

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

Sont présents 10 membres, convoqués le 8 janvier 2008.

Sont excusés :

M. PIRALLA, M. BOUCHON, M. CHABRY, M. BERTHOU, Mme CASANOVA, M. ORSET.

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de DOUVRES dans le cadre de la révision de son PLU.

- Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 10 décembre 2007 et que le syndicat mixte a reçu le dossier pour avis, le 26 décembre 2007.

Contenu du projet de PLU

- Le Président informe que la lecture détaillée de ce projet de PLU a permis de relever que la compatibilité avec le SCOT BUCOPA et le schéma de secteur d'Ambérieu-en-Bugey est citée comme l'un des objectifs prioritaire de la révision et affichée dès les premières pages du rapport de présentation.

Les principes du SCOT et du schéma de secteur sont largement déclinés dans ce projet de PLU et plus particulièrement ceux qui intéressent les thèmes de l'habitat, de la mixité sociale et de la protection des zones naturelles et agricoles.

- Le Président précise que plusieurs thèmes font l'objet de préconisations issues directement des prescriptions du schéma de secteur :

- Population et démographie

L'orientation 1 du PADD qui affiche la maîtrise du développement démographique dans les limites fixées par le schéma de secteur en tenant compte d'un taux de rétention de 2.

- Besoin en logement et consommation foncière

Le Président rappelle que le nombre global de logements à créer et leur répartition sont présentés conformément aux prescriptions du schéma de secteur.

Il souligne que la diversité de l'offre de logements ainsi que la nécessité de construire de façon plus regroupée ont bien été prises en compte dans le PLU, conformément aux prescriptions du schéma de secteur.

Il note enfin que les prévisions de consommation foncières par rapport au nombre de logements prévus sont compatibles avec le schéma de secteur.

- 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 fait l'objet d'une attention toute particulière. La nécessité de circonscrire les nouvelles constructions aux secteurs déjà urbanisés, en fixant des limites intangibles à celles-ci est bien rappelée.

- Habitat

- Les principes de coupures vertes (fins d'urbanisation nettes et tangibles), de mixité de formes et de produits sont repris dans le rapport de présentation ainsi que le PADD, et donnent lieu à une déclinaison réglementaire dans les orientations d'aménagement ou le plan de zonage.

- L'obligation de mixité du parc est traitée à travers les orientations d'aménagement des zones 1 AU dans lesquelles est décliné le nombre précis de logements sociaux à prévoir.

Les remarques

Le Président souligne cependant :

- que ce projet de PLU est construit sans tenir compte du taux de rétention, dépassant ainsi potentiellement le seuil des 100 logements fixé par le schéma de secteur,
- que les zones 2 AU n'ont pas été comptabilisées dans le calcul des surfaces à urbaniser.
- que les capacités d'urbanisation des dents creuses sont élevées (80 logements envisagés) sans plus de précision sur ce chiffre.

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

REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de DOUVRES, arrêté le 10 décembre 2007.

Sous conditions :

- De préciser sur un plan de zonage les dents creuses urbanisables. Cette estimation devra être précisée ainsi que la consommation de surface urbanisable correspondante.
- De conditionner l'ouverture future à la construction des zones 2AU au strict respect des prescriptions du schéma de secteur d'Ambérieu-en-Bugey.

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

Le Président,

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de PLU arrêté de Saint-Sorlin-
en-Bugey

Sont présents 10 membres, convoqués le 8 janvier 2008.

Sont excusés :

M. PIRALLA, M. BOUCHON, M. CHABRY, M. BERTHOU, Mme CASANOVA, M. ORSET.

- Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de SAINT-SORLIN-EN-BUGEY, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU.
- Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 4 octobre 2007 et que le syndicat mixte a reçu pour avis le dossier, le 5 décembre 2007.

Contexte

Le Président rappelle aux membres du Bureau que ce projet de PLU était à l'ordre du jour du précédent bureau du syndicat mixte en date du 11 décembre 2007.

Au cours de ce Bureau un certain nombre d'éléments portant atteinte à la mise en compatibilité de ce PLU avec le SCOT ont été relevés.

Face à ces réserves, le Président a alors proposé aux membres du Bureau, avant même d'aboutir à un avis, que le chargé de mission du SCOT organise au plus vite, une entrevue réunissant les élus de la commune et une délégation du syndicat mixte avec pour but de rapprocher les orientations du PLU avec ceux du SCOT.

Cette réunion a eu lieu le 23 janvier 2008 en présence de :

Monsieur JOFFRAUD, Maire de Saint-Sorlin-en-Bugey

Monsieur BESANCON, 1^{er} Adjoint

Monsieur LOBIETTI, Président du Syndicat Mixte

Monsieur MARCOU, Vice Président du Syndicat Mixte

Monsieur PREMILLIEU, Chargé de mission du SCOT BUCOPA.

Cette réunion, très constructive, a atteint son objectif, les élus de la commune ont pris acte des insuffisances constatées dans leur PLU et ont prévu d'y remédier.

Contenu du projet de PLU

Le Président souligne que le SCOT BUCOPA est rappelé dès les premières pages du rapport de présentation, les dispositions du SCOT s'appliquant à la commune sont dans l'ensemble bien présentées.

Démographie

Les objectifs de croissance démographique sont conformes au SCOT et sont analysés dans un point spécifique.

Consommation foncière

Le projet de PLU est bâti sur un nombre moyen de personnes par logement de 2,4.

C'est à partir de cette valeur qu'ont été faites les simulations de croissance de population et de foncier urbanisable.
Estimation de la consommation foncière : estimation faite sur la base moyenne de 800 m² de surface par lot sur 11.2 ha.

Espaces naturels et agricoles

La préservation de la vocation agricole de grands secteurs ainsi que la protection des espaces naturels particuliers et remarquables font partie des objectifs affichés de ce projet de PLU.

Zones d'activités

- Respect des propositions formulées par le SM BUCOPA.

Habitat

- Mixité de forme et de produits inscrite dans les orientations d'aménagement de la zone 1AU des Granges.
- Une opération de 11 logements sociaux avec la SEMCODA est en cours.
- Maintien de grandes zones 2AU afin de respecter le rythme de croissance démographique choisi et les préconisations du SCOT en termes de densité des nouvelles constructions.

Les remarques

Le Président souligne cependant :

- que ce projet de PLU propose une offre de logements locatifs sociaux inférieure aux préconisations du SCOT : 4 logements sociaux sont actuellement recensés, 11 logements sont en projet et une intention de projet sur 3000 m² soit environ 30 logements au total. Les projections de logements à l'horizon 2020 sont de l'ordre de 520 logements, le SCOT préconise 10 % de logements sociaux soit une cinquantaine.
- que cette carence doit être corrigée par la définition précise d'orientations d'aménagement sur les zones 1 AU, qui doivent afficher explicitement la nécessité de réaliser des logements locatifs aidés pour atteindre l'objectif de 10 % de logements sociaux à l'horizon 2020.
- qu'il aurait été en outre judicieux et pertinent que les espaces fonciers encore vierges d'urbanisation, situés autour de l'entrepôt autour des ER 1, ER 3 et l'ER 4, fassent l'objet d'orientations d'aménagement qui favorisent la mixité de formes et de produits.

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-SORLIN-EN-BUGEY, arrêté le 4 octobre 2007.

Sous strictes conditions :

- De poursuivre l'effort consenti en matière de logements sociaux pour atteindre les 10 % du parc de résidences principales soit environ 50 logements à l'horizon 2020.
- De rédiger des orientations d'aménagements pour le secteur foncier encore disponible au centre du village.
- De préciser les orientations d'aménagement des zones 1AU pour introduire une obligation de mixité.

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

Pour copie conforme

Le Président,