

Département de l'Ain
Arrondissement de Belley
Canton de Lagnieu

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté, Egalité, Fraternité

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 8 juillet 2019

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de BLYES

Sont présents 6 membres convoqués le 1er juillet 2019

Sont excusés : Liliane BLANC-FALCON, Marie-Christine BARILLOT, Jacques BERTHOU, Jean-Marie CASTELLANI, André GADIOLET, Pierre GOUBET, Bertrand GUILLET et Franck PLANET.

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Blyes, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU en tant que personnes publiques associées. Elle informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 11 mars 2019 et reçu au syndicat mixte le 9 avril 2019.

Elle précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA n'identifie pas la commune de Blyes comme un pôle de développement spécifique. A ce titre, celle-ci doit soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles identifiés mais qui doit contribuer à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Il s'agit ainsi de créer les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux favoriser la diversité générationnelle. Lorsque des services ou commerces existent, les conditions d'accès en modes doux seront améliorées et des capacités d'accueil nouvelles seront prévues pour accompagner l'offre existante.

Il est rappelé au préalable qu'entre 2008 et 2013 la commune a connu un développement modéré du fait notamment de capacités d'assainissement limitées.

En revanche à partir de 2015, la mise en service de la nouvelle station d'épuration a permis l'ouverture à l'urbanisation de nombreux tènements. Ainsi, sur la période 2015-2020, la commune aura ainsi vu sa population augmenter de près de 400 habitants avec la réalisation de 200 logements. Entre 2003 et 2015, le rapport de présentation précise que 34 ha ont été artificialisés au profit de l'urbanisation pavillonnaire.

Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT

Si la mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, on peut regretter cependant que les enjeux et les orientations du SCoT ne soit présentés que de manière succincte dans le rapport de présentation.

Par ailleurs sur la forme, l'analyse des différentes pièces du document n'est pas toujours facilitée par les nombreuses erreurs et incohérences de données chiffrées qui doivent impérativement être corrigées pour assurer la crédibilité et la sécurité juridique du document.

La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

La présidente rappelle que le SCoT approuvé affiche des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles. Le projet de PLU s'attache à identifier, protéger et valoriser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT.

Ainsi, la localisation des espaces naturels est précisée à l'échelle de la parcelle sur lesquels un zonage N, naturel, strict, a été défini au niveau :

- de l'ensemble des espaces concernés par des protections réglementaires et/ou inventaires patrimoniaux connus (site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides), notamment le long de la rivière d'Ain.

En matière de protection de la ressource en eau, le rapport de présentation pointe la fragilité de la ressource aussi bien du point de vue qualitatif que quantitatif. En effet, la commune est alimentée par le puits de captage du Luizard très sollicité par les communes voisines et le Parc industriel de la Plaine de l'Ain. A ce titre, l'état initial de l'environnement évoque clairement la nécessité de trouver une ressource en eau complémentaire pour faire face à l'augmentation de la demande et à un éventuel risque de pollution du puits actuel.

Au-delà de ce vœu pieux, il aurait été souhaitable que le projet de PLU évoque explicitement les solutions envisagées en la matière si l'on considère le raccordement de près de 350 logements supplémentaires sur ce puits de captage entre 2008 et 2030.

Organisation et développement de la trame urbaine

Le projet de PLU affiche dans le PADD une ambition de croissance démographique de 1,3 %, supérieure à celle envisagée dans le SCoT qui est de 0,81 %. A ce rythme de croissance la population devrait se situer autour de 1 620 habitants en 2030, soit un gain d'environ 200 habitants et la construction de 90 logements.

A ce sujet, les incohérences entre les différentes pièces du document ne sont pas de nature à apporter une vision objective et rationnelle de l'évolution de la commune. En effet, si l'on décompte les projets de logement prévus dans les OAP le nombre de 90 logements est déjà atteint sans prendre en compte le reste des capacités de développement de la commune. Par ailleurs, justifier cette croissance démographique sur le seul motif de maintenir les effectifs scolaires ne paraît pas suffisant.

Ces projections interrogent aussi dans le mode de calcul car elles ne prennent pas en compte le phénomène de desserrement des ménages pour évaluer le nombre de logements.

Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune d'envisager une croissance démographique supérieure aux projections du SCoT. En revanche, ils précisent que cette croissance ne doit pas se faire au détriment d'une consommation foncière supérieure à celle calibrée dans les objectifs du SCoT. Autrement dit, ces objectifs plus ambitieux doivent être intégrés à l'enveloppe urbaine et ne peuvent justifier une consommation foncière supérieure à celle attendue.

Pour répondre à cet objectif de développement, les besoins fonciers sont estimés dans le projet de PLU à 3 ha en extension et 1,3 ha dans l'enveloppe urbaine.

Cependant, les membres du Bureau constatent que depuis l'approbation du SCoT la commune a artificialisé plus de 9 ha de terrain comme le montre la carte des « coups partis » page 26 du rapport de présentation qui correspond aux contours de l'enveloppe urbaine qui avait alors été retenue dans celui-ci comme état 0 de la consommation d'espace dans le SCoT.

En outre, l'analyse foncière présentée dans le rapport de présentation précise qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine les disponibilités sont largement suffisantes pour répondre aux besoins puisqu'elles sont estimées à environ 12,5 ha.

Bien que le SCoT permette de réaliser 55 % des nouveaux logements en extension, il est rappelé que les PLU doivent être très attentifs à privilégier et optimiser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proscrire le mitage de ces espaces. Dans ces conditions, la nécessité d'ouvrir une nouvelle zone à urbaniser n'est pas justifiée.

Politique de l'habitat

Le projet de PLU intègre bien la nécessité et l'opportunité que représente une politique volontariste visant à permettre la création de logements diversifiés pour répondre à l'ensemble des besoins de sa population actuelle et future. L'OAP du centre bourg oriente le développement de celui-ci en ce sens, de manière à promouvoir des formes urbaines denses et une offre de logements diversifiée.

La proportion de logements locatifs aidés n'est cependant pas aussi importante que l'affirme le rapport de présentation puisque l'on se situe plutôt actuellement autour de 8 % que des 15 % retenus. En effet, le nombre de résidences principales actuelles est largement sous-estimé.

C'est pourquoi et pour répondre aux obligations du SCoT de tendre vers une proportion de 10 % de logements locatifs aidés, il est nécessaire que la commune intègre dans son projet de PLU les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme telles que notamment la servitude de mixité sociale qui peut être imposée sur certains secteurs de développement.

Trame agricole

Le projet de PLU rappelle les évolutions et les enjeux de l'activité agricole sur la commune, avec une volonté affichée d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune qui a subi ces dernières années les effets d'une rapide artificialisation des espaces au profit de l'urbanisation. Le projet de PLU prévoit notamment dans l'OAP thématique n°1,

comme le préconise le SCoT, de définir une limite de l'urbanisation à long terme par la matérialisation d'une ceinture verte.

Par ailleurs, le projet de PLU arrêté identifie sur une carte spécifique les secteurs à forts enjeux agricoles.

A la lecture de cette carte, cependant, les membres du bureau s'étonnent de l'identification de périmètre de 100 m de protection recommandés autour des exploitations intramuros, sur des secteurs soit déjà urbanisés soit faisant l'objet de projets de nouvelles urbanisations. Enfin, cette carte localise au nord de la commune un grand secteur agricole à forts enjeux agricoles classé qui est étrangement en zone N dans le règlement cartographique.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents, au regard des motifs d'incompatibilité avec le SCoT énoncés dans le présent avis,

REND UN AVIS DEFAVORABLE au projet de PLU arrêté le 11 mars 2019 de la commune de BLYES,

- 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 jours, mois et an susdits,

Pour copie conforme

La Présidente du syndicat mixte,

Jacqueline SELIGNAN

