

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 16 avril 2012

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

Sont présents 10 membres convoqués le 06 avril 2012

Sont excusés : Jean-Luc RAMEL – Jean-Luc ORSET – Josiane EXPOSITO – François DROGUE – Gilbert BOUCHON

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de TRAMOYES, 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 5 octobre 2011 et reçu au syndicat mixte le 20 octobre 2011.

Par ailleurs, elle rappelle que la communauté de communes de Miribel et du Plateau à laquelle appartient la commune de Tramoyes est dotée d'un PLH sur lequel le syndicat mixte BUCOPA s'est prononcé favorablement par délibération en date du 14 octobre 2010. Ce PLH se substitue désormais aux SCOT en matière d'objectifs démographiques et de logements.

Dans ce document de planification, en compatibilité avec le SCOT, il a été notamment décidé de mutualiser à l'échelle de la CCMP les objectifs démographiques et résidentiels des communes. Cette mutualisation permet ainsi de rendre réalisable des objectifs souvent difficiles à tenir et parfois contradictoires à l'échelle de certaines communes tels que, maîtriser la croissance démographique et engager une politique dynamique de production de logements diversifiés et de locatifs aidés.

Contenu du projet de PLU

La présidente souligne au préalable que si les objectifs et préconisations du SCOT sont bien présentés dans le rapport de présentation et le PADD, un certain nombre d'approximations voire inexactitudes nuisent à la compréhension du document. Par ailleurs, ces objectifs et préconisations ne trouvent que très partiellement leur traduction dans les pièces réglementaires de ce projet de PLU.

Plus généralement, à la lecture du dossier on constate un hiatus entre les déclarations d'intentions affichées dans le rapport de présentation et le PADD et leurs traductions réglementaires insuffisantes.

- Objectifs démographiques

La présidente indique qu'en termes d'objectifs démographiques, la commune de Tramoyes fait le choix de maîtriser au plus juste sa croissance avec une croissance envisagée de 1.16 % par an. En ouvrant une seule zone AU de taille modeste à l'urbanisation et compte tenu de la rétention foncière constatée, l'évolution envisagée d'ici 2020 est compatible aux objectifs du SCOT (rappelée dans le rapport de présentation) et aux objectifs du PLH d'ici 2016.

- Préservation des paysages et urbanisation

La limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain sont érigées en priorité en recentrant les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en confortant le pôle bâti central.

Les surfaces classées en zones d'urbanisation future (1AU et 2AU), en extension du tissu urbain représentent 5.5 hectares dont 0.9 ha en 1 AU sont raisonnables. On constate ainsi une baisse globale des superficies destinées à l'urbanisation par rapport au POS actuellement en vigueur. Les surfaces destinées à l'urbanisation passent de 118 ha dans le POS à 99,95 dans le PLU.

Cependant avec près de 9 ha de dents creuses en zones urbanisées, l'ouverture dans le futur, de nouvelles zones à urbaniser devra être conditionnée à un état des lieux précis des constructions constatées dans le tissu urbain existant.

A ce titre, la présidente souligne que le débat au sein du conseil municipal au titre de l'article L.123-1-12 sur les résultats de l'application du PLU au bout de trois ans de mise en œuvre sera particulièrement important sur la commune de Tramoyes.

Par ailleurs, la préservation des paysages est présentée comme un axe fort de ce projet de PLU. En effet, consciente des atteintes aux paysages engendrées par une urbanisation non maîtrisée ces trente dernières années, la commune a mis en place des dispositions de protections au titre de l'article L.123-1-5-7° à travers lequel un inventaire a été réalisé et la zone Ua du vieux centre bénéficiant d'un régime de protection particulier a été identifiée.

Cependant la question de la protection paysagère des entrées de ville pourtant identifiée comme importante, dans le rapport de présentation comme dans le PADD, sur la RD 38 en entrée Sud ne fait l'objet d'aucune réflexion dans le document. Le projet de PLU doit préciser que l'ouverture de la future zone d'activités économiques sera conditionnée à l'introduction d'un volet paysager prescriptif.

- 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), définies dans le PLU.

Ils soulignent cependant l'incompatibilité manifeste d'un zonage Ue sur une partie du périmètre de protection rapproché d'eau potable sur lequel toute construction doit être proscrite. En outre, dans le règlement il est fait référence à un zonage Ns autour du puits de captage d'eau potable qui n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Concernant l'activité agricole, la commune affiche la volonté de préserver les terres agricoles de l'urbanisation. A la lecture du document on peut s'interroger sur le bien-fondé des dispositions réglementaires envisagées à cet effet :

- Des zones agricoles strictes sont définies tout autour du village, leurs tailles semblent disproportionnées et peuvent porter préjudice à l'activité agricole, en interdisant de facto toute construction à usage agricole sur ce large périmètre.

- La zone 2 AU «En rue neuve» se situe dans le prolongement d'une exploitation agricole qui sera enclavée une fois urbanisée, la question de la pérennité de cette exploitation mérite d'être posée.

- Habitat et formes urbaines

Si le projet de PLU arrêté fait le constat d'une nécessité de diversifier les types et les formes d'habitats, force est de constater que les dispositions réglementaires déclinées dans le document ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés par le PLH approuvé par la CCMP.

En effet celui-ci demande que la commune soit en mesure de réaliser d'ici 2016 seize logements locatifs aidés or, la seule servitude de mixité sociale imposée dans la zone 1 AU ne permet d'en réaliser que dix.

Il aurait été judicieux et même nécessaire de prévoir la mise en œuvre d'une servitude de mixité au titre du L.123-1-5-16 consistant à produire du logement locatif social à partir d'un certain seuil de constructions.

Par ailleurs, le Bureau regrette l'absence d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) sur certaines dents creuses identifiées comme stratégiques de par leur taille ou leur situation dans les zones U et qui auraient permis de maîtriser et d'organiser autant que faire se peut l'urbanisation de ces secteurs à forts enjeux.

- Développement économique

Tramoyes souhaite préserver et développer le tissu économique et commercial sur son territoire. Dans cette perspective une réserve foncière à vocation économique de 4 ha a été constituée et classée en 2 AUX.

Eu égard à sa taille et à sa situation le long de la RD 38, Il est nécessaire de préciser dans le rapport de présentation que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la définition d'une orientation d'aménagement qui précisera à minima son fonctionnement interne et son maillage avec l'existant.

Concernant l'activité commerciale, le PADD précise que des servitudes seront instaurées sur les commerces existants afin de pérenniser la vocation commerciale des rez-de-chaussée des bâtiments concernés. Or cette affirmation n'est pas traduite dans les pièces réglementaires. En effet, les dispositions de l'article L123-1.7° bis qui permettent «d'identifier et délimiter des quartiers (...) sur lesquels il est possible de fixer des prescriptions de nature à assurer cet objectif » ne sont pas utilisées.

Enfin en matière d'implantation commerciale, le PLU se doit de faire référence au DAC approuvé qui constitue désormais le volet commercial du SCOT.

- 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 un objectif du PLU. Ils sont inscrits dans les emplacements réservés et l'orientation d'aménagement. Ces réflexions sur les cheminements doux seront traitées en cohérence avec la localisation des arrêts de bus et les études réalisées par la CCMP. La recherche de multi modalité est un objectif PLU. Cependant, des dispositions contradictoires dans le rapport de présentation nuisent à la crédibilité du document : la municipalité ne souhaite pas de nouveaux débouchés sur les grands axes de circulation alors que la plupart des orientations d'aménagements des zones 2AU présentées dans le rapport de présentation en prévoient.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

-REND UN AVIS DEFAVORABLE au projet de PLU de la commune de Tramoyes, arrêté le 5 octobre 2011.

- **DEMANDE de reprendre en conséquence le projet de PLU.**
- **INDIQUE que le projet de PLU pourrait recevoir un avis favorable une fois pris en compte les remarques précédemment mentionnées.**

Fait et délibéré en séance, le 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 16 avril 2012

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de Saint-Jean-de-
Nioist

Sont présents 10 membres convoqués le 06 avril 2012

Sont excusés : Jean-Luc RAMEL – Jean-Luc ORSET – Josiane EXPOSITO – François
DROGUE – Gilbert BOUCHON

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de SAINT-JEAN-DE-NIOIST, 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 15 décembre 2011 et reçu au syndicat mixte le 3 janvier 2012.

Contenu du projet de PLU

La présidente souligne au préalable la qualité du document présenté en termes de présentation et de rédaction. En outre, le SCOT y est présenté de manière complète dans le rapport de présentation.

Enfin, les recommandations et prescriptions du SCOT s'appliquant à la commune sont bien identifiées et trouvent leur traduction dans les différentes pièces du document.

- Objectifs démographiques

Les perspectives démographiques affichées à horizon 2020 sont supérieures à celles du SCOT. Elles s'expliquent par une croissance très forte entre 1999 et 2009, de l'ordre de 3,4 % par an. A travers le projet de PLU arrêté la commune affirme sa volonté de freiner la croissance démographique en se basant sur la fourchette basse du SCOT de 1.61 % par an. Cette croissance démographique d'ici 2020 est nécessaire pour que la commune puisse diversifier son offre de logement.

- Préservation des paysages et urbanisation

Le projet de PLU arrêté prend acte de la nécessité de reconsidérer le dimensionnement et la temporalité des réserves foncières, l'actuel POS étant surdimensionné au regard des exigences du SCOT.

Pour atteindre cet objectif la présidente souligne la détermination de la commune qui limite l'urbanisation future à l'enveloppe urbaine existante et précise que la majeure partie des zones futures d'urbanisation en entrée Nord et Sud de la commune ont été supprimées.

En matière de préservation des paysages, le PLU met en place des protections au titre de l'article L.123-1-5-7° qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage, et de définir des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les principes de densification intelligente et d'optimisation des espaces libres notamment par la promotion de nouvelles formes d'habitat et une meilleure organisation interne des zones trouvent leurs traductions dans les six orientations d'aménagement et de programmation proposées.

Enfin, le projet de ZAC centre village a pour ambition une réinterprétation contemporaine des caractéristiques architecturales et urbanistiques locales.

- Protection des milieux naturels et agricoles

Les membres du Bureau constatent que le travail préalable sur ce projet de PLU a été l'occasion d'une redéfinition importante des secteurs agricoles et naturels. Par ailleurs, le PLU intègre la préservation des zones humides dans ses

principes fondamentaux qui font l'objet de mesures de protections dans le cadre d'un zonage spécifique Np. Il en va de même pour la protection des boisements et haies avec la création de secteurs d'EBC ou d'EBP.

Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent que le projet de PLU a pour objectif d'affirmer l'entité agricole par un zonage clair et de protéger ainsi la zone agricole d'un éventuel mitage que l'on peut rencontrer sur les secteurs soumis à une forte pression foncière.

Pour préserver de façon durable l'activité agricole sur la commune, le projet de PLU prévoit de :

- Classer en zone A l'ensemble de la SAU
- De reclasser 12.5 ha de zones d'urbanisation futures (2 NA) en zone agricole au nord

- Habitat et formes urbaines

Les membres du Bureau saluent le projet ambitieux de ZAC « Cœur de village » qui constitue le véritable axe central de ce projet d'aménagement urbain tel que défini dans le PLU arrêté.

Ce projet de ZAC a pour objectif de créer un nouveau centre urbain selon un programme d'aménagement mixte : logements collectifs et individuels (privés, en accession à la propriété ou locatifs sociaux), équipements publics, services, locaux communaux. Dans le cadre de cette opération, il est prévu la création d'une cinquantaine de logements aidés à court terme. Le parc de logement social étant aujourd'hui inexistant, cette opération permettra à la commune de répondre en grande partie aux objectifs de mixité sociale définis dans le SCOT. De surcroît, une servitude de mixité sociale au titre du L.123-1-5-16 s'applique sur l'ensemble des périmètres Ua et Ub pour tout programme de construction supérieur à trois logements.

Par ailleurs, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur l'ensemble des zones AU mais aussi sur les secteurs non urbanisés et considérés comme stratégiques en zone U.

A travers ce projet de PLU la commune se donne les moyens opérationnels de rééquilibrer le développement de la commune vers une offre de logements diversifiée répondant à l'ensemble de la demande.

- Développement économique

Dans le rapport de présentation il est rappelé que la commune a pour ambition de renforcer son équipement commercial en y créant un véritable centre village pourvu de commerces et de services de proximité. A ce titre il est nécessaire de faire référence au Document d'Aménagement Commercial approuvé qui constitue désormais le volet commercial du SCOT.

Les membres du bureau notent enfin que la commune n'a pas prévu de création d'une zone artisanale privilégiant l'aménagement à l'échelle de l'intercommunalité.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

La présidente souligne enfin que l'objectif de réduire les flux automobiles en encourageant les modes de déplacements alternatifs, est décliné à travers le développement d'itinéraires de déplacement doux intégré dans les orientations d'aménagement.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-NIOST, arrêté le 15 décembre 2011.

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 16 avril 2012

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de carte communale de
Labalme-sur-Cerdon

Sont présents 10 membres convoqués le 06 avril 2012

Sont excusés : Jean-Luc RAMEL – Jean-Luc ORSET – Josiane EXPOSITO – François DROGUE – Gilbert BOUCHON

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de LABALME-SUR-CERDON, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de sa carte communale approuvée le 22 novembre 2011.

La révision de la carte communale a pour objet de permettre l'urbanisation de 2.25 ha à l'arrière du premier lotissement communal. Cette opération offrira une diversité de logements intéressante pour un village de cette taille.

Vingt-deux logements seront ainsi réalisés et répartis de la façon suivante :

- 1 petit collectif de 6 logements locatifs T2 et T3
- 2 x 2 individuels groupés en PSLA (4 logements)
- 12 lots libres

La Présidente souligne que la commune de LABALME-SUR-CERDON a associé très en amont le syndicat mixte BUCOPA dans le cadre de cette procédure de révision.

Elle a été saisie officiellement par courrier du maire en date du 25 juillet 2008 dans lequel il souhaitait avoir une position de principe du SCOT sur ce projet de révision, sachant que ce projet avait pour conséquence de dépasser les objectifs démographiques assignés à cette commune.

A la suite de plusieurs réunions successives sur place, la Présidente a répondu par courrier en date du 18 septembre 2008 en donnant un avis a priori favorable à ce projet en faisant valoir les arguments suivants :

- Le SCOT BUCOPA à travers son principe d'équilibre géographique, se fixe comme objectif général de freiner l'accueil des nouveaux habitants à l'ouest du territoire et de le reporter, en partie, à l'est, vers le Bugey.
- ce projet de développement urbain se situe sur une zone prévue par votre carte communale dite « phase 2 », approuvée en 2004. Il permet par ailleurs de circonscrire à l'ouest l'urbanisation et ferme le village de façon harmonieuse et définitive.
- Enfin, les possibilités d'extension du village à long terme sont très réduites par des contraintes topographiques, ce qui limitera de facto l'expansion du village.

Cependant, elle avait souhaité attirer l'attention de la commune sur le fait que le SCOT BUCOPA attachait une attention toute particulière à la mixité de formes urbaines et de produits que doit prendre une opération d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi une attention particulière devait être apportée au travail préalable en termes d'orientations d'aménagement de cette zone. Pour ceci, elle invitait la commune à prendre attache avec un architecte urbaniste ou avec le CAUE de l'Ain.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents, considérant que :

- La révision de la carte communale concerne un espace circonscrit au village dans le prolongement d'une zone d'urbanisation déjà étudiée par un projet urbain dans la carte communale de 2004.
- Qu'aucun autre secteur ne fait l'objet d'un changement de zonage.

- Que le schéma d'aménagement conçu par le CAUE a intégré les éléments significatifs du site, notamment la haie marquant le périmètre de l'opération à l'ouest. Une zone non aedificandi à l'arrière des constructions vise aussi à préserver la limite de l'opération en surplomb.
- L'ouverture à l'urbanisation du nouveau lotissement est compatible avec les capacités de traitement du système d'assainissement collectif.
- L'ouverture à l'urbanisation du nouveau lotissement n'aura pas d'effet préjudiciable pour l'activité agricole de la commune.

-REND UN AVIS FAVORABLE au projet de carte communale de la commune de LABALME-SUR-CERDON, approuvée le 22 novembre 2011.

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

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**