'une urbanisation organisée.

- Il aurait été préférable de présenter une copie du plan du SCOT approuvé le 22 novembre 2002 plutôt qu'un document intermédiaire (de novembre 2001).

- La carte traduisant les orientations du SCOT semble plutôt présenter quelques orientations du projet de schéma de secteur. Il convient donc de le signaler et **clairement mentionner** qu'il s'agit d'une retranscription de documents de travail.

Il est à noter que le couloir à ne pas urbaniser pour réserve à long terme d'axe de circulation est réduit une voirie reliant l'échangeur de Château-Gaillard et l'intersection RN 84 / RN 75 sur Saint-Denis en Bugey, les routes vertes et fins d'urbanisation ne sont pas relevées pas plus que les sites naturels écologiques majeurs. Ils doivent être retranscrits.

- La carte intitulée « intentions d'aménagement extension ouest » issue du document présenté lors du comité syndical du 24 juin dernier (cette présentation pose la question de la cohérence des sources entre le rapport de présentation et le PADD) sera **modifiée** afin de tenir compte de la position prise à l'égard de l'implantation de nouvelles surfaces commerciales sur cette zone, ou **supprimée**.

- Il convient d'être aussi prudent dans l'utilisation de la carte intitulée « trame urbaine économique » (la zone d'activités de Leyment n'est pas à ce jour une zone d'activités de niveau 3) dans le plan, présentant le phasage envisagé du secteur ouest : ces documents seront **supprimés** ou **présentés accompagnés d'un avertissement** clairement affiché.

- Dans le cadre du schéma d'aménagement, il convient de **faire apparaître la route verte** entre le quartier des Ravinelles et Saint-Maurice de Rémens le long de la RD 904, ainsi que la réserve à long terme pour d'éventuels axe de circulation.

- Parmi les objectifs qualitatifs énoncés, il conviendrait d'être **plus précis** en ce qui concerne la préconisation du SCOT en matière de logements sociaux (cf remarque au sujet du rapport de présentation) ; les termes du SCOT étant les suivants : « ...lors de la modifications ou de la révision des PLU, les communes ou les intercommunalités compétentes réserveront des terrains à la constructions de logements locatifs sociaux » (page 25 du tome 2 du SCOT).

## **3- Au sujet des documents graphiques**

- Le plan fait apparaître sans distinction les espaces destinés à recevoir de l'activité qui relèvent du niveau 4 des espaces destinés à recevoir de l'activité qui relèvent du niveau 2.

Or les prescriptions en matière d'aménagement inscrites dans le rapport du SCOT ne sont pas identiques pour chacun de ces deux niveaux.

Il va de même pour la destination de ces espaces (les équipements commerciaux n'étant pas autorisés dans les zones de niveaux 2)

Il est impératif de **distinguer** sur le documents graphique l'espace dédié à la zone d'activités intercommunale de niveau 2 de l'espace dédié à la zone d'activités de niveau 4. (et ce d'autant que c'était l'une des motivations de la révision simplifiée)

- On note que « le couloir à ne pas urbaniser pour réserve à long terme d'axe de circulation » prévu par le SCOT n'est pas retranscrit. Il convient de le matérialiser.

## **4- Au sujet du règlement**

- Une distinction est à opérer entre la zone 1AUX de niveau 4 (selon la hiérarchie établie par le SCOT) et la zone 1 AUX de niveau 2 dans laquelle sont **excluent les activités commerciales (de type grande surface) des zones d'activités de niveau 2**.

Le règlement du PLU doit donc rappeler les conditions à l'urbanisation des zones 1AUX relevant du second niveau de la hiérarchie établie par le SCOT, telles que mentionnées aux pages 20, 21 et 22 du tome 2 du SCOT.

Dès lors, l'introduction du chapitre 2 du règlement du PLU qui mentionne que « la zone 1 AUX est destinée principalement à des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services », tout comme l'article 1 AUX 2 sont à **reprendre**.

Il convient de trouver une rédaction qui rappelle que le détail de l'aménagement des zones de niveau 2 fera l'objet d'un projet urbain d'ensemble comme préconisé par le SCOT.

Les dispositions relevant des articles de 1 AUX 3 à 1AUX14 ne doivent pas obérer la mise en œuvre d'un futur projet urbain.

- Le règlement ne propose pas de déclinaison de l'objectif relatif aux logements locatifs aidés. Il est nécessaire de le proposer.

**Le Bureau,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité des membres présents,**

**SE PRONONCE** en faveur du projet de PLU de Château-Gaillard révisé **sous la stricte condition** de distinguer les espaces dédiés à la zone d'activités de niveau 4 de ceux recevant la zone de niveau 2, de ne pas autoriser d'installation commerciales dans la zone d'activités de niveau 2 **et** d'intégrer les autres remarques précédemment énoncées

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,  
Pour copie conforme

**Le Président,**