

Objet de délibération :  
Avis du syndicat mixte sur le projet  
arrêté du PLU de SAINT-JEAN-LE-  
VIEUX

Sont présents 12 membres convoqués le 17 janvier 2018

Sont excusés : D. BEGUET – F. DROGUE et JP HERMAN

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Saint-Jean-le-Vieux, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 26 septembre 2016 et reçu au syndicat mixte le 31 octobre 2016.

### 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. Elle salue ainsi la commune qui a tout au long de l'élaboration de son PLU pris soin d'intégrer les réflexions et les orientations identifiées dans le SCoT dont la révision générale était concomitante.

Il est rappelé que la commune de Saint-Jean-le-Vieux n'est pas identifiée comme un pôle structurant au sein de l'armature urbaine, cependant le SCoT précise dans le DOO que la continuité urbaine constituée avec Jujurieux implique une concertation lors de l'évolution de leur document d'urbanisme respectif.

Pour les communes non pôles, le SCoT précise qu'elles doivent 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.

Il s'agit 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, améliorer les conditions d'accès en modes doux et organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante.

Les membres du Bureau notent par ailleurs la qualité du contenu du PLU et la volonté de la commune de proposer un véritable projet urbain d'ensemble et cohérent qui se traduit notamment par 17 OAP qui concernent aussi bien des secteurs à urbaniser que des dents creuses de taille significative.

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

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),
- des cours d'eau et de leurs abords (bande « N » de 10 mètres de part et d'autre autant que possible, travail plus fin et adapté sur le centre-bourg dans les OAP),
- des grands tènements forestiers à l'Est et au Sud-Est du territoire, et de l'ensemble des continuités écologiques identifiées par le SCoT (corridor, notamment méandre de l'Ain), et affiniées à l'échelle communale (réservoirs de biodiversité, continuités des milieux aquatiques et humides de l'Oison et du Riez, continuité du milieu forestier, continuité du milieu ouvert au Nord du bourg, et au Nord-Est).
- du secteur avec présence d'étangs (entre Le Battoir et Cheminand).

La protection qualitative et quantitative de la ressource en eau est présentée par ailleurs comme une priorité dans ce projet de PLU. Il est précisé dans l'état initial de l'environnement, l'adéquation des ressources en eau potable au regard des objectifs de population projetés.

Le captage d'eau potable d'Hauterive fait l'objet d'une DUP dont les différents périmètres de protection sont sanctuarisés par un zonage N. À l'exception d'une partie du tènement foncier occupé par la société Roset, de l'extension de la Zone d'Activités des Blanchères, d'une partie du secteur des Orsets, à Hauterive, de l'extension du cimetière, tous concernés par le périmètre de protection éloigné. Des prescriptions d'aménagements permettront néanmoins de protéger sur ces secteurs tous risques de pollution.

Cependant, en matière de gestion des eaux pluviales, notamment sur les tènements qui accueilleront les plus grosses opérations, il aurait été intéressant que les OAP prévoient des dispositifs ambitieux et innovants de gestion voire de récupération des eaux pluviales.

Enfin, en matière d'assainissement collectif des eaux usées, la commune dispose d'un équipement d'une capacité nominale de 3 200 équivalents habitants largement dimensionné pour le développement prévu.

## Organisation et développement de la trame urbaine

La présidente rappelle que le SCoT approuvé affiche des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles et que les PLU doivent être très attentifs à privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proscrire le mitage de ces espaces. Les prescriptions du SCoT, à ce titre, prévoient que la commune devra réaliser au moins 40 % de ses objectifs de logements en densification et que le reste devra se réaliser avec une densité minimum de 16 logements à l'hectare en extension.

Saint-Jean-le-Vieux souhaite une croissance démographique dynamique, mais maîtrisée de sa population et améliorer l'accueil de la population existante en proposant des logements adaptés à une population vieillissante.

Afin de répondre à cet objectif démographique, la production de l'ordre de 170 résidences principales est envisageable, sur la période 2016-2030, en retenant un taux d'occupation de 2,2 habitants par résidence principale à l'horizon du PLU ; ce taux d'occupation intègre un léger desserrement avec le vieillissement de la population amorcé.

Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune d'envisager une croissance démographique légèrement 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.

Elle note ainsi que le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace liés à la production de logements au travers notamment :

- de la réalisation d'une étude des possibilités de renouvellement urbain, avant la détermination des besoins fonciers en extension ;
- de l'arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels ;
- de l'arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies,
- de la nécessité de recentrer l'urbanisation.

Par ailleurs, un phasage de l'ouverture des zones à urbaniser sur la durée du PLU est pertinente pour maîtriser le développement de la commune.

Le projet de PLU prévoit 6,82 ha de secteur à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine alors que le SCoT évalue à environ 5 ha les besoins en extension. Ces 6,82 ha sont ventilés en 5,08 classés en 1AU et 1,74 ha classés en 2AU.

Dans ces conditions, il sera difficile de justifier d'ici la fin du PLU l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Dans cette perspective, le classement en 2AU de la zone « Chemin de la cour Michelet » interroge et mérite d'être reconsidéré car située au centre village et à proximité immédiate des services et commerces.

Par ailleurs, la création d'une zone 1AU à Sécheron ne semble pas opportune de par sa localisation et ne se justifie pas au regard des disponibilités foncières constatées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Si la densité moyenne des secteurs en extension est globalement proche des 16 logements ha, on peut regretter cependant que les secteurs prévus en phase deux ne prévoit qu'une densité moyenne d'à peine 14 logements à l'hectare. A ce titre, la pertinence d'imposer un nombre de logements maximum dans les dents creuses en U semble contreproductif, pour permettre une optimisation de l'enveloppe urbaine.

Les membres du bureau s'interrogent enfin sur l'opportunité de prévoir un tènement à l'entrée sud de la commune classé en 1AU pour accueillir un éventuel collège dont l'implantation n'a pas été décidée par le Conseil départemental et pour lequel aucune concertation à l'échelle du bassin de vie n'a réellement été engagée par le maître d'ouvrage. L'accueil d'un

tel équipement et sa localisation nécessitent en effet une validation commune de l'ensemble des collectivités parties prenantes ce qui semble aujourd'hui prématuré.

## **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. Ainsi, la commune se donne les moyens au travers des dispositions du code de l'urbanisme et des OAP d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT, soit 10 % de logements locatifs aidés d'ici 2030.

Par ailleurs, les OAP permettront d'offrir une typologie de logements diversifiés notamment des logements de petites tailles qui manquent singulièrement dans l'offre de la commune constatée.

Enfin, le projet de PLU fait état d'un potentiel théorique de 32 logements vacants et 10 réhabilitations soit 42 unités, il n'en retient finalement qu'une quinzaine dans sa programmation. On peut estimer que ce nombre retenu est sous-évalué d'autant plus qu'une OPAH à l'échelle intercommunale, prévue pour 2018, aura notamment pour objectif de remettre sur le marché ces logements.

Enfin, le SCoT attache une importance primordiale à la qualité architecturale et paysagère des espaces urbanisés et à la qualification des entrées de villes. À ce titre, la commune de Saint-Jean-le-Vieux, traversée par la RD 36 du Nord au sud et par la RD12 d'est en ouest doit se prévaloir d'un traitement qualitatif de ses entrées de ville. Les membres du bureau constatent que l'extension au Nord de la zone d'activité apporte certaines garanties en matière notamment d'implantation d'écrans végétalisés interface avec le milieu agricole. Il apparaît cependant nécessaire d'explicitier dans l'OAP la nécessité d'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments industriels. Il en va de même pour les projets d'équipements publics en entrée sud de la commune.

## **Politique des transports : Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport**

La présidente rappelle que dans un souci de gestion rationnelle des déplacements, le SCoT prévoit que les nouvelles opérations de logements se situent à proximité de l'offre de services. Dès lors, les membres du Bureau considèrent qu'il aurait été préférable de privilégier le développement à court terme de la zone « chemin de la cour Michelet » qui se trouve à proximité immédiate du bourg centre et apparaît a priori plus prioritaire que certaines zones de développement excentrées et n'offrant que du logement pavillonnaire de faible densité.

Dans le projet de PLU, l'objectif de réduire les déplacements motorisés pour tous les types de déplacements notamment en modes doux entre les différents quartiers de Saint-Jean-le-Vieux et les différents secteurs d'intérêt identifiés aussi bien sur la commune, qu'à l'extérieur est affiché comme une priorité.

Cet objectif est en accord avec le PADD du SCoT qui demande de répondre au développement et à la facilitation des mobilités douces et durables sur le territoire.

Il est prévu d'assurer les déplacements par modes doux (piétons, cycles) entre le bourg et les hameaux. Des liaisons existent déjà, les OAP et pas moins de 17 emplacements réservés sont destinés à la densification de ce maillage.

Plus généralement, le SCoT précise dans son DOO qu'il est nécessaire de structurer le territoire en espaces de vie optimisant les mobilités à leur échelle. L'amélioration du maillage des dessertes internes à ces espaces de vie doit favoriser le renforcement des liaisons entre et vers les bourgs et villages qui structurent le territoire. Autrement dit, il est nécessaire d'avoir désormais une réflexion à une échelle plus large que la commune pour penser la mobilité et les transports.

C'est pourquoi il est important qu'une réflexion soit menée à l'échelle du bassin de vie que constituent les deux communes de Jujurieux et de Saint-Jean-le-Vieux, et plus largement au niveau de l'intercommunalité sur cette question.

## **Le développement des activités économiques**

Dans ce domaine, le projet de PLU prend les dispositions nécessaires au maintien et au développement des entreprises présentes sur la commune en leur permettant d'envisager des extensions de leurs activités.

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

- REND UN AVIS FAVORABLE sous conditions :
- de supprimer la zone à urbaniser de Secheron,
- de requalifier la zone 2AU « Chemin de la cour Michelet » en zone 1AU dans la programmation en y intégrant la zone N limitrophe à celle-ci,
- d'intégrer dans les OAP des entrées nord et sud de la commune la nécessité de prévoir une réflexion sur l'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments envisagés.
- de réévaluer l'intérêt de classer en 1AU un tènement pour l'accueil d'un éventuel collège dont le maître d'ouvrage n'a pas à ce jour identifié ni le besoin, ni le lieu d'une éventuelle implantation.

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

La Présidente,  
Jacqueline SELIGNAN

