

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 12 décembre 2005

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

Sont présents 10 membres sur 18 convoqués le 07 novembre 2005,

Sont excusés :

MM. PIRALLA, MARCOU et MAGDELAINE (C.C. de la Plaine de l'Ain) M. VIENOT et BERTHOU (C.C. Miribel et du Plateau), M. PAUCOD (C.C. Bresse, Dombes, Sud Revermont), M. BEGUET (Serrières de Briord).

- 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 indique que les orientations et préconisations du SCOT sont rappelées dès les premières pages du rapport de présentation mais relève qu'il n'est fait aucune allusion aux travaux d'élaboration du schéma de secteur d'Ambérieu-en-Bugey.

- Il précise que le taux de croissance retenu respecte les préconisations du SCOT mais est supérieur aux objectifs du schéma de secteur (1,84 % contre 1,18 %), que l'objectif de 1 550 habitants est envisagé à l'horizon 2015 dans le PLU tandis que le schéma de secteur retient un niveau de population identique mais à l'horizon 2020.

- Le président indique que le principe de construction en épaisseur inscrit au SCOT est abordé dans le rapport de présentation –qui introduit le principe de renforcement du centre village et des hameaux- et dans le PADD qui affiche le principe de restructuration et de réhabilitation d'îlots et de quartiers.

Le Président rappelle que le schéma de secteur à préciser ces orientations en préconisant de réhabiliter, renouveler le tissu urbain existant et de construire de façon plus regroupée.

- De la même manière si le principe de ligne de crête à préserver contre l'urbanisation introduit par le SCOT est respecté et décliné dans le PLU (induisant une révision des limites des zones urbanisables), les précisions introduites par le schéma de secteur (fins d'urbanisation à marquer ou corridors écologiques à respecter) ne sont pas mentionnés.

- Le Président indique que la lecture détaillée du projet amène à formuler cinq remarques.

1- Des précisions semblent nécessaires pour respecter les objectifs du schéma de secteur et garantir la réalisation d'un habitat mixte.

- Il est rappelé que le schéma de secteur estime les besoins en habitat à 153 de logements pour la période 2005-2020, dont 20 % seraient produits par renouvellement ou densification.

Le schéma de secteur préconise parallèlement que 30 % des constructions neuves soient réalisées sous forme d'habitat intermédiaire (la part des constructions individuelles ne devant représenter plus que 70 % des nouvelles constructions).

- Il indique que la surface totale des seules zones 1AU et 2AU inscrites au PLU représente 18,19 ha alors qu'il est mentionné dans le schéma de secteur que les capacités foncières en zone U et AU ne devraient pas excéder 15,2 hectares.

Sur ce point, l'importance des surfaces à urbaniser du hameau des Barrières est pointée.

2- Des orientations d'aménagement sont à établir

- Il est rappelé que les orientations d'aménagement sont exigées par le schéma de secteur pour les zones à urbaniser d'importance classées en zone U ou AU.

Dans le cas du projet de PLU de Priay, la vocation de certaines zones AU (1 AU et 2AU) et les conditions de leur ouverture à l'urbanisation doivent être précisées, de manière à permettre une forme urbaine réfléchie (urbanisation radio concentrique, gradation de la densité, développement de l'offre de logements locatifs notamment sociaux) tel est le cas

Le règlement ne semble pas à lui seul pouvoir inciter une mixité de formes et de produits (et permettre la réalisation d'habitat de type intermédiaire).

3- Le règlement ne facilite pas la mise en œuvre des préconisations du schéma de secteur (renouvellement, densification et habitat intermédiaire)

- Il est souligné que le COS affecté aux zones 1AU (0,20) ne favorise pas une urbanisation en épaisseur, or certains secteurs de la commune semblent s'y prêter (Les Barrières, Bellegarde...).

4- L'objectif de mixité sociale n'est mis en œuvre que ponctuellement.

- Il est rappelé que le schéma de secteur préconise que les opérations d'aménagement comprenant des logements comptent au moins 10 % de logements locatifs aidés. Ce taux est porté à 25 % tant que le nombre visé n'est pas atteint.

L'objectif quantitatif attaché à la commune de Priay est de 38 logements à l'horizon 2020 (la part du parc de logements locatifs sociaux étant actuellement inférieur à 5 % du parc total de résidences principales)

- Il est relevé qu'aucun objectif quantitatif n'est avancé dans le projet de PLU et il est regretté que le principe de mixité ne soit attaché qu'au seul hameau des Carronières éloigné du centre village et des services de proximité. Il conviendrait de lier cette orientation à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU notamment en centre-village. Il est regretté qu'aucun des emplacements réservés ne soit affecté à la construction de logements aidés alors que les logements aidés figure parmi les objectifs attachés à la création d'emplacements réservés cités en page 9 du PADD.

5- Une cohérence intercommunale à trouver dans l'aménagement et le développement des zones d'activités

- Compte-tenu de la localisation de la zone 1AUX –en limite communale et à proximité de la zone d'activités située sur la commune de Varambon- il est préconisé de réfléchir à l'organisation et au développement de la zone dans une approche globale du secteur (à l'échelle des deux communes) en tenant compte des zones UX et 1AUX. Des orientations d'aménagement seraient pertinentes.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- **REND UN AVIS FAVORABLE SOUS LA STRICTE CONDITION** que soient respectées les orientations et préconisations du projet de schéma de secteur arrêté le 07 juillet 2005, et que soit intégrés et déclinés de manière volontaire les points relatifs :

- à la maîtrise des zones ouvertes à l'urbanisation
- à la vocation des zones urbanisables disponibles ou des zones à urbaniser (par l'élaboration d'orientations d'aménagement)
- à la diffusion de formes d'habitat plus regroupé (respect des objectifs d'habitat intermédiaire),
- à la diversification de l'offre de logements locatifs (respect des objectifs quantitatifs inscrits dans le schéma de secteur),
- au développement cohérent de la zone d'activités des Carronières.

- **DIT** qu'il veillera à la bonne application de son avis

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

Le Président,