

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 20 septembre 2018**

**Objet de délibération :**  
Avis du syndicat mixte sur le projet  
arrêté du PLU de SAINT-MAURICE-DE-  
REMENS

*Sont présents* 9 membres convoqués le 13 septembre 2018

*Sont excusés* : Daniel BEGUET, Jacques BERTHOU, Anne BOLLACHE, Joël BRUNET, Pierre GOUBET, Philippe GUILLOT-VIGNOT et Franck PLANET.

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Saint-Maurice-de-Rémens, 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 14 juin 2018 et reçu au syndicat mixte le 28 juin 2018.

### **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. Elle demande que dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU soit précisé que le SCoT est approuvé depuis le 26 juillet 2017.

Il est rappelé que la commune de Saint-Maurice-de-Rémens n'est pas identifiée comme un pôle structurant au sein de l'armature urbaine définie dans le SCoT.

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

Si en termes d'aménagement et d'urbanisme, les capacités de développement de la commune de Saint-Maurice-de-Rémens sont particulièrement contraintes (périmètre du PPRI avec la nouvelle carte d'aléas, les zones naturelles et agricoles)... trois projets d'aménagements économiques et touristique d'envergure intercommunale dont les incidences sur le territoire sont importantes sont intégrés dans ce projet de PLU.

### **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 rivière d'Ain et Albarine et de leurs abords,
- de l'identification et la préservation des haies, et des murs à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La protection qualitative et quantitative de la ressource en eau est présentée 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. Par ailleurs, sur la base des hypothèses émises dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement (annexes du PLU), la capacité de la station d'épuration existante (d'une capacité nominale de 1000 équivalents habitants) est suffisante pour recevoir les effluents de la totalité des habitants prévue au bourg de Saint-Maurice-de-Rémens à l'horizon 2030, ainsi que des effluents liés au projet d'aménagement autour du Château de Saint-Exupéry.

Le captage d'eau potable de la Plantée fait l'objet d'une DUP de protection qui n'empêche cependant pas une forte vulnérabilité qualitative de la ressource soumise à des pollutions notamment d'origines agricoles (nitrates et pesticides). Dans ce contexte, le projet d'aménagement touristique autour du Château de Saint-Exupéry situé dans le périmètre rapproché du puits de captage devra intégrer toutes les précautions nécessaires pour préserver la ressource en eau de la commune. Cette obligation n'interdit pas les aménagements, mais la rédaction du PLU doit être plus explicite sur les mesures qui seront prises pour garantir la protection du puits de captage.

## **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 prévoir une densité minimum de 16 logements à l'hectare pour les futures zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

En ce qui concerne la commune de Saint-Maurice-de-Rémens, le territoire est extrêmement contraint dans ses capacités de développement. L'enjeu prioritaire en matière d'urbanisme réside bien dans la définition d'un projet répondant à la fois aux exigences réglementaires (densification) mais respectant également l'ensemble des autres dispositions qui concernent la trame bâtie ou ses limites directes.

Le projet de PLU arrêté fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace liés à la production de logements. Dans cette perspective, une étude des possibilités de renouvellement urbain qui évalue à une cinquantaine de logements les capacités résiduelles dans l'enveloppe urbaine a été réalisée.

L'extension urbaine se limite à une seule zone de 1.8 ha. Elle s'inscrit dans la continuité de la trame résidentielle la plus récente, elle doit permettre un aménagement plus réfléchi du territoire (phasage, diversité de l'offre,...) au regard entre autre des réflexions menées depuis plusieurs années.

Par ailleurs, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été rédigées dont celle du centre bourg avec l'appui du CAUE ; elles permettront un développement cohérent de l'urbanisation.

## **Politique de l'habitat**

Le SCoT prévoit pour Saint-Maurice-de-Rémens une croissance démographique de l'ordre de 0,81%.

Sur la base de la population estimée en 2016 (757 habitants), ce sont donc 841 habitants que devrait accueillir la commune d'ici 2030 soit environ 80 logements à réaliser.

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 de développer une typologie de logements diversifiés notamment des logements de petites tailles qui manquent singulièrement dans l'offre de la commune constatée. La commune compte aujourd'hui 23 logements locatifs aidés soit 8 % de son parc de résidences principales. Les orientations retenues dans le PLU doivent permettre de maintenir cette proportion dans les prochaines années.

En ce qui concerne la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, architectural et urbain, la commune prend des dispositions au travers de son règlement.

## **Trame agricole**

Le projet de territoire développe un chapitre sur le volet agricole, avec la réelle volonté d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune.

Le territoire est à dominante agricole, principalement orientée vers la culture céréalière. Au-delà des grandes cultures fortement représentées, on recense également de nombreux secteurs de prairies.

Les sièges d'exploitations (7 recensés en 2016) sont tous situés dans la trame urbaine. Un seul bâti d'exploitation semble générer un périmètre d'in constructibilité.

Les enjeux principaux s'orientent vers le maintien des exploitations en place et la définition d'un projet communal le moins impactant pour la pérennité des exploitations agricoles présentes qui se traduit par la définition d'un projet fondé sur une part importante de densification (près de 50%) et la réduction du foncier inscrit en extension (1,8 hectares).

Si la consommation d'espaces naturels et agricoles est bien maîtrisée en matière de développement résidentiel, il en va tout autrement en matière de développement économique. En effet la zone 2 AUX prévue en façade Est du camp des Fromentaux ne répond pas à la programmation prévue par le SCoT, elle ne peut se justifier au regard des orientations de celui-ci.

L'emprise identifiée pour le projet touristique autour du château de Saint-Exupéry est plus importante que celle définie dans le SCoT puisqu'elle englobe 1 ha supplémentaire au sud-est de l'emprise initiale. Les membres du Bureau ne s'opposent pas à cette extension dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. L'intégration de cette emprise pourrait en effet permettre éventuellement l'aménagement de parkings à distance plus conséquente du puits de captage. Ainsi, le rapport de présentation devra apporter des précisions et des justifications sur l'intérêt d'intégrer cette emprise au projet touristique et les conséquences sur l'activité agricole.

## **Le développement des activités économiques et touristiques**

La commune de Saint-Maurice-de-Rémens est directement concernée par trois grands projets d'aménagement sur son territoire.

Il s'agit de la requalification de l'ancien camp militaire des Fromentaux sur lequel le projet Transpolis au sud est en cours de réalisation et ACMUTEF sur la partie nord est en phase de réflexion, et du projet d'aménagement touristique autour du Château de Saint-Exupéry qui fait aussi l'objet de réflexions actuellement.

Ces équipements d'envergure vont avoir des incidences en termes d'aménagement sur le territoire communal et intercommunal qu'il est nécessaire d'anticiper.

Dans cette perspective, le Bureau du syndicat mixte BUCOPA demande la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées.

En outre, sur la partie nord du camp des Fromentaux destinée à accueillir le projet ACMUTEF, le classement en zone UX ne paraît pas opportun et ne correspond pas à la définition du code de l'urbanisme qui dans son article R.151-18 définit les zones urbaines au regard de la desserte en équipements publics et réseaux. Ainsi, un classement en 1AUX est plus approprié.

Le SCoT prévoit en effet que la mise en œuvre de cette seconde phase soit conditionnée à la définition d'un plan stratégique d'accueil des entreprises. Pour répondre à cette prescription, une présentation du projet ACMUTEF tel qu'il est aujourd'hui envisagé pourrait figurer dans l'OAP et de manière plus détaillée dans le rapport de présentation.

L'amélioration de la qualité des parcs d'activités économiques en matière d'intégration architecturale et paysagère, de composition urbaine, de gestion de l'espace et des flux, et en matière de qualité environnementale est une priorité du SCoT qui définit les principales dispositions dans le DOO p.131 et suivantes et reprises en annexe du présent avis.

Il est nécessaire que l'OAP s'inspire de ces dispositions ou à défaut fasse référence à celles-ci dans la partie « Motifs de la délimitation des zones » dans le rapport de présentation.

Enfin, s'agissant de la zone UL autour du Château de Saint-Exupéry destinée à accueillir un projet culturel et touristique, le classement en UL interroge aussi puisque là encore, cette zone n'est pas actuellement aménagée.

Un classement en 1AU accompagné d'une OAP s'impose pour, à minima apporter des garanties en terme de fonctionnement et d'aménagement de la zone qui se situe à proximité immédiate du centre bourg et sur une zone contrainte par le périmètre rapproché du puits de captage, justifier de son périmètre et aussi pour répondre aux objectifs du PADD en matière de protections des perspectives paysagères en entrée sud-est de la commune.

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité des membres présents,**

**- REND UN AVIS FAVORABLE sous conditions :**

**- de supprimer la zone 2AUX en façade Est du camp des Fromentaux,**

- de classer en zone à urbaniser (1AU) la zone UX au nord des Fromentaux concernée par le projet ACMUTEP et la zone UL zone de loisirs autour du château de Saint-Exupéry,
- de prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ces deux opérations,
- d'apporter des éléments de présentation du projet ACMUTEP dans le rapport de présentation.

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

La Présidente du syndicat mixte,

Jacqueline SELIGNAN



## **Annexe à la délibération du 20 septembre 2018 portant avis du syndicat mixte BUCOPA sur le PLU arrêté de Saint-Maurice-de-Rémens**

### **Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT :**

#### **Disposition 3.1.5 : Améliorer la qualité des parcs d'activités économiques**

##### **L'insertion paysagère et environnementale :**

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- organiser et aménager les transitions en continuité avec les espaces urbains existants auxquels ils s'accrochent,
- permettre une intégration paysagère de qualité définissant (sans consommation d'espace excessive) une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité,
- adopter un parti d'aménagement qui définit l'urbanité développée dans le parc en tenant compte des typologies d'entreprises : par exemple, en définissant des profils en travers et des types des voiries privilégiant ou priorisant certains types de circulations, en gérant les reculs et alignements, ...
- traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville au travers de règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc qui permettent la définition de modules de plantations dont l'objet n'est pas de décorer le bâti mais de jouer un rôle de mise en scène, d'intégration paysagère et de régénération de biodiversité (cf. Partie 1 Trame urbaine),
- assurer par des écrans visuels qualitatifs l'intégration paysagère des dépôts extérieurs de matériaux.

Afin de minimiser les besoins fonciers, les objectifs de qualité paysagère des parcs ne doivent pas concourir à une augmentation des espaces non constructibles, sauf s'ils jouent un rôle environnemental et sauf s'ils sont liés à la gestion des risques auquel cas leur vocation paysagère et environnementale doivent être particulièrement affirmées.

##### **La composition urbaine, la gestion de l'espace et la gestion des flux :**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à :

- définir un programme et un schéma d'aménagement qui veillent à promouvoir des formes urbaines denses, une taille des parcelles et des gabarits de voiries adaptés à la typologie des entreprises et à réaliser des opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot,
- minimiser les bandes inconstructibles. Dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc, il s'agit de permettre une implantation des bâtiments à proximité des limites et de maintenir ainsi des perspectives d'extension des constructions voire de découpage parcellaire,
- prévoir des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie d'espace,
- adapter ces objectifs aux typologies d'entreprises et notamment à celles (industrielles) pour lesquelles il faut tenir compte des législations et règles liées à la gestion environnementale et aux risques qui s'appliquent (notamment dans le cadre des installations classées et des études de danger qui les accompagnent),

- limiter les espaces de stationnement en surface à leurs besoins incompressibles et au contraire répondre aux enjeux d'optimisation foncière en proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveaux. Prévoir pour les parcs de taille significative les moyens d'organisation du covoiturage.
- définir une organisation viaire permettant d'assurer un fonctionnement sécurisé du parc en termes de gestion des flux liés à sa vocation : poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et cycles :
  - définir le gabarit des voies et les espaces de circulation en fonction de la vocation du parc d'activités dans un souci d'économie foncière et en intégrant les besoins liés aux livraisons,
  - limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement lorsque le parc reçoit des activités susceptibles de générer un trafic de poids lourds fréquent,
  - prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles ainsi que le cas échéant, des aménagements sécurisés pour les piétons permettant la desserte du parc par les transports en commun (voies dédiées, espaces pour les arrêts,...)

### **La qualité environnementale :**

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux,
- favoriser l'infiltration des eaux de pluie lorsque le sol le permet par une gestion hydraulique douce, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols,
- rechercher la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation (chaussées drainantes) le cas échéant et sous réserves de dispositifs permettant de maîtriser les pollutions diffuses,
- contribuer à l'adaptation au changement climatique par la production d'énergie renouvelable :
  - l'implantation et l'orientation des bâtiments intègrent des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur,...)
  - l'utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire est favorisée,
  - Les mobilités sont optimisées,
  - La végétalisation des parcs est soutenue à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements par exemple) et des bâtiments (murs et toitures végétalisés). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs. Cette disposition n'a pas pour but d'augmenter l'espace consommé mais de gérer l'espace non construit nécessaire pour gérer les besoins de fonctionnement du parc.