

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
du Bureau  
**Séance du 12 juillet 2012**

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

Sont présents 9 membres convoqués le 3 juillet 2012

Sont excusés : Robert GREFFET, Pascal PROTIERE, Josiane EXPOSITO, Jacques BERTHOU

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de PONCIN, 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 10 mai 2012 et reçu au syndicat mixte le 8 juin 2012.

**Contenu du projet de PLU**

La présidente souhaite préciser au préalable que le SCOT est présenté de manière complète dans le rapport de présentation, et la mise en compatibilité est affichée comme l'un des objectifs prioritaires de la révision du PLU. Par ailleurs, les dispositions et prescriptions du SCOT s'appliquant à la commune sont bien reprises et trouvent généralement leur traduction dans les différentes pièces du document.

**- Objectifs démographiques**

La présidente indique qu'en termes d'objectifs démographiques, la commune de Poncin fait le choix de maîtriser au plus juste sa croissance puisqu'elle souhaite une hausse modérée de 1 % par an pour atteindre 1800 habitants d'ici 2020. Si ces objectifs s'inscrivent bien dans la fourchette fixée par le SCOT, la Présidente fait cependant remarquer qu'ils semblent sous-évalués au regard des dispositions prises par ailleurs dans ce projet de PLU notamment en termes de capacités foncières des zones futures d'urbanisation et des objectifs de réhabilitation dans le bâti existant.

**- Préservation des paysages et urbanisation**

La Présidente note que la volonté exprimée dans le PADD de poser les limites de l'urbanisation et de privilégier le renouvellement urbain trouvent leur traduction dans l'ensemble des pièces règlementaires du document.

En effet, les capacités foncières retenues sont compatibles avec les objectifs du SCOT en termes d'utilisation rationnelle du foncier disponible. Ainsi, avec 19 logements à l'hectare en moyenne, elle précise que la commune de Poncin fait un réel effort de densification et d'optimisation sur les futures zones à urbaniser.

Par ailleurs la commune a pour objectif de favoriser l'urbanisation à partir de l'existant en estimant à 40 les logements réalisables en renouvellement urbain. Ces opérations devraient en outre être favorisées par l'OPAH en cours sur la communauté de communes.

Dans cette perspective, la Présidente souligne qu'il aurait été souhaitable de prévoir un phasage de l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser pour tenir compte de ces capacités de réhabilitation: soit en basculant les zones les moins prioritaires en 2 AU, soit en prévoyant un phasage de l'urbanisation au titre de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme pour étaler dans le temps les possibilités d'urbanisation et ainsi être en cohérence avec les objectifs de modération démographique.

En matière de préservation des paysages, la présidente rappelle que Poncin dispose d'un patrimoine architectural et naturel remarquable et loue le travail effectué en matière de repérage et de diagnostic paysager ainsi que les prescriptions retenues pour la protection de ce patrimoine.

#### **- Habitat et formes urbaines**

La commune compte aujourd'hui 107 logements locatifs aidés soit 15.4% des résidences principales. Ce chiffre est supérieur à l'objectif de 10 % fixé par le SCOT. Le projet de PLU arrêté prévoit par ailleurs de mettre en œuvre les outils juridiques afin de maintenir cette proportion avec le développement démographique projeté.

En outre, les dispositions des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) reprennent les principes d'une mixité des formes d'habitats proposées avec une répartition de 30 % de logements individuels groupés et 70 % de logements individuels purs.

Enfin, le renouvellement urbain est privilégié puisqu'il doit constituer près d'1/4 des logements à réaliser. La commune, à travers notamment l'OPAH lancé récemment à l'échelle de la communauté de communes, souhaite diminuer de moitié la vacance des logements.

Cependant, le Bureau demande que la traduction de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-16° soit affichée de manière plus claire et lisible dans les pièces réglementaires.

Il s'agira donc de :

- Rappeler la prescription de servitude de mixité sociale dans les OAP.
- Faire apparaître sur le plan de zonage la trame de servitude de mixité qui n'apparaît pas sur le plan alors qu'elle est précisée dans la légende.
- D'éclaircir les dispositions contradictoires dans le règlement. Dans les dispositions d'ordre général, deux secteurs sont grevés d'une servitude de mixité sociale « Château » et « Ecole » et dans l'article 2 il est précisé que toutes les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comprendre 10% de logements locatifs aidés.

#### **- Protection des milieux naturels et agricoles**

Les membres du Bureau prennent acte des mesures de protection des milieux naturels sensibles, faisant l'objet de protections spécifiques (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, sites inscrits, zone Natura 2000).

Concernant l'activité agricole, la commune affiche la volonté de préserver les terres agricoles de l'urbanisation notamment en basculant des secteurs précédemment en zone naturelle, en zone agricole.

Si la protection des zones naturelles et agricoles n'appellent pas de remarques particulières, il est nécessaire d'harmoniser l'ensemble des pièces constitutives du dossier en matière de superficie des différents zonages.

#### **- Développement économique**

La Présidente rappelle que Poncin dispose d'un tissu économique dynamique. En outre, elle est l'une des rares communes du territoire du BUCOPA à disposer d'une attractivité réelle en matière de tourisme avec des infrastructures de qualité.

Les membres du Bureau approuvent les orientations retenues dans le PLU en matière de valorisation et de protection du tissu économique local notamment à travers la création d'une zone d'activité de niveau 4 de 2.6 ha ou encore la mise en œuvre des dispositions de l'article 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.

Ils regrettent cependant qu'il n'est nulle part fait référence dans le dossier, au Document d'Aménagement Commercial (DAC) approuvé par le SCOT en février 2012.

Celui-ci prévoit notamment qu'à l'instar des zones d'activités économiques, les zones destinées à l'implantation de nouvelles surfaces commerciales doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble traduite dans une OAP reprenant les principes et préconisations d'implantation définis dans le DAC.

Les membres du Bureau demandent la rédaction de cette OAP en soulignant que celle-ci était par ailleurs prévue puisque le règlement y fait référence page 33.

#### **- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport**

Le développement d'un réseau de cheminements piétons-cycles qui relie les pôles d'équipements, les services communaux aux quartiers résidentiels est bien repris dans le PLU notamment dans les OAP. Par ailleurs, des emplacements réservés sont prévus à cet effet.

**Le Bureau,  
Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité des membres présents,**

**-REND UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Poncin, arrêté le 10 mai 2012.

**- DEMANDE qu'à l'issue de l'enquête publique les remarques formulées ci-dessus soient prises en compte avant l'approbation.**

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

Pour copie conforme

**La Présidente,  
Jacqueline SELIGNAN**