

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 12 décembre 2005

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de révision du PLU de Neuville-
sur-Ain

Sont présents 10 membres sur 18 convoqués le 07 novembre 2005,

Sont excusés :

MM. PIRALLA, MARCOU et MAGDELAINE (C.C. de la Plaine de l'Ain) M. VIENOT et BERTHOU (C.C. Miribel et du Plateau), M. PAUCOD (C.C. Bresse, Dombes, Sud Revermont), M. BEGUET (Serrières de Briord).

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de NEUVILLE-SUR-AIN dans le cadre de la révision de son PLU.

- Il indique que le rapport de présentation consacre un paragraphe au SCOT rappelant les principes et préconisations qui concernent plus spécifiquement le territoire de la commune.

Il a notamment été relevé que le taux de croissance retenu (1,84 %) respecte les préconisations du SCOT (entre 1,3 et 1,95 %), que le développement en épaisseur des hameaux est affirmé dans le PADD, que l'accueil des activités économiques dans des zones spécifiques respecte la hiérarchie établie par le SCOT.

- La lecture détaillée du projet a toutefois amène à formuler trois séries de remarques.

1- La prise en compte du principe de mixité et plus particulièrement de l'ambition d'atteindre 10 % de logements locatifs aidés à l'horizon 2020.

- L'engagement en faveur du principe de mixité (tant en produit qu'en formes) n'est pas clairement établi bien qu'annoncé dans le PADD.

Il est évoqué en page 1 du PADD mais n'est pas décliné avec précision et ne garantit pas l'engagement de la commune dans le temps.

- Il n'est pas présenté d'état clair et précis ainsi que des perspectives en matière d'offre de logements locatifs aidés.

Les constructions de logements sociaux se sont faites pour une large part avant le SCOT. L'évolution du contexte légal et l'engagement volontaire des communes préconisé par le SCOT doivent être déclinés avec plus de précision dans la partie réglementaire PLU.

- Le PLU identifie certes une zone UBb de 0,5 ha destinée à recevoir du logement locatif aidé mais le COS (0,35) est faible. Il ne permet pas de tirer partie du foncier dans le cadre d'une opération d'habitat groupé.

Plus globalement le COS envisagé en UB paraît faible pour permettre le développement de programmes groupés de type habitat intermédiaire et à fortiori de l'habitat locatif aidé. A cette fin, il conviendrait de retenir un COS entre 0,4 et 0,6.

2- La vocation des zones à urbaniser particulièrement les zones 2AU

- La vocation de certaines zones 2AU et les conditions de leur ouverture à l'urbanisation devraient être précisées, de manière à permettre une forme urbaine réfléchie (urbanisation radio concentrique gradation de la densité, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux...). C'est le cas notamment des secteurs Les Verchères, Montignieux, Les Charpillères et Côte Bollet.

Il conviendrait de souligner avec précision que leur urbanisation doit respecter les orientations du SCOT tant en matière de produit que de forme de logements.

- L'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune de ces zones à urbaniser serait pertinente. Dans certains cas, en fonction de l'état d'avancement des réflexions de la municipalité, ces orientations pourraient être complétées par un schéma d'aménagement. L'organisation du développement du quartier ne peut pas se faire sur la seule base « du maillage de voies à prolonger ou à créer ».

3- L'urbanisation et aménagement d'ensemble du secteur du camp de Thol

- Le PLU identifie une zone UBa de 10,2 ha sur laquelle sont autorisées sous conditions les constructions à usage de commerce. Il conviendrait d'être plus précis en matière de type d'activités commerciales envisagées

- Compte-tenu des discussions engagées, des études déjà réalisées et d'autres en cours, il serait pertinent de présenter des orientations d'aménagement ainsi qu'un éventuel schéma d'aménagement pour cette zone. L'affichage de l'organisation envisagée de cette zone est nécessaire car elle se situe en bordure de la route départementale 984 et constitue l'une des entrées de la commune. Elle se situe par ailleurs en avant d'une UL enclavée qui ne dispose pas de voies d'accès.

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

- REND UN AVIS FAVORABLE SOUS LA STRICTE CONDITION que le projet de PLU arrêté soit repris de manière à intégrer les précisions précédemment énoncées sur les sujets suivants :

- la mixité urbaine (formes et produits),
- l'offre de logements locatifs sociaux,
- le coefficient d'occupation des sols des zones urbanisables,
- la vocation et les orientations d'aménagement des zones à urbaniser,
- l'urbanisation et l'aménagement d'ensemble du secteur du camp de Thol.

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

Le Président,