

**Objet de délibération :**  
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du  
projet de révision du PLU de Blyes

Sont présents 11 membres convoqués le 10 mai 2007,

Sont excusés :

Mme CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine)

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

Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 16 février 2007, et reçu au syndicat mixte le 20 février 2007.

Il indique que le chargé de mission a participé, en juin 2006, à une réunion publique consacrée à la présentation du PLU.

- Le président fait état de la bonne référence au SCOT dans le projet de PLU : les principes du SCOT attachés à la commune, sont rappelés dans le rapport de présentation et le PADD.

- Le président indique que les principes et préconisations relatifs aux espaces naturels et agricoles, sont bien déclinés dans le PLU. Il en va de même pour les préconisations en matière d'activités économiques, du principe de développement en épaisseur ou radio concentrique, d'urbanisation plus dense.

- D'autres sujets appellent toutefois selon lui, quelques remarques.

### **1- Au sujet des objectifs de population inscrits au SCOT et des besoins de surfaces urbanisables qui en découlent.**

Le président indique que si le taux de croissance démographique affiché dans le PLU est conforme à celui inscrit dans le SCOT, son application n'en est pas moins contestable puisqu'il aboutit à un niveau de population légèrement supérieur à celui estimé par les services du syndicat mixte (1200 à 1250 habitants contre 1 165 à l'horizon 2020).

Par ailleurs, le nombre moyen de personnes par ménages retenu pour estimer les surfaces foncières nécessaires à l'urbanisation (2,2), est inférieur au nombre communément admis à l'échelle départementale (2,6) –ainsi que celui connu au niveau communal en 2004 (2,4)- .

Le président souligne que le projet de PLU a été élaboré en retenant un coefficient de rétention qui peut paraître fort au regard de ce qui se passe sur certaines communes de la plaine de l'Ain.

Pour le président, ces simulations qui reposent sur des données très évolutives, induisent vraisemblablement à une sur évaluation des besoins fonciers pour l'urbanisation à court terme.

### **2- Au sujet de la mixité de formes et de produits d'habitat**

Le président souligne l'effort fait par la municipalité depuis quelques années en matière de diversification du parc. Si aucun logement locatif social n'était recensé en 1999, leur nombre devrait atteindre 22 au cours des prochains mois (pour un parc de logement total de 317 unités en 2005).

Il insiste sur la volonté municipale d'inscrire au règlement du PLU (et dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser) l'obligation pour toute nouvelle opération d'aménagement des zones futures d'urbanisation de contenir 15 % de logements sociaux.

Le président regrette que l'urbanisation des zones 1AU ne soit pas conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, ce qui aurait garanti plus certainement l'application du principe de mixité précédemment énoncé.

Le président dit avoir relevé que seuls 1,7 ha sont consacrés à des formes d'habitat plus denses contre 9,8 ha à la maison individuelle (pour laquelle les besoins de foncier ont été estimés sur la base de 1000 m<sup>2</sup> par lot).

Il souligne le peu de détails en matière de formes urbaines attendues contenus dans les orientations d'aménagement. Or, la zone 1 AU dite « A la Combe », d'une surface de 5 ha et située à proximité immédiate du centre village et de ses services commerciaux et administratifs mérite une attention particulière et un travail plus poussé (notamment sur le sujet de l'organisation de la densité, des cheminements piétonniers, des espaces publics...)

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

**REND UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU arrêté de la commune de Blyes arrêté le 16 février 2007,

**SOUS CONDITION :**

- de préciser les orientations d'aménagement (particulièrement de la zone dite « A la Combe ») en indiquant les formes et produits d'habitat attendus ;
- de revoir la surface du zonage 1AU au profit du zonage 2AU ;

(le Bureau du syndicat mixte ayant souligné que l'inscription de zones 2AU susceptibles d'être transformées aisément en zone urbanisables par modification ou révision ainsi que la limitation des zones immédiatement urbanisables sont les seules garanties d'une maîtrise du rythme de l'urbanisation).

**SOULIGNE** que le syndicat mixte sera vigilant dans l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (afin de veiller au bon respect des objectifs démographiques du SCOT)

**SOUHAITE** qu'un travail de partenariat entre la municipalité et le syndicat mixte BUCOPA soit initié afin de suivre la mise en œuvre du PLU et plus particulièrement l'organisation urbaine de la commune et l'évolution de la population dans le temps.

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

**Le Président,**

**Objet de délibération :**  
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du  
projet de révision du PLU de Beynost

Sont présents 11 membres convoqués le 10 mai 2007,

Sont excusés :

Mme CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine)

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

Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 08 février 2006, et reçu au syndicat mixte le 1<sup>er</sup> mars 2007.

- Il rappelle que les membres du Bureau ont eu l'occasion d'être informés de cet exercice de révision par les comptes rendus oraux des réunions de la part du chargé de mission et qu'il a lui-même rencontré le maire de la commune de Beynost en mai 2006 pour lui faire part d'un certain nombre de remarques.

- Le président souligne la qualité de la présentation du projet de PLU et le caractère didactique du document.

- Il fait remarquer que ce PLU utilise des dispositions réglementaires du PLU peu mobilisées jusqu'à lors sur le territoire (servitudes pour favoriser la mixité dans les programmes de logements, identification et protection de certains éléments du patrimoine végétal et du patrimoine bâti, identification d'un secteur de renouvellement urbain, inscription d'une servitudes dans l'attente d'un projet...), et indique que le projet contient des orientations d'aménagement.

- Le président fait état de la bonne référence au SCOT dans le projet de PLU : l'existence du SCOT est rappelée dès les premières pages du rapport de présentation (la mise ne compatibilité du PLU à l'égard du SCOT étant une des motivations de la révision) ; les principes du SCOT attachés à la commune sont présentés de manière détaillée dans le rapport de présentation.

Le PADD fait référence à diverses préconisations du SCOT (mixité des produits habitat, équipements et services d'intérêt supérieur, hiérarchisation et organisation des zones d'activités, protection de la côtière et de sa ligne de crête, maintien des espaces agricoles sur le plateau...).

- Le président indique que plusieurs principes et préconisations du SCOT sont bien déclinés dans le projet de PLU.

Il illustre son propos en détaillant le contenu du projet en matière de diversification de l'offre d'habitat et d'amélioration de l'offre d'habitat social

Il précise le contenu de la servitude pour favoriser la mixité dans les programmes de logements prévue à l'article L. 123-2-d du code de l'urbanisme mise en œuvre dans le PLU ; il souligne le détail de la programmation contenue dans les orientations d'aménagement du secteur dit « Château du Soleil ».

Il fait état de la préservation des espaces naturels et agricoles comme le préconise le SCOT.

- Le président souligne que plusieurs points qui, lors de sa rencontre avec le maire, avaient fait l'objet de discussion et de suggestion de la part du syndicat se retrouvent dans le projet de PLU : il cite la limite à l'extension de la zone commerciale à l'est, le phasage de l'urbanisation du secteur dit « Terre Ligue », l'inscription d'une zone en attente de projet (conformément à l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme).

Le président mentionne deux points sujets à discussion.

1- Au sujet des perspectives de croissance démographiques qui servent l'estimation des capacités foncières nécessaires à l'urbanisation.

Le président indique que le projet de PLU avance un taux de croissance moyen annuel de 1,60 %. Ce taux est nettement supérieur à celui retenu par le SCOT (1,26 %).

Ainsi le projet de PLU de Beynost affiche un niveau de Population de 5 061 habitants en 2017 contre 4 825 habitants en 2020 selon les estimations du SCOT (calcul obtenu en retenant le niveau de population de Beynost en 2002, année d'approbation du SCOT).

Le Président souligne que les calculs relatifs au nombre de logements à construire au cours des 10 prochaines années reposent sur cette hypothèse de croissance de 1,6 % par an.

2- Au sujet de la zone des Malettes.

Le président rappelle qu'il avait été convenu que l'urbanisation de la zone des Malettes donne lieu à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble préalable.

Bien que le règlement conditionne l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone, le projet de PLU ne contient pas une telle étude.

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

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

- **REND UN AVIS DEFAVORABLE** au projet de PLU arrêté de la commune de BEYNOST, dans sa version arrêtée le 08 février 2006 ;

- **DEMANDE** que le projet de PLU soit repris afin de respecter les objectifs démographiques inscrits dans le SCOT et de réexaminer en conséquence, les besoins d'habitat et de foncier attachés à cet objectif de croissance de population.

- **INDIQUE** que le projet de PLU pourrait recevoir un avis favorable une fois celui-ci rendu compatible avec les objectifs et préconisations du SCOT précédemment mentionnés.

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

Pour copie conforme

**Le Président,**