

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de Tenay

Sont présents 9 membres convoqués le 14 juin 2011

Sont excusés : Pascal PROTIERE – Bernard GLORIOD – Jean-Pierre HUMBERT – Jean-Luc ORSET- André FERRY – Jacques BERTHOU

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de TENAY, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 24 février 2011 et reçu au syndicat mixte le 5 avril 2011.

Contenu du projet de PLU

- La Présidente souhaite en préambule rappeler le contexte socioéconomique difficile de Tenay ainsi que ses caractéristiques topographiques qui font de cette commune située dans la vallée de l'Albarine dans la partie la plus exigüe de la cluse des Hopitaux, une commune enclavée soumise à des risques naturels importants.

Les principes du SCOT ne sont déclinés que partiellement dans ce projet de PLU et certains d'entre eux auraient mérité d'être précisés.

- Objectifs démographiques

En matière d'objectif démographique Tenay souhaite s'inscrire dans les limites fixées par le SCOT puisqu'elle compte atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2020 soit un taux de croissance annuel moyen de 1.19%.

- Préservation des paysages et urbanisation

N'ayant pas de disponibilités foncières en proximité du centre urbain, c'est principalement sur le secteur de Champ Jupon et sur le hameau de Mallix que sont prévus les secteurs d'extension.

Si le principe d'une extension sur ces deux secteurs n'est pas remis en cause eu égard aux caractéristiques topographiques, Madame la Présidente fait remarquer que les capacités foncières mobilisées sont trop importantes. Celles-ci pourraient être plus limitées en appliquant un COS plus élevé sur les zones les plus stratégiques en matière de développement.

Volonté de réhabiliter le cœur de village notamment à travers la valorisation des friches industrielles : maison de retraite inaugurée cette année.

Madame la Présidente précise enfin que le projet de PLU prend en compte le taux de vacance de logement très élevé en centre bourg (environ 20 %), mais souhaite que celui-ci soit observé.

- Protection des milieux naturels et agricoles

Ce sujet donne lieu à des déclinaisons spécifiques dans le PLU : la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels est rappelée dans le PADD et font l'objet d'une attention toute particulière à travers la création d'une zone naturelle stricte d'intérêt scientifique qui permet la préservation du secteur classé Natura 2000.

Madame la Présidente fait en outre remarquer que le projet de PLU augmente très largement les surfaces à vocation agricole les faisant passer de 47 à 234 ha.

- Habitat et formes urbaines

Les principes de mixité de formes et de produits sont repris dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD où il est notamment précisé la volonté de : « Proposer une offre mixte en matière de logement sur les secteurs en développement ».

Madame la Présidente fait remarquer que cette volonté affichée ne fait pas l'objet d'une traduction dans les pièces réglementaires du projet de PLU, notamment dans les orientations d'aménagement.

- Développement économique

Madame la Présidente souligne enfin la volonté de maintenir l'activité industrielle restante dans le village. Des aménagements ont été réalisés par la commune en ce sens.

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

-REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU arrêté de la commune de Tenay, arrêté le 24 février 2011.

- SOUS CONDITIONS :

- de rappeler dans le rapport de présentation le contexte socioéconomique de la commune, les contraintes liées à la topographie et aux risques naturels pour justifier le parti d'aménagement retenu. En effet, celui-ci n'est pas toujours en cohérence avec les principes de mixité de forme et de produit en matière d'habitat et de développement de l'urbanisation à partir du centre bourg ;
- de revoir à la baisse les capacités foncières des zones d'extension en appliquant sur les secteurs les plus stratégiques en matière de développement un COS plus élevé, et en supprimant d'autres ;
- de traduire les principes de mixité de formes et de produits en matière de logements dans l'ensemble des pièces réglementaires du projet de PLU.

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

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**

Département de l'Ain

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté, Egalité, Fraternité

Arrondissement de Belley

Canton de Lagnieu

**SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 04 juillet 2011

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de Pizay

Sont présents 9 membres convoqués le 14 juin 2011

Sont excusés : Pascal PROTIERE – Bernard GLORIOD – Jean-Pierre HUMBERT – Jean-Luc ORSET- André FERRY – Jacques BERTHOU

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de PIZAY, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 11 janvier 2011 et reçu au syndicat mixte le 30 mai 2011.

Elle regrette cependant que le syndicat mixte n'ait pas été associé plus en amont lors de l'élaboration de ce document d'urbanisme.

Contenu du projet de PLU

Madame la présidente informe que la lecture détaillée de ce projet de PLU a permis de relever que la compatibilité avec le SCOT BUCOPA est citée comme l'un des objectifs prioritaires de la révision et affichée dès les premières pages du rapport de présentation et comme objectif n°1 du PADD.

Les principes du SCOT sont déclinés dans ce projet de PLU et plus particulièrement ceux qui intéressent les thèmes de la maîtrise de la consommation de l'espace, de la mixité sociale et de la protection des paysages et des zones naturelles et agricoles.

- Objectifs démographiques

Madame la Présidente note que l'objectif démographique à l'horizon 2020 est un peu plus élevé que ce que prévoit le SCOT entre 2002 et 2020, avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1.46 % au lieu des 1.26 % préconisés.

Préservation des paysages et urbanisation

Elle souligne que la volonté de la commune de maintenir son développement futur dans l'enveloppe urbaine existante et de limiter les capacités foncières à 2.6 ha en 1AU est à saluer.

En outre, le projet de PLU fait l'objet d'une analyse paysagère poussée avec notamment un repérage du patrimoine bâti au titre du L123-1-7.

Protection des milieux naturels et agricoles

Les milieux naturels font l'objet d'une attention particulière : prise en compte des inventaires nationaux. La préservation des entités paysagères naturelles et bâties est affichée comme une priorité du PLU.

La préservation de l'activité agricole est une priorité notamment en matière de zonage avec la création de quelques zones agricoles strictes.

Habitat et formes urbaines

Les zones AU apportent des garanties en matière de mixité sociale à travers l'utilisation des servitudes prévues par le code de l'urbanisme à cet effet.

En revanche, la diversité des formes urbaines et la capacité en termes de nombre de logements à prévoir sur les zones 1AU ne sont pas prises en compte dans les OA contrairement à ce qui figure dans le rapport de présentation.

Madame la présidente regrette en effet que sur les cinq zones 1AU une seule fasse l'objet d'une orientation d'aménagement détaillée, les quatre autres ne faisant l'objet que de principes d'aménagement communs et trop sommaires.

Développement économique

Madame la présidente souligne la mise en œuvre du L123-1-7 bis qui permet d'identifier des quartiers sur lesquels les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions occupés par un commerce sont interdits.

Amélioration des déplacements et anticipation des infrastructures de transport

La volonté affichée de réorganiser le cœur de village notamment à travers une urbanisation en épaisseur, l'aménagement de la RD22 et par un maillage des futures zones à urbaniser à l'existant est à prendre en compte.

Les remarques

Le projet de PLU arrêté de Pizay ne présente pas de motifs majeurs d'incompatibilité avec le SCOT.

Cependant, les membres du bureau jugent nécessaire, pour garantir un développement en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD, que l'ensemble des zones 1AU fassent l'objet d'orientations d'aménagements spécifiques à chacune d'entre elles.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- REND UN AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS au projet de PLU arrêté de la commune de Pizay, arrêté le 11 janvier 2011.

- SOUS CONDITIONS :

De rédiger pour chacune des zones 1 AU des orientations d'aménagement détaillées qui doivent au minimum :

- définir les principes d'aménagement précisant l'organisation viaire interne et le maillage externe afin de garantir leur greffe au tissu urbain existant
- évaluer leurs capacités en nombre de logements tout en garantissant la diversité des formes urbaines.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,

Pour copie conforme

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**