

Département de l'Ain

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté, Egalité, Fraternité

Arrondissement de Belley

Canton de Lagnieu

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AINEXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau

Séance du 6 février 2024

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

Sont présents : 9 membres convoqués le 30 janvier 2024.

Sont excusés : Danielle BERRODIER, Valérie POMMAZ, Gilbert BOUCHON, Xavier DELOCHE, Jean-Pierre GAITET, Jean-Michel GIROUX, Philippe GUILLOT-VIGNOT, Jean-Louis GUYADER.

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de Loyettes, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Il informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 30 novembre et reçu au syndicat mixte le 11 décembre 2023.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Loyettes comme faisant partie des « Autres communes » de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Cette désignation signifie qu'elle ne constitue pas un pôle urbain assigné à un rôle spécifique dans l'organisation du territoire du BUCOPA.

Cependant, les communes ainsi désignées n'ont pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles, mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Aussi, le SCoT BUCOPA précise qu'à ce titre, le PLU doit veiller à créer les conditions de renouvellement de sa population en favorisant la diversité du parc résidentiel. Lorsque des services ou commerces existent, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès à pied et en mode doux, et d'organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante.

Le SCoT prévoit cependant un régime spécifique et dérogatoire pour les communes concernées par les seuils fixés par la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Ainsi, les communes de plus 3 500 habitants situées dans l'unité urbaine de Lyon ou dans le périmètre de la CCPA (dès lors qu'Ambérieu aura atteint 15 000 hab.) pourront adapter leurs objectifs démographiques et de construction de logements, ainsi qu'une adaptation de leur enveloppe foncière pour parvenir au taux de 25 % de LLS.

Le Président précise que la commune de Loyettes est concernée par ce dispositif et doit ainsi faire face à des enjeux conséquents et à priori contradictoires d'intensifier son développement en créant de nombreux logements, tout en limitant la consommation d'espace et en préservant l'identité rurale et la cohésion sociale au sein de ces trois bourgs.

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

Les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté.

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

Les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sont bien pris en compte dans le projet de PLU par l'identification, la protection et la valorisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT ; avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs.

Concernant les enjeux de protection de la ressource en eau, le projet de PLU précise que la commune ne dispose pas de puits de captage et achète l'eau potable au syndicat mixte du PIPA propriétaire de ses puits de captage. Les disponibilités de la ressource au regard des projets de développement de la commune ne sont pas précisées.

Concernant l'assainissement, le projet de PLU précise que la station d'épuration est à ce jour à la limite de ses capacités et que dans ces conditions le projet de développement de la commune est suspendu à la réalisation d'un nouvel équipement dont la compétence est intercommunale. A ce titre, un emplacement réservé a été prévu à cet effet.

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 180 à 250 logements pour une croissance d'environ 600 habitants d'ici 2040 qui est légèrement supérieure au taux de croissance annuel moyen envisagé dans le SCoT mais qui permettra de développer une offre de logements diversifiée progressivement puisque les zones 1 AU seront ouvertes par phases successives. Une analyse fine du tissu urbain a été réalisée pour identifier les potentialités par secteur pour le développement résidentiel de la commune qui se situera exclusivement en premier lieu dans l'enveloppe urbaine, l'ouverture des zones 2AU ne pourra être envisagée qu'avec la réalisation de travaux sur l'assainissement et les réseaux. La volonté d'intensifier le développement urbain en optimisant les disponibilités foncières de manière à éviter le mitage du territoire, de limiter les déplacements, de rentabiliser les équipements, de préserver les architectures et morphologies urbaines est clairement affichée.

Politique de l'habitat

En compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH de la CCPA, le projet de PLU de Loyettes organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement écrit et les OAP qui consacrent 35 % de la production de nouveaux logements à la réalisation de logements locatifs aidés, de manière à combler au plus vite son retard au regard des dispositions de la loi SRU.

Au travers de 3 OAP en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH de la CCPA, des servitudes de mixité sociales sont mises en œuvre sur celles-ci permettant la réalisation d'environ 80 logements aidés. Par ailleurs, les OAP imposent la création d'une typologie de logements diversifiée à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population.

Produire un aménagement et un urbanisme durables

En compatibilité avec les actions 2.2.2. et 2.2.4 du DOO, l'orientation n°2 du PADD vise à adapter les modes constructifs à la lutte contre le changement climatique et fixe l'objectif de développer la production d'énergie photovoltaïque sur le bâti en précisant que cet objectif sera mis en œuvre au travers du règlement et des OAP.

Cependant, le règlement écrit ainsi que le contenu des OAP ne traduit pas cet objectif de manière prescriptive. Ces deux pièces réglementaires se limitent à « favoriser le développement des énergies renouvelables sur les nouvelles constructions ».

Il est ainsi rappelé que le code de l'urbanisme (L.151-21 et R.151-42, 2°) permet au règlement du PLU de définir des secteurs dans lesquels les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au regard des normes en vigueur, où une production minimale d'énergie renouvelable est imposée en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Les membres du Bureau demandent que le règlement et les OAP soient revus sur ce point.

Les membres du Bureau demandent par ailleurs que dans le cadre des dispositions liées à une meilleure gestion de la ressource en eau, le règlement du PLU prévoit l'obligation d'implantation de dispositifs de récupération d'eau de pluie sur les nouvelles opérations à vocation résidentielle en compatibilité avec les dispositions de l'action 2.2.5 du DOO du SCoT.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu important. Au travers du règlement, le projet de PLU apporte un certain nombre de garanties en la matière. Les membres du Bureau demandent que le règlement comporte en annexe les cahiers de recommandations architecturales réalisés par le CAUE et le syndicat mixte BUCOPA conformément aux dispositions de l'action 2.3.5 du DOO du SCoT.

Transport et mobilité :

Le PADD exprime une volonté politique forte « d'engager la transition vers un système de transports moins polluant ». Pour mettre en œuvre cette orientation ambitieuse, les membres du Bureau demandent que le projet de PLU porte une réflexion globale sur un maillage interne mode doux en compatibilité avec l'action 2.2.4 du DOO : « Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien ». A ce titre, le SCoT demande que les documents d'urbanisme locaux puissent prévoir un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens. Ils rappellent qu'une OAP thématique sur ce sujet serait pertinente pour compléter le projet de PLU.

Trame agricole

Les membres du Bureau constatent que le projet de PLU assure la pérennité de l'activité agricole sur la commune préservant l'ensemble des espaces naturels et agricoles actuels.

Développement économique

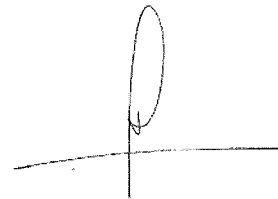
Les membres du Bureau rappellent que de manière générale la gestion et le développement des zones d'activités économiques sont de compétence intercommunale et qu'à ce titre les dispositions réglementaires contenues dans le règlement et les OAP doivent faire l'objet d'une validation de l'EPCI compétente.

Par ailleurs, les membres du Bureau remarquent que le règlement de la zone ne répond qu'en partie aux objectifs de l'action 3.1.4 du SCoT en matière d'Amélioration de la qualité des parcs d'activités, notamment les dispositions spécifiques aux parcs existants.

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des membres présents,
Le Bureau

- **REND UN AVIS FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Le président,



Alexandre NANCHI

*Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme
Le président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération
Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le
Affichée le*

08FEV. 2024

08FEV. 2024