

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

Sont présents 9 membres convoqués le 10 décembre 2012

Sont excusés : André FERRY – Gilbert BOUCHON et Bernard GLORIOD

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Montluel, 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 septembre 2012 et reçu au syndicat mixte le 8 octobre 2012.

Contenu du projet de PLU

La présidente précise au préalable que le SCOT est présenté de manière complète dans le Rapport de Présentation et le PADD, 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 Montluel souhaite renforcer sa croissance démographique qui a été depuis 1999 inférieure aux objectifs du SCOT. On observe en effet un net ralentissement de la croissance démographique, notamment le solde migratoire qui est négatif depuis 1982.

Avec un taux de croissance annuel moyen souhaité de l'ordre de 1,3 %, elle envisage une population d'environ 7 900 habitants d'ici 2020, qui s'inscrit dans la fourchette basse des objectifs globaux du SCOT.

Elle indique cependant qu'il est nécessaire d'actualiser les données INSEE aux dernières données officielles connues et remarque que le taux de croissance démographique annuel moyen entre 1999 et 2007 n'est pas le même dans le Rapport de Présentation et le PADD.

- Mixité de l'offre de logements formes urbaines

Au préalable, les membres du Bureau regrettent que ne figurent pas dans le Rapport de Présentation, dans la partie diagnostic, des données de base en matière de logements tels que le nombre de résidences principales, le nombre de logements locatifs aidés ou encore le nombre de logements vacants.

Les logements sociaux représentent environ 25 % du parc de logement répondant ainsi aux obligations de la loi SRU.

Le Rapport de Présentation précise cependant que la grande majorité de ces logements sociaux ont été réalisés entre 1970 et 1989. Seuls 52 logements sociaux ont été construits entre 1990 et 2007, ce qui est proportionnellement faible par rapport à l'ensemble des constructions.

Par ailleurs, l'analyse urbaine révèle que la grande majorité des logements sociaux de la commune sont regroupés dans deux quartiers.

La présidente approuve la volonté de la commune, dans un principe de mixité globale de l'offre de logements, de diffuser l'offre de logements locatifs aidés future de manière plus homogène sur l'ensemble de la commune et de maintenir le taux de 20 % de logements locatifs aidés.

Dans cette perspective, la commune met en œuvre les dispositions de l'article L.123-1-5 16° qui impose un minimum de 25 % de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 10 logements.

On peut toutefois se demander si ce seul dispositif suffira à maintenir la proportion de 20 % de logements locatifs aidés. En effet, la commune prévoit de réaliser environ 530 logements entre aujourd'hui et 2025. Pour maintenir la

proportion de 20 % de logements locatifs aidés la commune devra en réaliser environ 110 durant cette période. Dans cette perspective, les membres du Bureau suggèrent que le seuil de 10 logements des opérations concernées par la servitude de mixité, soit abaissé.

- Préservation des paysages et urbanisation

La présidente indique que 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. A ce titre, ils regrettent que ne figure pas dans le Rapport de Présentation un tableau récapitulatif et comparatif des surfaces par rapport au précédent document d'urbanisme. La présidente précise que le principal intérêt de ce récapitulatif réside dans sa valeur pédagogique, il permet de mettre en évidence l'ampleur des changements apportés au zonage.

Les membres du Bureau constatent tout de même qu'en termes de consommation foncière, le projet de PLU s'inscrit dans une logique vertueuse en réduisant au maximum les surfaces à urbaniser en ne retenant qu'une seule extension urbaine de 4 ha en 2 AU.

L'un des objectifs du PADD vise en effet à produire la quasi-totalité des logements en renouvellement urbain. Pour atteindre cet objectif, la commune a donc décidé de mettre en œuvre une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), outil règlementaire qui protégera le patrimoine bâti et facilitera la réhabilitation de logements vacants nombreux en centre-ville. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent la pertinence de la définition d'un projet de densification et de renouvellement urbain du quartier gare, qui doit permettre la création d'environ 150 logements.

Quant aux paysages naturels, ils font l'objet de protection au titre du L.123-1-5 7°, c'est le cas des haies bocagères repérées dans le plan de zonage, de la Sereine et de ses affluents, le canal de Cassal et des jardins familiaux.

Comme le prévoit le SCOT, le haut de la Côtère et sa ligne de crête sont préservés de toute urbanisation, cependant, les membres du Bureau remarquent que l'opportunité de classer de vastes surfaces boisées en EBC n'est pas forcément avérée. Il est souvent préférable de protéger ces boisements au titre du L.123-1-5 7° qui est plus souple en terme d'exploitation et d'entretien.

- Protection des milieux naturels et agricoles

La présidente indique que les sites inventoriés font l'objet de classement ad-hoc et que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale mesurant les effets directs et indirects de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000.

En matière d'assainissement, le règlement prend en compte les capacités des réseaux et adapte la constructibilité aux extensions prévues, notamment en inscrivant dans chaque article que les permis de construire peuvent être refusés tant que la station d'épuration de Nievroz n'est pas terminée.

Le diagnostic agricole montre que l'agriculture reste une activité économique essentielle sur la commune de Montluel tant en terme de surface que de nombre d'exploitation. Cette activité est protégée en limitant l'urbanisation sur les secteurs cultivés, notamment sur le Plateau de la Dombes.

La présidente indique qu'un diagnostic agricole complet a été réalisé et annexé au PLU, mais qu'il est nécessaire qu'une mise jour des données RGA 2010 soit réalisée.

- Développement économique

En matière d'implantation commerciale, la présidente prend acte des références faites au Document d'Aménagement commercial approuvé par le SCOT le 2 février 2012 et opposable désormais en terme de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux.

Cependant, elle souhaite alerter la commune de Montluel sur le fait que les dispositions règlementaires définies dans le projet de PLU en matière de régulation des implantations commerciales fragilisent considérablement le PLU en cas de recours.

La disposition de l'objectif 3.5 qui prévoit d'interdire l'implantation des grandes surfaces de manière unilatérale au motif de préserver le petit commerce de la concurrence, est une disposition totalement illégale au regard des textes en vigueur.

En matière de protection des commerces en centre-ville, les membres du Bureau suggèrent de prévoir un dispositif de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre du L.123-1-5 7°bis.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

Les membres du Bureau constatent par ailleurs que les quartiers prioritaires pour le développement de l'urbanisation se situent près des transports en communs notamment près de la gare.

La présidente indique par ailleurs que le projet de PLU arrêté démontre la volonté de promouvoir les cheminements doux, les transports en commun et le désenclavement qui relie les différents quartiers au centre village. A l'instar de la liaison qui existe déjà entre le bourg et Jailleux le long de la RD 2, les OAP intègrent de nouvelles liaisons douces entre les quartiers.

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

- **REND UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Montluel, arrêté le 24 septembre 2012.
- **DEMANDE** que les remarques formulées dans cette délibération soient prises en compte à l'issue de l'enquête publique avant approbation.

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

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**

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

Sont présents 9 membres convoqués le 10 décembre 2012

Sont excusés : André FERRY – Gilbert BOUCHON et Bernard GLORIOD

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de MEXIMIEUX, 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 septembre 2012 et reçu au syndicat mixte le 22 octobre 2012.

Contenu du projet de PLU

La présidente regrette au préalable que le SCOT BUCOPA ne figure pas dans le rapport de présentation parmi les documents supra communaux qui s'imposent au PLU. Par ailleurs, la présentation qui est faite du SCOT BUCOPA, se limite à ses prescriptions en termes de développement urbain, et est en outre émaillée d'un certain nombre d'erreurs et d'approximations qu'il conviendra de corriger à l'issue de l'enquête publique.

Plus généralement, on peut regretter que ce projet de PLU ne fasse pas l'objet de justifications plus précises et argumentées dans l'ensemble des choix d'aménagement et de développement retenus.

Elle rappelle en effet que selon l'alinéa 4 de l'article L.123-1-2, le rapport de présentation doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des « *objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

Cependant de manière générale, ce projet de PLU vise à inscrire le développement de la commune dans les objectifs assignés par le SCOT à savoir consolider Meximieux dans son rôle de petit bassin de vie relativement autonome entre l'agglomération lyonnaise et la ville d'Ambérieu-en-Bugey.

- Objectifs démographiques

Les perspectives démographiques affichées à horizon 2020 s'inscrivent dans la fourchette basse prévue par le SCOT. Avec un taux de croissance annuel moyen envisagé de l'ordre de 1,26 %, la commune souhaite maîtriser sa croissance démographique qui risque d'être forte ces deux prochaines années avec l'arrivée massive de familles de militaires sur le site de La Valbonne.

- Mixité de l'offre de logements et formes urbaines

La diversité de l'offre de logements est une réalité sur Meximieux. En effet, le logement social représente 22% du parc de logements en 2008 contre 33% en 1999. Meximieux répond aux objectifs de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux minimums aux communes de plus de 3 500 habitants.

La commune maintient sa proportion de logements locatifs aidés même si ce n'est pas explicitement spécifié dans le document. En effet, il existe des programmes de près de 200 logements en cours de réalisation actuellement sur la commune dont 130 logements sociaux. Il est regrettable que le rapport de présentation ne les évoque que très partiellement.

Par ailleurs, en matière d'offre de logements, il est nécessaire que le projet de PLU arrêté fasse référence au PLH de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain en cours d'élaboration.

Concernant la mixité des formes d'habitat, l'OAP de la zone 1AU prévoit de maintenir cette diversité d'offre de logements : les opérations devront accueillir une diversité de logements.

- Préservation des paysages et urbanisation

Le projet de développement de la commune s'appuie d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain constituant des poches d'urbanisation potentielles ont bien été repérés.

Cependant, et conformément à l'analyse prospective du SCOT, le développement urbain ne peut guère se faire par densification, les capacités étant faibles. Des capacités nouvelles de développement doivent donc être prévues pour la création de nouveaux quartiers ou secteurs.

Ainsi, les extensions d'urbanisation aussi bien au nord pour l'habitat et au sud pour les extensions à usage d'activités respectent les orientations et préconisations du SCOT BUCOPA.

Par ailleurs, conformément au SCOT, l'urbanisation linéaire et l'étirement des constructions le long des voies sont proscrits en respectant les coupures vertes le long des RD 1084 et 22a. A cet égard, la zone 2 NA au nord a été réduite de 12,5 ha.

En matière de consommation foncière prévue pour l'habitat, on peut s'interroger sur les densités retenues. En effet, en affirmant dans le PADD que la consommation totale d'ici 2021 devra être au maximum de 24 ha pour les 343 logements individuels ou intermédiaires restant à réaliser, on retient une densité globale de 14 logements à l'hectare ce qui paraît bien faible pour une commune à vocation urbaine et qui prévoit une répartition quasi identique de logements individuels et de logements intermédiaires.

Plus généralement, la justification pour délimiter les zones du plan et les raisons qui ont conduit à ces orientations apparaissent insuffisantes à la lecture du Rapport de Présentation. Les explications et les justifications doivent porter sur les motifs des choix retenus, notamment sur la localisation des zones, leurs répartitions sur le territoire et leurs affectations dominantes.

Les membres du Bureau précisent que ces remarques n'ont pas vocation à remettre en cause les orientations retenues qui vont dans le sens des préconisations du SCOT BUCOPA, mais d'alerter la commune sur la fragilité juridique du projet de PLU sans une justification des choix plus approfondie.

En matière de protection des paysages, cette problématique fait l'objet d'une attention particulière dans le PADD et trouve sa traduction dans les pièces réglementaires du dossier à travers notamment la mise en œuvre des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Protection des milieux naturels et agricoles

Les membres du Bureau constatent que le diagnostic agricole figurant dans le rapport de présentation aurait mérité d'être plus développé en reprenant notamment les éléments du diagnostic agricole effectué en 2009. Cependant, les membres du Bureau soulignent que le projet de PLU a pour objectif d'affirmer l'entité agricole de la partie nord de la commune 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

La protection des espaces naturels est érigée comme l'une des deux principales orientations du PADD et n'appelle pas de remarques particulières. Le territoire de la commune se répartit entre deux grands secteurs naturels d'enjeux environnementaux très différents, à l'ouest, le plateau Dombiste et à l'Est, la Plaine de l'Ain.

- Développement économique

Le Rapport de Présentation insiste à juste titre sur le dynamisme économique et commercial qui caractérise la commune de Meximieux. Le projet de PLU s'attache à préserver les conditions du développement économique, et à maintenir le niveau de commerces et services existant.

Cependant, les membres du Bureau déplorent qu'aucune référence dans l'ensemble du document ne soit faite au Document d'Aménagement Commercial (DAC) approuvé le 2 février 2012 et opposable désormais aux documents d'urbanisme locaux. Considérée dans la hiérarchie des pôles commerciaux comme un pôle de bassin de vie exerçant un rôle intercommunal répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires et même occasionnels, la commune de Meximieux bénéficie d'un rôle structurant en matière d'offre commerciale sur le territoire. A ce titre, il est nécessaire que le projet de PLU dans le rapport de présentation notamment, face référence à ce document supra communal.

Le projet de PLU prévoit en outre de protéger les commerces présents dans le centre-ville par la définition d'un périmètre comme le prévoit l'article L123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme.

- 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 MEXIMIEUX, arrêté le 24 septembre 2012.
- **DEMANDE** que les remarques formulées dans cette délibération soient prises en compte à l'issue de l'enquête publique avant approbation.

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 17 décembre 2012

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

Sont présents 9 membres convoqués le 10 décembre 2012

Sont excusés : André FERRY – Gilbert BOUCHON et Bernard GLORIOD

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de PEROUGES, 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 22 octobre 2012 et reçu au syndicat mixte le 02 novembre 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, la mise en compatibilité est affichée comme l'un des objectifs 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

Avec un objectif de croissance annuelle moyenne modérée de 1,6 à 1,7 % qui porterait la population à environ 1 600 habitants en 2025, le projet de PLU de Pérouges est compatible avec les orientations du SCOT (de 1,26 à 1,95 % par an).

La présidente indique que la commune souhaite avant tout maîtriser sa croissance démographique en restant en adéquation avec les capacités de ses équipements publics.

- Mixité de l'offre de logements et formes urbaines

La commune compte aujourd'hui 20 logements locatifs aidés soit environ 4 % des résidences principales. Les membres du Bureau approuvent la volonté de la Municipalité de rétablir un parcours résidentiel, ce qui nécessite de développer l'offre de logements locatifs aidés, et d'accompagner le développement par la production d'un habitat diversifié favorisant la densification de l'urbanisation, la mixité sociale et celle des typologies d'habitat.

A l'horizon 2020, elle devrait compter environ 68 logements sociaux grâce aux servitudes de mixité sociale qu'elle impose au titre de l'article L.123-1-5-16° ou au titre du L.123-2b.

A ce titre cependant, il est nécessaire que la commune fasse référence au PLH en cours d'élaboration sur la communauté de communes de la Plaine de l'Ain.

- Préservation des paysages et urbanisation

Pour modérer la consommation foncière, le projet de PLU arrêté prévoit d'accueillir prioritairement les nouveaux habitants dans le bâti existant et densifier l'urbanisation. Dans cette perspective, les capacités dans le tissu urbain existant sont bien identifiées. La capacité des terrains non bâtis est d'environ 140 logements soit 79 % de l'ensemble des nouveaux logements envisagés. La consommation foncière pour l'habitat est faible puisqu'une seule zone 1AU de 7 500 m² est prévue au Péage et réservée exclusivement à du logement social.

Quant aux zones destinées à accueillir des activités artisanales, elles consommeront au total 3,1 ha dont 2,2 ha en 2AUX.

En matière de préservation des paysages, la présidente indique qu'une étude paysagère très intéressante et approfondie a été réalisée et a permis de mettre en œuvre les dispositifs de protection des éléments marquants du paysage de la commune de Pérouges.

Sur ce point, les membres du Bureau regrettent qu'à l'instar des éléments remarquables du patrimoine naturel, le petit patrimoine bâti bien que recensé dans le rapport de présentation localisé sur le plan de zonage ne fasse pas l'objet de protection au titre du L.123-1-5- 7°

- Protection des milieux naturels et agricoles

La protection des milieux naturels fait partie des enjeux et des objectifs principaux que se fixe la commune de Pérouges.

La protection des espaces naturels concerne essentiellement :

▫ Les milieux humides formés par la vallée du Longevent et ses deux exutoires, l'étang de la Pinède et l'étang de la Trappe du Loup, identifiés par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et l'inventaire départemental des zones humides, ainsi que l'étang de l'Aubépin, à l'Est de la Cité, géré par la société de pêche de Meximieux ;

▫ Les boisements sensibles de la côtière et de la vallée du Longevent, notamment sa ripisylve, les bosquets et les haies bocagères qui constituent des refuges pour la faune ;

▫ La pointe Sud du territoire concernée par le réseau Natura 2000 (site Steppes de la Valbonne) et par l'inventaire des ZNIEFF de types 1 et 2 ;

▫ La Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) qui effleure sa pointe Nord-Ouest.

Par ailleurs, la commune a confié à la Fédération Rhône-Alpes de Protection de la Nature (FRAPNA) de l'Ain un diagnostic sur la biodiversité et les corridors écologiques.

Enfin, la présidente fait remarquer qu'est aussi prévu à la pointe Sud de la commune un éco-pôle qui, à l'issue de l'exploitation de granulats, participera à la préservation de la faune et de la flore locales et sera le support d'actions pédagogiques pour l'environnement. Des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues pour garantir un aménagement de qualité après l'exploitation de ce site.

L'activité agricole bénéficie notamment des terrains à forte valeur agronomique de la plaine. Ce grand ensemble agricole préservé occupe la majorité du territoire communal. Elle regroupe des exploitants qui mettent en valeur de vastes surfaces principalement dédiées à la culture céréalière, son maintien est indispensable.

A ce titre, la présidente souligne que la commune de Pérouges est la première, et pour l'instant la seule commune du territoire du SCOT BUCOPA, à avoir créé une Zone Agricole Protégée (ZAP) approuvée par arrêté préfectoral du 13 juillet 2011, qui permet de sanctuariser plus de 1 000 ha de terres agricoles dans la Plaine de l'Ain identifiées dans le SCOT comme terres agricoles à maîtriser.

- Développement économique

Les membres du Bureau souscrivent entièrement à la stratégie de développement économique qui s'appuie sur trois axes forts dans le PLU :

- L'extension mesurée des zones artisanales de Rapan en vue d'accueillir l'activité artisanale locale sur une surface totale de 3.1 ha.

- L'extension de la zone de carrières à la pointe sud de la commune. La Municipalité, comme celle de la commune voisine de Saint-Jean-de-Niost, a voulu permettre, sur les terrains contigus au sud-est, l'exploitation de cette richesse du sous-sol qui répondra aux besoins en granulats de la région. Après l'exploitation, est prévu l'éco-pôle de valorisation écologique et pédagogique.

- Pour maintenir l'activité, la fréquentation et l'attractivité du site, la Municipalité prévoit notamment :

▫ La future salle d'animation qui servira également pour l'accueil des visiteurs ;

▫ Le réaménagement de l'office du tourisme ;

▫ Des aires de stationnement ;

▫ Une aire de jeux, une aire de pique-niques, une aire d'animation ;

▫ L'aménagement de l'entrée et des abords de la Cité, notamment pour l'accessibilité ;

▫ Une aire d'accueil des visiteurs.

- 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 PEROUGES arrêté le 22 octobre 2012.
- **DEMANDE** que les remarques formulées dans cette délibération soient prises en compte à l'issue de l'enquête publique avant approbation.

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

Pour copie conforme

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**