

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

Sont présents 11 membres convoqués le 10 juillet 2007,

Sont excusés :

M. BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et M. PIRALLA (C.C. de la Plaine de l'Ain)

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

Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 30 mars 2007 et reçu au syndicat mixte le 05 juin 2007.

Il précise que le chargé de mission du syndicat a eu l'occasion de participer à plusieurs séances de travail en présence des élus de la commune, des services de l'Etat et de l'urbaniste, dont l'une a été consacrée à la croissance démographique.

Il souligne la volonté municipale de respecter les orientations et préconisations du SCOT.

- Le Président fait état de la bonne référence au SCOT dans le projet de PLU, soulignant qu'un point du rapport de présentation est consacré à l'analyse des préconisations du SCOT BUCOPA.

- Le Président indique que les principes et préconisations relatifs aux objectifs démographiques sont bien déclinés dans le PLU.

Il en va de même pour les préconisations qui concernent les espaces naturels et agricoles : le PLU introduit une protection de la côtière et de la ligne de crête comme l'impose le SCOT.

- Le Président souligne que la commune de Varambon ne disposant pas de parc de logements locatifs sociaux, une réflexion a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le PLU prévoit en effet, conformément aux dispositions du SCOT, de favoriser la mixité du parc de logements. Pour ce faire, des orientations d'aménagement ont été rédigées pour la zone 1AU située dans le hameau de La Magdeleine et la zone 2AU du hameau des Carronières.

Par ailleurs, il a été prévu que 10 % des logements produits dans le cadre de nouveaux programmes situés en zone 1AU et 1AUa soient des logements locatifs sociaux.

Il indique enfin, que le COS de la zone 1AUa a été fixé à 0,40.

- Le Président indique que la municipalité a souhaité par son projet rendre possible l'extension de la zone d'activités existante en respectant les limites de surfaces induites par la hiérarchie établie par le SCOT.

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 Varambon arrêté le 30 mars 2007.

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 arrêté du PLU de Pont d'Ain

Sont présents 11 membres convoqués le 10 juillet 2007,

Sont excusés :

M. BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et M. PIRALLA (C.C. de la Plaine de l'Ain)

- Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de PONT D'AIN, 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 17 avril 2007 et reçu au syndicat mixte le 22 juin 2007.

Contexte

- Le Président rappelle aux membres du Bureau que leur avis a été sollicité de manière informelle à propos de la délocalisation du supermarché actuellement installé en centre ville et ce afin de vérifier la compatibilité future du PLU avec les orientations du SCOT.

S'en sont suivis des échanges réguliers entre les représentants du syndicat mixte (élus et le technicien) et la municipalité de Pont d'Ain, cette dernière affirmant sa volonté de tenir compte des remarques du syndicat et de respecter les préconisations du SCOT.

- Le Président souligne que trois points du projet municipal ont été, en cours d'élaboration, amendés afin de tenir compte des remarques du syndicat mixte :

- 1- L'aménagement du secteur des Maladières qui doit recevoir le supermarché délocalisé qui est envisagé dans le cadre d'un véritable projet urbain comme l'avait souhaité le syndicat mixte BUCOPA ;
- 2- L'extension de la zone d'activités à l'entrée nord de la commune (En Nécudey) dont les principes d'aménagement tiennent compte des préconisations du SCOT ;
- 3- Les extensions urbaines du secteur de La Catherinette réduites pour tenir compte des nouvelles extensions envisagées sur le secteur des Maladières.

- Le Président indique que les services du syndicat ont procédé à l'analyse du document.

Une bonne référence au SCOT...

- Le Président informe que la lecture détaillée du projet a permis de relever que la compatibilité avec le SCOT BUCOPA est citée comme un des objectifs de la révision et affichée dès les premières pages du rapport de présentation.

Les principes du SCOT sont régulièrement cités et plus particulièrement ceux qui intéressent les thèmes de l'habitat et de l'activité économique, et les constats et enjeux du SCOT sont rappelés dans le PADD.

...assortie d'une bonne prise en compte de ses préconisations

Le Président indique que plusieurs thèmes qui font l'objet de préconisations précises du SCOT sont repris dans le PLU.

- Population et démographie

- L'orientation 1 du PADD qui affiche la maîtrise du développement démographique dans les limites fixées par le SCOT.

- Cet objectif donne lieu à une estimation des constructions possibles (évaluée à 438 logements pour 1051 habitants supplémentaires à l'horizon 2020), et des surfaces urbanisables nécessaires.

- Habitat

- Les principes de coupures vertes (fins d'urbanisation), 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 (COS et part obligatoire dans certaines nouvelles zones à urbaniser).

- Développement économique

- L'extension de la zone d'activités communale au nord de la commune a fait l'objet d'un projet urbain au titre de l'amendement Dupont qui reprend les principes en matière d'accessibilité, d'insertion paysagère, de surfaces contenues dans le SCOT.

La superficie de cette zone 1AUX est compatible avec les préconisations du SCOT.

- Une zone 2AUX est inscrite dans la perspective de l'aménagement de la zone de niveau 2 identifiée par le SCOT.

- La construction d'un nouveau supermarché se fera dans une zone UX1 spécifiquement (et exclusivement) créée.

- Protection des milieux naturels et agricoles

- Ce sujet donne lieu à des déclinaisons spécifiques dans le PLU.

Les remarques

Le Président souligne qu'il apparaît assez clairement que le PLU est considéré comme un des outils de mise en œuvre d'une politique municipale d'aménagement et d'urbanisme.

Il regrette que les dossiers des projets urbains produits au titre de l'amendement Dupont ne soient pas joints en annexe du dossier de PLU.

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 Pont d'Ain, dans sa version arrêtée le 17 avril 2007.

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 arrêté du PLU de Sainte-Julie

Sont présents 11 membres convoqués le 10 juillet 2007,

Sont excusés :

M. BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et M. PIRALLA (C.C. de la Plaine de l'Ain)

- Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de SAINTE-JULIE, 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 18 juillet 2007, et reçu au syndicat mixte le 27 juillet 2007.

Contexte

- Le Président souligne que la mise en révision a été engagée en octobre 2001. Il fait part aux membres du Bureau des motivations de la révision énoncées par la municipalité :
 - Redynamiser le village,
 - Prévoir l'amélioration de certains équipements,
 - Modifier le règlement sur certains points et ...
 - ...Reconsidérer certaines limites du plan de zonage dans le respect des préconisations de la DTA et du SCOT.
- Le Président informe que le chargé de mission du syndicat a participé, aux côtés des représentants de l'antenne Bugey Côtière de la Plaine de l'Ain de la DDE, à une séance de travail spécifique préalablement à l'arrêt du projet de PLU. Cette dernière a permis d'identifier les points du projet qui étaient susceptibles d'être remis en cause pour un motif d'incompatibilité.
- Il fait part du souci affirmé du Maire de produire un projet de PLU arrêté compatible avec le SCOT, de respecter ainsi les orientations et préconisations des documents d'urbanisme supérieurs ainsi que les principes des lois génériques.
- Le Président indique que les services du syndicat ont procédé à l'analyse du document.

La référence au SCOT.

- Le Président informe que la lecture détaillée du projet a permis de constater que les préconisations du SCOT BUCOPA sont présentées dans un paragraphe spécifique.
Certains principes du SCOT sont rappelés dans le PADD.

La prise en compte des préconisations.

Le Président indique que plusieurs thèmes qui font l'objet de préconisations précises du SCOT sont repris dans le PLU.

- Population et démographie

- L'objectif de population à l'horizon 2017 est fixé à (environ) 1 000 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 1,88 % et une mise sur le marché de 50 à 60 logements supplémentaires.

- Habitat

- Les principes de construction plus regroupée contenu dans le SCOT induit une réflexion en matière de COS (plus élevé dans certaines zones) et d'ouverture progressive à l'urbanisation de nouvelles zones.
- Le principe de mixité de formes et de produits est repris dans le rapport de présentation ainsi que le PADD, et donnent lieu à une déclinaison réglementaire dans les orientations d'aménagement attachées au secteur dit du Petit Varin et dans le règlement (COS qui tient compte de la nécessité d'introduire de la densité).

- Développement économique

- Les règles relatives à la ZAC du PIPA sont bien retranscrites dans le PLU.

Le quai de transfert et le hangar de stockage des boues de la station d'épuration de Lagnieu ont fait l'objet d'un zonage spécifique.

Le Président indique que le PLU rend possible une extension de la carrière existante qui nécessitera un suivi de la part du syndicat mixte.

- Protection des milieux naturels et agricoles

- L'espace agricole fait l'objet d'une protection maximale et des coupures vertes et des vues sur le village sont préservées.

Les remarques

Le Président souligne que le PLU proposé préserve l'avenir, n'obère pas le futur communal et une organisation urbaine cohérente et réfléchie de la commune, mais ne laisse pas beaucoup de place à la démarche de projet urbain.

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 Sainte-Julie, dans sa version arrêtée le 18 juillet 2007.

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

Pour copie conforme

Le Président,