

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 28 avril 2015

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte à l'égard du
projet de modification du PLU de Pont
d'Ain

Sont présents 8 membres convoqués le 20 avril 2015

Sont excusés : François DROGUE, Bertrand GUILLET, Gérard GUICHARD,
Pierre NIEL, Gilbert BOUCHON, Philippe GUILLOT-VIGNOT, Jean-Marie
CASTELLANI, Liliane BLANC-FALCON et Franck PLANET

La présidente fait part de la sollicitation, par la commune de PONT D'AIN, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la modification de son PLU prescrite le 31 octobre 2014. Elle rappelle que le PLU a été approuvé le 19 juillet 2011.

Elle rappelle que ce projet d'urbanisation de la zone dite des Maladière sur 14 ha située à l'entrée sud de la ville représente l'une des dernières grosse opportunité foncière de la commune. Il était déjà clairement identifié dans le PLU approuvé en 2011 et s'inscrit en cohérence avec les objectifs et préconisations du SCoT. Cependant les membres du bureau constatent que le dossier présenté ce jour est sensiblement différent que celui envisagé à l'origine.

Il comprend désormais près de 190 logements supplémentaires et offrira ainsi plus de logements collectifs, une densification justifiée

Si les membres du Bureau ne remettent pas en cause la compatibilité de ce projet urbain avec le SCoT ils s'interrogent cependant sur la faisabilité technique et la rentabilité financière de l'opération.

Le Bureau,

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

- REND UN AVIS FAVORABLE à la modification du PLU de la commune de Pont d'Ain, prescrite le 31 octobre 2014

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

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de THIL

Sont présents 8 membres convoqués le 20 avril 2015

Sont excusés : François DROGUE, Bertrand GUILLET, Gérard GUICHARD,
Pierre NIEL, Gilbert BOUCHON, Philippe GUILLOT-VIGNOT, Jean-Marie
CASTELLANI, Liliane BLANC-FALCON et Franck PLANET

La présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Thil, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 19 janvier 2015 et reçu au syndicat mixte le 26 janvier 2015

Contenu du projet de PLU

Elle précise au préalable que le SCoT BUCOPA est présenté de manière complète dans le Rapport de Présentation et le PADD, et la mise en compatibilité est affichée comme l'un des objectifs prioritaires de la révision du PLU. Par ailleurs, les dispositions et prescriptions du SCoT s'appliquant à la commune sont bien reprises et trouvent généralement leur traduction dans les différentes pièces du document.

Elle souligne cependant que le projet de PLU arrêté pourrait être amélioré sur le fond comme sur la forme au travers d'une rédaction plus rigoureuse. A titre d'exemple, les intitulés des objectifs définis dans le PADD divergent dans le PADD lui-même mais aussi dans le rapport de présentation.

- Objectifs démographiques

La croissance démographique a été relativement soutenue ces vingt dernières années malgré un certain ralentissement observé ces dernières années avec un taux de croissance annuel moyen de 1,5 %. Cette croissance démographique est principalement liée au desserrement de l'agglomération lyonnaise, qui a engendré un développement rapide de l'ensemble de la Côteière.

En compatibilité avec le SCoT, la commune de Thil se base sur une croissance démographique de 1,26 % par an. En 2030, cet objectif de croissance amènera la population de Thil à 1 332 habitants soit une croissance entre 2011 et 2030 de 282 habitants.

- Urbanisation et préservation des paysages

Le projet urbain défini dans le projet de PLU de la commune de THIL répond aux objectifs du SCoT et contribue à la mise en œuvre de ses orientations en matière de rationalisation de la consommation foncière et participe à la construction d'une ville plus dense qui optimise ses disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et supprime ainsi près de 10 hectares les espaces dédiés à l'urbanisation. Ainsi, la commune ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans un premier temps, en privilégiant le renouvellement urbain et les nouvelles opportunités de densification en lien avec la réalisation du futur réseau d'assainissement. Dans ce contexte de raréfaction du foncier disponible, le projet de PLU arrêté optimise à travers les OAP, l'urbanisation future des dents creuses en proposant des programmes d'aménagement d'ensemble à la fois denses et diversifiés.

Les membres du Bureau remarquent que le PADD prévoit d'encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques accompagnés d'un phasage programmatique, qui fait l'objet d'une mise en œuvre concrète au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme dans l'OAP n°5.

Les enjeux de préservation des paysages aussi bien naturels que bâtis sont affichés comme dans le PADD. Une convention a été signée avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain pour l'évolution des espaces publics du Centre du Village, des bords du Rhône, de la Rue de l'Eglise. Restructurer le cœur du village de Thil comme une centralité à l'échelle communale, notamment en retravaillant l'espace public, mais également la

structuration urbaine du secteur. Cet enjeu majeur est identifié clairement dans une orientation d'aménagement et de programmation. A ce titre, le PLU présente des outils permettant de repérer et de préserver des éléments naturels remarquables au titre de leur intérêt paysager, patrimonial ou encore écologique, notamment les haies ou réseaux de haies et les arbres isolés.

- Mixité de l'offre de logements et formes urbaines

Le développement urbain s'est réalisé essentiellement au cours de ces trente dernières années sous forme pavillonnaire, avec pour conséquence une uniformisation de l'offre de logements et qui ne correspond pas, loin s'en faut, à l'ensemble des besoins. Aujourd'hui, la commune fait le constat d'un déficit important en termes de diversité de l'offre de logements qu'elle peut offrir à sa population et souhaite répondre à cette problématique au travers de son futur PLU.

Outre la diversité en termes de forme de logements inscrite dans les OAP, le projet de PLU prévoit ainsi de faire passer la proportion de logements locatifs aidés de 3,5 % aujourd'hui à 10 % en 2030. Dans un premier temps pour être compatible avec les objectifs du PLH, la commune prévoit de produire en moyenne 3 logements à vocation sociale par an sur la période 2014-2017 et 1 logement à vocation sociale par an sur la période 2018 – 2030 soit au total 36 logements.

Les membres du bureau constatent cependant que les servitudes de mixité sociales prévues par le code de l'urbanisme ne sont pas mobilisées de manière efficiente pour garantir la réalisation des projets de logements diversifiés. Ils conseillent de préciser dans les pièces réglementaires du document si les servitudes de mixité sociale font référence à l'article L.123-2 b ou au L 123-1-5 4°, les conséquences juridiques étant différentes.

Protection des espaces naturels et agricoles et gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau

Le SCoT BUCOPA identifie le secteur sud-ouest du plateau de la Dombes à proximité immédiate de l'agglomération lyonnaise comme des secteurs agricoles et maraichers stratégiques et vulnérables devant faire l'objet de mesures de protections particulières.

Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de protéger les zones agricoles autour de la commune tel que le prévoit le SCoT.

La question de vulnérabilité de la ressource en eau potable est particulièrement prégnante à Thil. A ce titre, le SCoT rappelle que la nappe phréatique Thil Balan est identifiée dans le SDAGE comme un aquifère d'intérêt majeur dont les ressources doivent être protégées car soumises à des atteintes toxiques. Les membres du Bureau regrettent que le captage de Thil ne dispose pas de DUP instaurant les périmètres de protection car ils rappellent que la préservation de la ressource en eau et la protection des captages d'eau potable font partie des objectifs fixés par le SCoT.

A ce titre, ils notent que la commune souhaite mettre en œuvre des mesures de protection du puits de captage en attendant cette DUP qui permettra d'instaurer une servitude d'utilité publique. Ainsi, le projet de PLU prévoit de proscrire toute construction dans le périmètre rapproché du puits de captage. Cependant, une partie de ce périmètre rapproché se situe en zone UA qui autorise les constructions, ce qui semble contradictoire.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

Au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre pour des déplacements alternatifs doit être confortée. A ce titre, le projet de PLU prévoit des emplacements réservés qui permettront la création d'un maillage de cheminements doux.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- **REND UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de THIL, arrêté le 19 janvier 2015.
- **DEMANDE** que les remarques formulées dans cet avis soient prises en compte à la suite de l'enquête publique.

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

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE-PLAINE DE L'AIN