

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 26 septembre 2006

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard
de la révision du PLU de Saint-Eloi

Sont présents 11 membres sur 18, convoqués le 12 septembre 2006,

Sont excusés :

Mesdames CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et SELIGNAN (C.C. de la Plaine de l'Ain), MM. BANDERIER (C.C. du canton de Montluel), BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et PAUCOD (C.C. Bresse Dombes, Sud Revermont).

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

Il indique que la révision du PLU est justifiée par la volonté de la municipalité :

- d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation (le bilan du POS de 1994 faisant apparaître une forte rétention foncière, et le non respect de l'objectif d'un rééquilibrage en faveur du bourg),
- de maintenir un taux de croissance modéré (afin d'éviter un vieillissement de la population),
- de permettre la déclinaison locale des principes des lois SRU et UH et des préconisations du SCOT BUCOPA.

Les références au SCOT

- La lecture détaillée du projet a permis de relever que les préconisations du SCOT avaient été prises en compte :
 - ▶ Le rapport de présentation rappelle les orientations du SCOT qui s'imposent à la commune (vocation du secteur, formes urbaines produites, rythme de croissance).
 - ▶ Les prescriptions du SCOT sont prises en compte dans la synthèse des enjeux du diagnostic (une partie du rapport de présentation fait le bilan de la prise en compte des orientations du SCOT).
 - ▶ Le parti d'aménagement du centre bourg décline préconisations du SCOT (étoffement du bourg et mixité produits).

La déclinaison des préconisations du SCOT

- Il a été relevé que le projet de PLU apporte une réponse aux préconisations du SCOT
 - ▶ Une urbanisation concentrée autour des trois pôles bâtis existant...
 - ▶ ...qui induit un respect des zones à vocation agricoles et naturelles.
 - ▶ Une croissance démographique envisagée proche de la limite maximum de la croissance autorisée (avec rétention foncière de 20 %).
 - ▶ La diversification de l'habitat déclinée dans des orientations d'aménagement devant induire la production de maisons individuelles, de logements groupés et de logements locatifs aidés.
 - ▶ L'affichage d'un objectif de produire 7 logements locatifs aidés soit 16,6 % des logements créés et 3,4 % du parc de logements.
- Le Président informe que les services du syndicat ont indiqué regretter que les orientations d'aménagement ne consacrent pas un point à l'inscription paysagère des nouvelles constructions et que ne soit pas énoncés quelques principes d'urbanisme.

**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 Saint-Eloi,
- **INDIQUE** que la mise en œuvre du PLU doit donner lieu à un suivi précis
 - . car l'hypothèse d'un coefficient de rétention foncière de 0,2 pris comme référence peut être remis en cause ;
 - . pour s'assurer de la réalisation de programmes locatifs sociaux ;
 - . pour veiller à la qualité de la forme urbaine produite sur les zones AU1 et AU2.

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
de la révision du PLU de Briord

Sont présents 11 membres sur 18, convoqués le 12 septembre 2006,

Sont excusés :

Mesdames CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et SELIGNAN (C.C. de la Plaine de l'Ain), MM. BANDERIER (C.C. du canton de Montluel), BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et PAUCOD (C.C. Bresse Dombes, Sud Revermont).

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

En préambule à la présentation du projet, le Président souligne que la révision du PLU (de 1994 modifié en 1997) a été prescrite par délibération en date du 05 octobre 2001, et informe que la syndicat mixte n'a pas été associé à la démarche, le PADD ne lui ayant pas été soumis.

Il indique que les justifications à la révision du POS sont présentées en 4 points :

- . La reconsidérations des orientations d'aménagement.
- . L'évolution de la vie économique.
- . L'évolution des infrastructures et des équipements.
- . La prise en compte des nouvelles lois.

Il indique que le rapport de présentation fait état du développement spontané de l'urbanisation au gré des opportunités foncières selon des lignes cadastrales héritées de l'usage agricole et sans infrastructures imaginées au préalable. ; ce constat, judicieux, motivant à lui seul l'exercice de révision.

Toutefois, l'analyse détaillée du document suscite plusieurs remarques :

► **Une référence au SCOT très limitée et imprécise dans le rapport de présentation ...**

- Il a été relevé que l'allusion au SCOT dès le préambule au rapport de présentation (page 1) est mal formulée.
- Dans la partie « analyse –diagnostic », il n'est fait aucune référence au SCOT dans les thèmes qui pourtant font l'objet de préconisations :
 - Pas de référence à la **ligne naturelle des coteaux à préserver** dans la partie relative aux paysages naturels et les continuités écologiques à préserver ;
 - Pas de référence à la **préconisation en matière de construction en épaisseur** dans la partie relative aux paysages urbains ;
 - Pas de référence **aux préconisations du SCOT en matière de démographie** dans la partie relative à l'évolution démographique ;
 - Pas de référence **aux principes de mixité de forme et de produit** dans la partie relative au parc immobilier ;
 - Pas de référence à la **hiérarchisation des ZA** imposée par le SCOT ;
 - Pas de référence à la **préservation de l'agriculture** affichée dans le SCOT...

Le Président indique que la mise en perspective des préconisations et orientations thématiques du SCOT aurait pu donner lieu à une mise en forme spécifique judicieuse pour être comprise par tous les lecteurs du rapport du PLU.

- De la même manière, dans les objectifs d'aménagement du rapport de présentation (chapitre 2), le SCOT n'est évoqué brièvement qu'au sujet de l'évolution économique, laissant penser que seul ce thème est concerné par le SCOT (page 64, page 66 et suivantes du rapport de présentation).

- Au terme du point consacré aux enseignements majeurs du POS (partie 2 du chapitre 2) « Le bilan du POS actuel », il aurait été très judicieux de la part de l'urbaniste, de souligner que certaines orientations du POS posent question au regard des préconisations du SCOT.

Le Président souligne qu'il aurait sans doute été pertinent de rappeler l'**obligation de compatibilité** à l'égard du SCOT.

► **...doublée d'une présentation des incidences du SCOT peu claire dans le PADD**

- Le PADD, dont on peut penser qu'il a été rédigé avant l'approbation du SCOT (il est fait référence à la date d'arrêt du SCOT et non pas celle de l'approbation), ne présente le SCOT que de manière imprécise et ne permet pas de comprendre les incidences du SCOT sur le PLU de Briord.

► **Une déclinaison souvent trop embryonnaire de certains principes du SCOT**

- Dans le rapport de présentation (page 74 parti d'aménagement du rapport de présentation), il est indiqué qu'en zone UB « *il faut tendre vers une bonne adéquation entre les éléments de programmes les plus diversifiés possibles et les capacités des sites concernés. Les erreurs à éviter concernent surtout la sous-occupation notoire, voire le gaspillage des parcelles disponibles, les voiries en impasse cloisonnant les îlots ou les quartiers et la mono utilisation des sites disponibles* ».

Les constats et l'ambition posés, les moyens que se donne la municipalité pour atteindre ces objectifs ne sont pas clairement détaillés.

- Des réserves pour l'urbanisation aux abords du bourg (*réserve de Tatoye-le cimetière*) sont identifiées donnant lieu à un classement en 1AU.

Les principes de composition listés dans le rapport de présentation (page 75) sont très judicieux respectant pour certains d'entre-eux les préconisations du SCOT.

Les orientations d'aménagement attachées à cette zone bien que pertinentes restent toutefois dans leur rédaction peu volontaires.

- De la même manière, une certaine ambition en matière d'habitat est affichée dans le rapport de présentation (page 81, *éviter la sur consommation du foncier agricole, qualité urbanistique recherchée, diversification de l'offre de logements, mixité du tissu urbain, évolution maîtrisée, adéquation avec les équipements et les infrastructures...*)

Mais là encore, les moyens servant cette ambition sont-ils bien contenus et bien déclinés dans le PLU ?....

► **Des choix déclinés dans le parti d'aménagement qui posent questions**

- **à l'égard du principe de construction en épaisseur et du non étalement de l'urbanisation**

Concernant le hameau de Vérizieu :

- A la lecture du plan du PLU, on peut légitimement se poser la question suivante : pourquoi avoir inscrit deux nouvelles zones AU (dont une de 1,25 ha) alors qu'il existe de vastes zones UB non bâties ?

On se dit alors que les orientations d'aménagement semblent trop succinctes pour favoriser une urbanisation cohérente, et assurant une bonne liaison entre l'existant et les zones nouvellement urbanisées ; les orientations se résumant à de grands principes.

Mais une visite sur le terrain permet de constater que plusieurs parcelles sont déjà bâties (dont une en cours de construction en 1 AU).

Il est manifeste que les plans du PLU ne sont pas à jour et ne permettent pas une lecture aisée et une compréhension du PLU.

Concernant le hameau de Fléviu :

- Il aurait été souhaitable que certains principes de composition soit présentés avec plus de volonté et donnent lieu à une retranscription schématique (comme cela a été fait pour le centre village) et ce d'autant qu'une partie des terrains situés en 1AU sont propriété de la commune et destinés à recevoir du logement locatif aidé.

- La zone 2AU (3, 5 ha) est aussi grande que l'addition des deux zones 1AU ; Les réserves pour une urbanisation future apparaissent surdimensionnées au regard du tissu existant (et de l'offre de services existante dans le hameau).

- Par ailleurs, l'extension de la zone 2AU en bordure de la RD 19 ne risque-t-elle pas de prolonger le développement linéaire de la commune ?

Concernant le hameau de Dornieu :

- Il est surprenant que la totalité du Hameau soit classé en 2AU (bien qu'il soit expliqué que ce hameau ne dispose pas d'assainissement collectif)

Concernant le lieu-dit Sur Plaine :

- Les localisations des zones 1AU et 2AU contribuent à une urbanisation de type linéaire le long de la RD 19. La zone 1AU (face au secteur Raymondière) n'est pas rattachée à un hameau ; L'ouverture à l'urbanisation de cet espace amorce le développement d'une nouvelle zone urbaine.

De manière plus transversale :

- Il peut être noté qu'afin de favoriser une forme d'urbanisme groupé comme cela est affiché dans les orientations d'aménagement pour les zones 1 AU du Bourg, de Vérizieu et de Flévieu, il aurait été opportun de favoriser un COS plus élevé dans certains secteur (pour information, il est communément admis qu'une forme d'habitat groupé nécessite un COS de 0,6 min).

- L'importance des zones 1AU et 2AU (respectivement 13,10 et 18,10) ne facilite pas une urbanisation organisée économisant le foncier.

Il est à noter que la surface de la zone 1AUX est de 14 ha.

- Il a été relevé que la rédaction des orientations d'aménagement est quasiment identique d'un hameau à l'autre.

Le Président insiste sur le fait que le contenu du PLU pose question à l'égard des principes d'urbanisation préconisés par le SCOT : Il rappelle qu'il est préconisé que l'urbanisation soit « regroupée autour et au cœur des villages et hameaux existants » et de privilégier l'occupation des « dents creuses », la réutilisation de bâtiments vacants, les constructions en continuité avec le bâti existant et les formes de développement urbain de type radio concentrique.

A l'inverse « l'étirement des constructions le long des voies et les créations de lotissements en plein champ sont proscrits ».

› **Des choix déclinés dans le parti d'aménagement qui posent questions**

- à l'égard du principe de hiérarchisation des zones d'activités

- Le rapport de présentation est confus quant aux incidences du SCOT à l'égard de la politique économique locale. (Le paragraphe a/ de la page 82 est à reprendre; il en va de même du paragraphe de la page 84 qui fait état de la compatibilité à l'égard du SCOT : l'affirmation qu'il contient paraît péremptoire.)

- Deux sites sont distingués dans le PLU : Longeray (proche des établissements ROSET) et Les Verchères de l'autre côté de la RD 19a.

Compte-tenu de la proximité des deux sites ils sont à appréhender comme une seule ZA de niveau 3 (sauf à considérer que la partie Verchères soit de niveau 4)

Cette ZA étant de niveau 3, un plan d'aménagement d'ensemble est attendu. Les orientations d'aménagement sont trop imprécises pour être présentées comme projet d'aménagement d'ensemble (Les principes de voirie sont succincts ; de même, le principe de frange à paysager paraît relativement léger au regard de la nécessité d'aménager une véritable zone tampon entre la zone d'habitat et la za.).

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

- SOULIGNE :

1- Que les rapports entre SCOT et PLU ne sont pas clairement rappelés et les orientations du document d'urbanisme supérieur ne sont pas présentées avec précision.

Dès lors la déclinaison des principes d'urbanisme du SCOT n'est pas avérée.

2- Que les documents graphiques du PLU ne sont pas à jour et ne permettent pas une appréhension précise des enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisation de la commune.

3- Que les réserves pour l'urbanisation futures semblent disproportionnées en comparaison des zones urbanisées : si le SCOT prévoit que les hameaux peuvent se densifier, il n'accorde pas pour autant un droit à leur extension démesurée et pose des principes d'urbanisation.

Une telle orientation pose question au regard de l'identité du hameau (liée à l'organisation du bâti, aux paysages), mais aussi à l'égard de l'accès aux services de proximité (sachant que la demande sera proportionnelle à l'augmentation de la demande).

4- Les préconisations du SCOT en matière de zone d'activités de niveau 3 ne sont pas prises en compte.

- REND UN AVIS DEFAVORABLE au projet de PLU arrêté de la commune de BRIORD,

- DEMANDE de reprendre en conséquence le projet de PLU.

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

Le Président,

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 26 septembre 2006

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard
de la révision du PLU de Lagnieu

Sont présents 11 membres sur 18, convoqués le 12 septembre 2006,

Sont excusés :

Mesdames CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et SELIGNAN (C.C. de la Plaine de l'Ain), MM. BANDERIER (C.C. du canton de Montluel), BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et PAUCOD (C.C. Bresse Dombes, Sud Revèrromont).

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de LAGNIEU dans le cadre de la révision de son PLU de 1997 (modifié en 1998 et 2000) prescrite par délibération en date du 25 septembre 2003.

Le POS en vigueur ne correspondait plus aux exigences actuelles de la municipalité en matière d'aménagement spatial de la commune.

- Le Président cite les 8 objectifs du PADD soulignant que le premier est attaché aux préconisations du SCOT.

1- Développement en cohérence avec le SCOT BUCOPA

- Croissance maîtrisée de la population
- Affirmation des coupures vertes entre le bourg au nord par des zones agricoles et au sud par des zones de boisements
- Affirmation de la vocation social d'une part du parc (qui représente actuellement 21,90 % du parc)
- Inscription du fuseau de l'A-48 et prise compte de la future autoroute dans le développement urbain
- Inscription d'une zone à vocation économique à l'ouest dans la continuité du PIPA (zone d'intérêt régional)
- Inscription d'une zone d'activités pour l'implantation d'activités artisanales au nord

2- Maîtrise du rythme de développement

Croissance envisagée : 1,14 % par an sur 15 ans pour atteindre 7 900 habitants à l'horizon 2020 (contre 6 596 en 2004) ; soit une augmentation de population de 19,77 % (le SCOT autorise une croissance de 20 à 50 %).

3- Mise en place de mesures de nature à préserver le centre ville et à le développer

4- Structuration des réseaux viaires existants

5- Réorganisation et des équipements publics

6- Accueil d'activités industrielles et artisanales en périphérie

7- Protection des zones naturelles, agricoles et des paysages de qualité

8- Prise en compte des risques naturels et des servitudes

- Le Président indique que le projet de PLU a fait l'objet d'une lecture détaillée par les services du syndicat.

La bonne organisation et la pertinence du rapport de présentation ont été relevées. Certains enjeux (cf enjeux en matière de politique du logement) ayant été bien posés, à l'instar des enjeux du parc locatifs social et les déclinaisons dans le PLU (COS adapté), la réflexion relative au maillage des cheminements piétonniers et cyclistes est judicieuse.

Une assez bonne référence au SCOT

- La lecture détaillée du projet a permis de relever que les préconisations du SCOT avaient été prises en compte :

- ▶ Le SM BUCOPA identifié dans le paragraphe du PLU présentant la situation administrative de Lagnieu ; un paragraphe lui est consacré (page 12 et 13).
- ▶ Le rapport de présentation consacre un point à la prise en compte des servitudes : les orientations du SCOT déclinées dans le PLU y sont présentées.

...s'accompagnant d'une prise en compte des grands principes ...

- Les préconisations du SCOT en matière de croissance démographique sont respectées (1,14 % de croissance annuelle visée, le SCOT préconisant entre 1,3 et 1,95 %) lorsque la municipalité vise 8 000 habitants à l'horizon 2020.

...dont les déclinaison reste parfois timorée aux regards des enjeux et des opportunités qui s'offrent à la commune.

- Il peut être regretté que le vieillissement de la population constaté ne donne pas lieu à des propositions en matière d'urbanisme (forme des constructions et localisation, accessibilité...).

- Il en va de même dans le paragraphe consacré à l'époque de construction (page 40), lorsque on constate la diffusion de la forme de constructions individuelles très consommatrices d'espace sans proposer un travail sur de nouvelles formes d'urbanisation (ce qui aurait pu être introduit dans certaines orientations d'aménagement).

- De la même manière dans l'étude des capacités de remplissage du POS (page 58) le raisonnement n'introduit pas une possible évolution de la densité liée à une évolution des formes urbaines.

Une référence à la hiérarchisation des zones d'activités à reprendre.

- La zone d'activités de Blossieu est de niveau 4 et la nouvelle de niveau 3 et non l'inverse (page 1006 du rapport de présentation) sauf à apporter des précisions complémentaires :

En effet, dans le cas de Lagnieu et par souci de respect des orientations du SCOT et de cohérence d'analyse du syndicat mixte BUCOPA, deux options sont suggérées :

1- afficher clairement que la zone 2AUX au lieu dit Les Clapiers est une zone de niveau 3 devant à terme prendre la suite de la zone du Grand Blossieu et indiquer que son aménagement donnera lieu à l'élaboration préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble conformément aux préconisations du SCOT.

Ou

2- Distinguer au sein du sein du zonage 2Aux deux sous-zonages : l'un pour une surface foncière cessible de 2 à 2,5 hectares correspondant à une ZA de niveau 4, et le second correspondant à la surface mobilisable dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités de niveau 3 (ou pour une extension de la zone d'activités de niveau 4).

**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 Lagnieu.

- **DEMANDE** que soient apportées les modifications afin de faire apparaître la vocation de la zone d'activités située au nord de la commune.

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

Le Président,