

**Objet de délibération :**  
Avis du Syndicat Mixte à l'égard  
de la révision du PLU de Saint-Jean-le-  
Vieux

Sont présents 11 membres, convoqués le 19 mai 2009.

Sont excusés :  
Messieurs BOUCHON – BERTHOLET – HUMBERT et GREFFET

La Présidente fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX dans le cadre de la révision de son PLU.

Elle précise que la révision du PLU a été prescrite par délibération en date du 09 novembre 2001, et informe que le syndicat mixte n'a été que peu associé à la démarche tout au long de cette procédure.

Préalablement, elle souhaite informer les membres du bureau qu'une entrevue a été organisée à sa demande en mairie de Saint-Jean-le-Vieux le 27 mai 2009, dans le but :

- d'interroger la commune sur des points précis du dossier pour lesquels le projet de PLU n'apportait pas de réponses ou de justifications
- de trouver un consensus avec la commune sur les points litigieux en matière de compatibilité avec le SCOT.

A l'issue de cette réunion la commune s'est engagée à revenir sur un certain nombre de points à l'issue de l'enquête publique, pour parvenir à rendre compatible le PLU de SAINT-JEAN-LE-VIEUX avec le SCOT.

La Présidente présente ensuite l'analyse du dossier, elle souligne en premier lieu que celui-ci manque de rigueur dans sa rédaction, ce qui ne facilite pas sa compréhension et son analyse :

- Concordance des données entre les différentes pièces du dossier
- Données obsolètes qui auraient du être actualisées
- Manque de précision sur les plans.

En outre, dans l'ensemble du document, il n'est fait que partiellement référence aux principes et préconisations du SCOT.

Ainsi, dans la quatrième partie du rapport de présentation consacrée à la compatibilité des dispositions du PLU avec les textes et documents supra communaux en vigueur, il n'est fait aucune référence au SCOT dans les thèmes qui pourtant font l'objet de préconisations précises :

- Pas de référence à la **préconisation en matière de construction en épaisseur et de densification interne**
- Pas de référence **aux principes de mixité de forme** en matière d'habitat
- Pas de référence **aux routes vertes** définis dans le SCOT qui indique des fins d'urbanisation aux abords des zones agglomérées ;
- Pas fait référence **aux préconisations du SAGE BVA.**

Cela se traduit par une déclinaison partielle voire inexistante des principes et préconisations du SCOT dans le PADD :

- Les objectifs démographiques s'inscrivent dans la fourchette de croissance annuelle définie par le SCOT. Cependant ces objectifs sont contenus grâce à une faible densification des zones à urbaniser et sans tenir compte des capacités résiduelles en zones U.
- Les zones 1AU des hameaux d'Hauterive et Secheron qui présentent une densité maximum de 8 logements à l'hectare avec un COS de 0.2 ne répondent pas aux objectifs de densification et de mixité des formes d'habitat définis dans le SCOT.
- En outre, le COS en zone UB doit être plus élevé de façon à privilégier la densification du centre bourg.

- Les zones Nh ne sont pas assez circonscrites autour du bâti existant et risquent à terme d'encourager une urbanisation dispersée et consommatrice de foncier.

De manière plus transversale :

La Présidente insiste sur le fait que le contenu du PLU pose question à l'égard des principes d'urbanisation préconisés par le SCOT : elle 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 ».

Les orientations d'aménagement de l'ensemble des zones AU ne permettent pas de répondre à ces préconisations.

- L'extension de la zone UX au nord de la commune sur la RD 36 remet en cause le principe énoncé dans le SCOT de **routes vertes** le long desquelles toute urbanisation linéaire est proscrite pour maintenir des fins d'urbanisation nettes et intangibles. Or, si l'on peut tolérer pour des raisons économiques le développement limité et circonscrit de cette zone, il est nécessaire de prévoir des orientations d'aménagement qui encadrent son développement et qui permettent de garantir la qualité architecturale et l'insertion paysagère de ces futures constructions en entrée de village.

Enfin, certains choix déclinés dans le parti d'aménagement posent questions aussi bien sur le plan légal que sur la pertinence et ne font pas l'objet de justifications dans le document :

- La localisation des zones 2AU en centre bourg ainsi que celle située au pied de Varey pose un certain nombre de questions et ne trouvent pas de justification dans le PADD.

- Il en va de même concernant la zone 1 AU excentrée en entrée sud du bourg et sur laquelle figure un emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logement social.

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité moins une voix des membres présents,**

**- SOULIGNE :**

1- Que les documents 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.

2- 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. De même que les choix déclinés dans le parti d'aménagement qui posent souvent question ne font pas l'objet de justifications.

3- Que l'extension de la zone UX à la sortie nord du village le long de la RD 36 ne prend pas en compte le principe de routes vertes défini dans le SCOT (et porté au plan) en entrée nord et sud de la commune de Saint-Jean-le-Vieux.

4- Que les zones 1AUb des hameaux de Secheron et d'Hauterive ne présentent pas de garantie en matière de densité et de mixité des formes d'habitat à travers les orientations d'aménagement.

5- Que le périmètre des zones Nh autour du bâti existant est globalement trop lâche et risque d'entraîner à terme un mitage des constructions.

- **REND UN AVIS DEFAVORABLE** au projet de PLU arrêté de la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX.

- **DEMANDE** de reprendre en conséquence le projet de PLU.

- **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.

**La Présidente,  
Jacqueline SELIGNAN**