

**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**