

<b>REUNION DU BUREAU</b> <b>COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2005</b>
---

Le Bureau du Syndicat Mixte Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain s'est réuni le jeudi 15 septembre 2005 à 19 heures en mairie de Saint-Martin-du-Mont.

Etaient présents

Mme SELIGNAN	Maire de Saint-Eloi
M. BANDERIER	Maire de Montluel
M. BEGUET	Maire de Serrières de Briord
M. BERTHOU	Maire de Miribel
M. BOUCHON	Président de la communauté de communes de l'Albarine
M. CHABRY	Président de la communauté de communes Bugey Vallée de l'Ain
M. FERRY	Président de la communauté de communes Pont d'Ain-Priay-Varambon
M. FOURNIER	Maire d'Ambronay
M. LOBIETTI	Président de la communauté de communes du canton de Montluel
M. MAGDELAINE	Adjoint au Maire d'Ambérieu-en-Bugey
M. MARCOU	Maire de Villieu Loyes Mollon
M. ORSET	Maire de Saint-Jean-le-Vieux
M. PAUCOD	Maire de St-Martin-du-Mont
Mme LOCHON	Assistante pour le syndicat mixte BUCOPA
M. GARDONI	Chargé de mission pour le syndicat mixte BUCOPA

Etaient excusés

Mme CASANOVA	Maire de Châtillon-la-Palud
M. BERTHOLET	Maire de Souclin

Etaient absents

M. PELLETIER	Adjoint au Maire de Meximieux
M. PIRALLA	Maire d'Ambérieu-en-Bugey
M. VIENOT	Maire de Thil

En introduction, le Président, M. LOBIETTI remercie le maire de Saint-Martin-du-Mont pour son accueil.

Il souligne que la délocalisation de ces réunions donne l'occasion aux membres du bureau de découvrir ou redécouvrir certaines parties du territoire du BUCOPA.

S'ensuit une présentation de la commune de Saint-Martin-du-Mont par M. PAUCOD.

Après avoir cité les excusés, le Président présente l'ordre du jour

► AU SUJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Le chargé de mission présente la modification du PLU de Villieu-Loyes-Mollon qui a pour but de corriger des erreurs de zonage et de règlement.

Il s'agit :

- de remplacer le zonage AU1c au profit du zonage UBb ;
- d'apporter une rectification sur l'interprétation « de voie ouverte à la circulation » contenue à l'article 6 du règlement afin d'extraire les chemins de desserte agricole non revêtus ;
- de modifier l'article 7 de la zone N qui contient une règle introduisant un recul par rapport aux limites séparatives.

Cette modification ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU et ne posant pas de question au regard des orientations et préconisations du SCOT, elle est adoptée à l'unanimité.

---

► AU SUJET DE LA REVISION GLOBALE DU PLU DE ST-MARTIN-DU-MONT

---

Le chargé de mission explique rapidement les raisons de cette révision globale du PLU, puis indique que le projet respecte les principaux éléments du SCOT qui s'imposent au PLU.

Après avoir indiqué qu'une zone 2AU d'une surface de 0,86 ha est dédiée au logement locatif aidé, le chargé de mission s'interroge sur la surface disponible se demandant si elle correspond aux ambitions de la commune et aux efforts à consentir au cours des prochaines années.

Il dit regretter que certaines zones UB (particulièrement UB2) n'aient pas été identifiées comme pouvant recevoir un habitat intermédiaire dans lequel une part de logement locatif aidé pourrait être développée.

Les possibilités maximales d'occupation du sol indiquées à l'article UB 14 ne sont pas selon lui favorables à l'implantation de forme d'habitat intermédiaire.

Certaines zones auraient pu donné lieu à l'élaboration d'orientations d'aménagement (permettant une répartition d'enveloppes urbaines) afin de promouvoir une urbanisation plus compacte (s'inspirant des formes traditionnelles)

M. PAUCOD répondant à ces deux interrogations, informe que la commune s'est engagée dans la réhabilitation de 12 logements et, parallèlement, s'est rapprochée de Bourg Habitat pour envisager la réhabilitation d'un bâtiment légué.

Le Maire de Saint-Martin du Mont rappelle l'hostilité du conseil municipal aux formes d'habitat de type lotissement, et insiste sur sa volonté de préserver le cadre rural de la commune qu'il ne souhaite pas voir devenir une ville dortoir.

Répondant à Mme SELIGNAN qui demandait si le chargé de mission était informé des réunions de travail pour l'élaboration de ce PLU, M. GARDONI rappelle qu'il intervient lors de l'engagement de la procédure, puis lors de la finalisation du PADD et reste informé de l'avancée de la procédure grâce aux comptes-rendus dont il est destinataire.

Pour M. CHABRY le concept architectural et urbanistique de l'habitat intermédiaire est encore neuf, il convient donc de laisser le temps aux communes pour se l'approprier.

La révision globale est adoptée à l'unanimité. Il est toutefois demandé de tenir compte des remarques énoncées.

---

► AU SUJET DES REVISIONS SIMPLIFIEES DU PLU DE TENAY

---

1/ La première révision porte sur la suppression d'une partie de la zone 1NAI d'urbanisation à court terme pour les activités de détente, de sports, de loisirs et d'accueil touristique au profit de l'installation d'une maison de retraite.

Cette révision respectant les orientations et les préconisations du SCOT en faveur des personnes âgées, elle est adoptée à l'unanimité.

2/ La seconde révision doit permettre l'aménagement d'un lotissement de 10 à 11 lots dans un premier temps (+ 30 à 35 personnes sur la commune) sur 1, 35 ha, et environ 23 lots (soit 64 personnes en plus) sur 4,21 ha au cours d'une deuxième phase.

Le chargé de mission rappelle le contexte historique de la commune qui a induit une forte décroissance de sa population, celle-ci passant de 5 000 à 1 000 habitants en 100 ans.

Le chargé de mission indique qu'il est signalé dans le rapport de présentation que « le lotissement Champ Jupon avec ses constructions récentes ne s'inscrit pas dans le paysage à la manière des maisons plus anciennes. Un paysagement des abords plus fourni rendrait les habitations moins prégnantes dans le paysage à la manière du secteur en dessous où vergers, grands arbres diffus et bosquets divers mettent en scène un tissu pavillonnaire végétalisé ».

Le chargé de mission dit regretter que le dossier ne contienne pas des orientations d'aménagement (de manière à favoriser une organisation urbaine cohérente).

Il rappelle les préconisations du SCOT quant à la nécessité de l'insertion paysagère et suggère en conséquence que le syndicat mixte demande que le rapport de présentation indique (article UB 7) que l'implantation des constructions doit suivre les recommandations (plutôt que de s'en inspirer) de « Construire à Tenay »

Le Bureau rend un avis favorable sous condition de prise en compte des remarques précédemment énoncées.

---

► AU SUJET DE LA REVISION DU PLU DE JOURNANS

---

Le chargé de mission rappelle que le projet de PLU avait fait l'objet d'une analyse par les services du syndicat mixte. Il était apparu qu'il n'était fait aucune référence au SCOT BUCOPA. Il était même mentionné que la commune ne faisait partie d'aucun périmètre de SCOT. En l'état, le projet de PLU avait été jugé incompatible avec le SCOT.

Il avait été décidé de prévenir la commune afin qu'elle prenne les mesures qui s'imposaient pour annuler la délibération arrêtant le projet, porter les corrections qui s'imposaient et arrêter une nouvelle version du projet de PLU.

Dans cette nouvelle présentation du PLU, la référence au SCOT est désormais présente. Le taux de croissance envisagé respecte les préconisations du SCOT.

Bien que parmi les choix retenus pour établir le PADD (rapport de présentation) il est affiché que la commune souhaite « proposer un habitat attrayant diversifié et abordable avec un souci de mixité urbaine », il est regretté que le PADD n'aborde pas l'objectif de diversité de l'offre et de mixité des formes.

Il est clairement indiqué dans le rapport de présentation que la zone 1AUa a vocation recevoir pour une part des logements locatifs aidés, la commune affichant « l'objectif de créer de nouveaux quartiers permettant d'accueillir des formes diversifiées d'habitat de faible et de moyenne densité. ».

Bien qu'il soit fait état d'une étude en cours, il aurait été judicieux, pour la zone 1 AUa, d'élaborer des orientations d'aménagement complétées par un éventuel schéma d'aménagement.

Il est à souligner que la zone 1 AUa est caractérisée dans le règlement comme zone recevant pour partie des logements locatifs sociaux.

Le chargé de mission souligne par ailleurs que le principe de construction en épaisseur est mentionné

Le Bureau est favorable à ce projet de PLU.

---

► AU SUJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE DE PEROUGES

---

Cette révision simplifiée a pour but de permettre la rénovation d'un bâtiment (Maison du Plâtre) acquis par la commune et située à l'entrée ouest de la cité médiévale.

Le chargé de mission indique que la commune souhaite aménager un espace susceptible d'accueillir l'office de tourisme et permettant l'accueil d'activités culturelles.

Pour ce faire, elle envisage l'aménagement de 300 à 370 m<sup>2</sup> de surface utile à partir de bâtiments comprenant 120 m<sup>2</sup> à usage autrefois d'habitation et 100 m<sup>2</sup> de dépendances.

Dans le POS en cours, cette parcelle est classée en UAa, comme la totalité des parties anciennes du village hormis la cité médiévale. Le règlement qui s'y rapporte prévoit une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup> en cas de raccordement du réseau d'assainissement et un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite du domaine public.

La municipalité souhaite donc modifier ces articles afin de permettre la réalisation de l'aménagement de cet équipement public.

Cette révision ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU et ne posant pas de question au regard des orientations et préconisations du SCOT, le Bureau rend un avis favorable.

#### ► AU SUJET DE LA REVISION GLOBALE DU PLU DE CHATEAU-GAILLARD

Le chargé de mission fait part des quelques remarques relatives à la rédaction du rapport de présentation. D'autres concernant le fond du rapport sont formulées.

Selon lui, il serait sans doute judicieux de modifier le rapport de présentation en intégrant les orientations et préconisations du schéma de secteur dans sa forme arrêtée. Dès lors, sa rédaction est à revoir en conséquence.

Il présente ensuite les différentes remarques selon plusieurs thèmes.

- Au sujet du développement démographique : Il rappelle que le schéma de secteur est venu préciser le cas de Château-Gaillard indiquant que le besoin de logements est estimé à 265 pour les 10 prochaines années, la production neuve en habitat intermédiaire devant représenter 40 %.

- Au sujet de la forme urbaine : Là encore, il serait judicieux selon lui, que les objectifs qualitatifs reprennent les orientations du schéma de secteur particulièrement celles relatives à la forme urbaine souhaitée.

Compte-tenu de la surface que représentent la somme des zones 1AU et 2AU, il conviendrait de préciser que l'urbanisation du secteur doit respecter les orientations du schéma de secteur tant en matière de produits que de forme de logements.

Les préconisations du schéma de secteur en faveur de **l'élaboration d'orientations d'aménagement complétées par des schémas d'aménagement** pour toute zone d'importance à urbaniser s'appliquent particulièrement bien à la commune de Château-Gaillard. Il est regretté que le rapport de présentation n'offre pas d'illustrations sur les formes d'urbanisation possibles et les paysages souhaités dans les zones AU.

Dans cette optique, l'organisation du développement du quartier des Ravinelles ne peut pas se faire sur la seule base « du maillage de voies à prolonger ou à créer ».

- Au sujet des zones d'activités : il conviendrait de distinguer la partie de la zone de niveau 2 faisant l'objet d'une réflexion spécifique pour permettre l'accueil d'une installation industrielle d'intérêt régional.

Une orientation d'aménagement spécifique complétée par un schéma –cohérent avec le schéma d'aménagement de la totalité de la zone de niveau 2- est **indispensable** (conformément aux orientations du SCOT qui préconisent la réalisation d'un projet urbain d'ensemble).

- Au sujet des espaces naturels : il serait bon de noter que des mesures compensatoires sont à trouver en contrepartie de l'urbanisation dans le périmètre de znieff de type 1.

- Au sujet des orientations particulières d'aménagement : Il souligne qu'il aurait été souhaitable que les enjeux relatifs à la mixité des formes et des produits –particulièrement en matière de logements locatifs aidés- donnent lieu à une transposition claire dans le cadre d'orientations d'aménagement.

L'élaboration d'un schéma d'aménagement plus précis pour les zones 1AU et 1AUa en complément des orientations particulières d'aménagement et proposant la localisation d'enveloppes urbaines aurait été la bienvenue.

- Il évoque ensuite les remarques relatives au plan de zonage.

Le périmètre de la zone 1AUX4 serait à revoir afin d'englober certaines parcelles (239, 240, 241, 332 et 333).

- Il termine son exposé en présentant les remarques relatives au règlement.

Pour répondre aux exigences du schéma de secteur, il conviendrait de revoir le COS en zone 1AU afin de **permettre la réalisation de programmes d'habitat intermédiaire** (de 0,4 à 0,60). Une gradation entre les zones U et AU est à rechercher.

Concernant, les dispositions applicables aux zones 1AUX et 2AUX, les règlements ne peuvent pas être identiques entre la zone d'activités de niveau 4 et la zone d'activités de niveau 2.

La zone d'activités de niveau 2 ne peut pas être classée en 1AUX2 mais en 2AUX2 tant que le plan d'aménagement d'ensemble n'a pas été rendu par la communauté de communes.

Il est rappelé que les activités commerciales donnant lieu à une autorisation d'implantation par la CDEC ne sont pas autorisées en zone d'activités de niveau 2. Le règlement en ses articles 1AUX 1 et AUX 2, est à revoir en conséquence.

Le chargé de mission rappelle qu'il peut être demandé aux communes dont le PLU approuvé ne décline pas les orientations du schéma de secteur de mettre en compatibilité leur document d'urbanisme.

Après débat, les membres du Bureau arguant de l'incompatibilité vis-à-vis du SCOT pour le sujet des zones d'activités et de l'incompatibilité vis-à-vis des orientations du Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey, décident de rendre un avis défavorable au projet de PLU de Château-Gaillard.

#### ► AU SUJET DE LA REVISION DU PLU DE NIEVROZ

Le chargé de mission informe que cette révision permet l'extension du zonage NCc au lieu dit « Les Brotteaux de Bourbuel » sur une surface de 23 ha qui destine le tènement à l'extraction de granulats.

Cette extension devant permettre de répondre à l'épuisement du gisement de la carrière des Pyes.

Il indique qu'à la première lecture du projet, il est apparu que le projet posait différentes questions et donnait lieu à un certain nombre de remarques.

En premier lieu, il a été relevé que le rapport de présentation ne faisait aucune référence au SCOT. Or le SCOT identifie ce secteur en **zone agricole à maîtriser**.

Le chargé de mission rappelle pour mémoire que le SCOT aborde rapidement le sujet des granulats et s'en remet au Schéma Départemental des Carrières en rappelant certaines orientations qui semblaient se dessiner à l'époque (parmi lesquelles les capacités d'ouverture de sites existant sur les communes de Loyettes, Balan et Niévroz).

La partie projet détaillé du rapport précise que « l'exploitation de gravières est toutefois envisageable dans certains secteurs propices (Niévroz, Balan) et à condition d'en maîtriser les nuisances routières principalement ». Parallèlement, le SCOT préconise la protection des zones agricoles sur toutes les communes de l'agglomération de la côtière, et propose le classement en Zones Agricoles Protégées des terres agricoles menacées (particulièrement sur le secteur de Thil, Niévroz, Balan).

Il est par ailleurs souligné que le rapport de présentation ne fait état d'aucune concertation préalable avec le monde agricole.

La lecture du dossier permet de relever qu'il existe déjà sur la commune une zone NCc2 de 25 ha. Il est indiqué dans le document rédigé par Granulats Rhône-Alpes que la carrière s'étendra sur 16,5 ha représentant ainsi 15 années d'exploitation.

Par ailleurs, il est indiqué que Granulats Rhône-Alpes bénéficie d'un arrêté préfectoral en date du 05 mai 1994 qui l'autorise à exploiter une carrière à ciel ouvert au lieu dit « Les Iles » sur une superficie de 25,5 ha pour une durée de 20 ans, et d'une autorisation (AP en date du 7 mai 2004) pour exploiter une carrière à ciel ouvert, au lieu dit les Pyes » sur une superficie de 11,4 ha pour une durée de 3 ans (cf notice établie par Granulats Rhône-Alpes). Des capacités résiduelles d'extraction semblent dès lors exister.

Il aurait été intéressant que le dossier expose l'état des différents sites d'extraction (surface de carrière en cours d'exploitation, surface encore disponible pour l'extraction, volume de granulats que représente cette réserve...).

De la même manière, il aurait été pertinent de présenter les zones d'extraction déjà remises en état et le bilan du suivi agronomique de ces zones.

De plus, il n'y a aucune analyse économique qui permette d'appréhender le projet d'extension.

Il est fait mention dans le dossier d'une suppression d'un Espace Boisé Classé de 7 600 m<sup>2</sup>.

Le chargé de mission souligne que le SCOT, dans sa partie consacrée à la ressource en eau, rappelle le caractère stratégique de la nappe de Thil-Balan-Crépieux Charmy, soulignant qu'elle connaît des atteintes toxiques. Il préconise la mise en place de mesures de protection préventives vis-à-vis de la qualité ainsi que des politiques de gestion et de suivi quantitatives et qualitatives adaptées.

Or, la zone future d'extraction concernée se situe à l'aplomb de cette nappe d'eau à valeur patrimoniale identifiée par le SDAGE, au sein d'une zone inondable et en partie au sein d'une zone de développement potentiel des ressources en eau potable.

Il est regretté que le dossier prévoie la mise en place d'un dispositif éventuel de surveillance sans plus de précision.

De la même manière, la note de l'exploitant envisage un remblaiement sans détailler les modalités de mise en œuvre (matériaux compatibles avec la ressource en eau et la remise en état agricole ?).

Le Président informe qu'il a rencontré le maire de la commune de Niévroz une fois toutes ces remarques consignées. Un courrier lui a été remis.

Il a été convenu que le projet de révision soit repris afin de proposer des réponses à chacune des questions et remarques soulevées.

M. LOBIETTI informe que le maire de Niévroz, M. BATTISTA, lui a adressé une note suite à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue ce jour. Les différents points évoqués ont été traités.

Compte-tenu des réponses apportées et sous condition qu'elles soient intégrées dans le projet de PLU, le Bureau rend un avis favorable au projet de PLU de Niévroz.

---

## ► QUESTIONS DIVERSES

---

### **1/ Proposition de mise en place de tableaux de bord**

Le président rappelle qu'il a été prévu que l'application du SCOT s'accompagne de la mise en place de tableaux de bord et d'indicateurs de suivi.

A cette fin, et sur la base d'un cahier des charges rédigé par le chargé de mission du syndicat, une consultation pourrait être effectuée avant la fin de l'année.

Il suggère que l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération lyonnaise soit parmi les organismes d'études consultés.

Le président propose que la proposition de cahier des charges soit jointe au compte rendu du 15 septembre.

### **2/ Vers l'élaboration d'un schéma d'urbanisme commercial ?**

Le Président rappelle que l'élaboration du schéma de secteur a été l'occasion de débats vifs sur le sujet des équipements commerciaux.

Afin de sortir de la situation de blocage rencontrée sur Ambérieu-en-Bugey, il avait été convenu que soit engagée une étude spécifique sur le sujet ; celle-ci devant permettre par ailleurs de préparer la révision du SCOT.

Le Président propose de préparer un cahier des charges dans la perspective de la réalisation d'une telle étude, précisant qu'un appel d'offres par une procédure adaptée est envisageable.

M. BERTHOU indique qu'il ne voit pas pour sa part ce qu'une telle étude apporterait au syndicat mixte et à la mise en œuvre du SCOT et du schéma de secteur.

Pour le chargé de mission telle étude permettrait d'avoir des informations précises sur les manques éventuels en matière d'offre commerciale, sur les comportements d'achats en fonction des biens, sur l'organisation spatiale des zones commerciales...etc. Il précise que le Schéma Départemental d'Équipement Commercial est resté relativement imprécis –car raisonnant à une échelle plus grande- sur ces différents points.

### **3/ Au sujet de l'aménagement du secteur de Pont Rompu**

Le Président informe qu'une réunion associant les maires de St-Jean-le-Vieux et Pont d'Ain, leurs urbanistes, le Président et le chargé de mission s'est tenue le 02 septembre dernier dans les locaux du syndicat.

Le Président profite de l'occasion pour remercier les deux maires d'avoir répondu présent à son invitation.

Selon lui, il est important pour l'avenir des communes de Pont d'Ain et de St-Jean-le-Vieux, et au-delà du territoire des intercommunalités respectives de poursuivre la discussion et l'échange, et de restaurer un climat de confiance indispensable à la bonne réussite de leur projet commun de zone d'activités.

M. FERRY rappelle que sa commune a tenu compte des observations du CAUE et des conseils des différents organismes concernés par ce projet.

### **4/ SCOT Bresse Dombes Sud Revermont**

Le Président informe les membres du Bureau que M. LUEZ, Président du SCOT Bresse, Dombes, Sud Revermont, a sollicité une entrevue avec le chargé de mission et lui-même afin de lui faire part du souhait de la communauté de communes Bresse Dombes Sud Revermont de quitter le SCOT BUCOPA pour intégrer le SCOT Bresse, Dombes, Sud Revermont.

Celui-ci a expliqué que cette communauté est pour une large part soumise à l'attractivité de l'agglomération de Bourg-en-Bresse.

Prolongeant son propos, il a indiqué que certaines communes à l'instar de Certines et de Tossiat physiquement proches de Bourg-en-Bresse souhaiteraient pouvoir bénéficier à terme de la desserte en transport en commun organisée à l'échelle de l'agglomération.

M. FERRY profite de ce point pour signaler que la Communauté de communes Pont d'Ain, Priay, Varambon nourri une réflexion similaire.

Il rappelle que la communauté de communes est intégrée au CDRA de Bourg et dépend du SCOT BUCOPA. La commune de Pont d'Ain ne sait pas franchement à quel territoire se raccroché, se sentant coincée entre Ambérieu-en-Bugey et Bourg-en-Bresse : Elle cherche son identité.

M. ORSET pense qu'avant de passer à la phase opérationnelle de la ZI de Pont d'Ain, il convient de savoir à quel périmètre appartient la commune de Pont d'Ain.

Le Président souligne qu'il est personnellement favorable au départ de la communauté de commune BDSR mais reste hostile pour plusieurs raisons à l'extraction de la communauté de communes Pont d'Ain-Priay -Varambon du périmètre du SCOT.

Au terme de la séance, le Président propose que la prochaine réunion de Bureau se déroule dans les locaux de la commune de Serrières-de-Briord.