

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 14 octobre 2019

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

*Sont présents* 12 membres convoqués le 04 octobre 2019

*Sont excusés* : Jacques Berthou – Joël BRUNET – Daniel BEGUET - Jean-Pierre HERMAN – Caroline TERRIER

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de LHUIS, 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 10 juillet 2019 et reçu au syndicat mixte le 24 juillet 2019.

Elle précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Lhuis comme bourg relais. Les communes ainsi désignées doivent renforcer leur rôle de diffusion des services et d'équipements de la population afin de soutenir les bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement de ces bassins de vie.

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement définiront les conditions de développement résidentiel diversifié pour renforcer leur poids démographique et développer le tissu local commercial, de services et d'équipements destinés à répondre aux besoins actuels et futurs des populations.

Les bourgs centres ont un rôle de diffusion des services et des équipements aux populations rurales afin de soutenir les bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement de ces bassins de vie. Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement assureront l'équilibre entre les différentes fonctions en veillant à maintenir le tissu local commercial, de services et d'équipements attractifs pour compléter l'offre et renforcer l'accessibilité aux services pour les populations du bassin de vie.

Ce projet de PLU témoigne de la volonté de la commune de Lhuis de maintenir son rang historique de polarité relais au sein de l'armature urbaine du SCoT et d'irriguer ainsi par son offre d'équipements, de services et de commerces de proximité les villages de montagne de ce secteur.

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

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, 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**

Le territoire de la commune de Lhuis se situe dans un secteur d'une très riche biodiversité qui recense de nombreux espaces classés et protégés. Aussi les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sont conséquents et 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.

Le projet de PLU se préoccupe aussi à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la protection de la ressource en eau. L'augmentation de la population va entraîner en effet une augmentation de la consommation d'eau potable et de rejets d'eaux usées. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, la ressource en eau sur le territoire est en quantité suffisante pour satisfaire les besoins de la population.

Les membres du Bureau regrettent cependant la rédaction restrictive du règlement concernant les dispositifs de récupération des eaux de pluie sur les nouvelles opérations dans les zones 1AU.

En effet, le règlement stipule que « La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement ».

Ces dispositifs doivent être encouragés voire de manière plus volontariste rendus obligatoires pour prévenir les contraintes trop fortes sur la ressource en cas de sécheresse, c'est pourquoi les membres du Bureau demandent que le règlement soit revu sur ce point.

Le projet de PLU arrêté apporte une attention toute particulière à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels et bâtis de la commune, comme l'un des enjeux majeurs auquel elle doit veiller. En effet, la commune de Lhuis a su jusqu'à aujourd'hui préserver la qualité et l'authenticité de ses paysages et a l'opportunité de le mettre en valeur pour assurer son attractivité à la fois résidentielle et touristique.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune. Le règlement apporte un certain nombre de garanties en la matière. A ce titre, les membres du Bureau notent avec satisfaction que le règlement intègre les dispositions des cahiers de recommandation architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE. Ils demandent cependant que ceux-ci soient annexés in extenso au règlement.

### **Organisation et développement de la trame urbaine**

Le projet de PLU s'inscrit dans le calibrage du SCoT puisqu'il envisage la réalisation de près de 130 logements pour une croissance d'environ 220 habitants respectant les objectifs de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en extension.

Le parti d'urbanisme retenu émane du constat sur la commune d'une baisse régulière de la production de logements due essentiellement à la rétention foncière dans les espaces privés. La volonté des élus est d'avoir un territoire qui ne soit pas divisé en zones monofonctionnelles avec des oppositions de vocations. Il s'agit donc de maintenir voire de renforcer au centre-village le développement résidentiel, les commerces et équipements publics existants.

Aussi, une analyse minutieuse du tissu urbain a été réalisée pour identifier les potentialités par secteur pour le développement résidentiel de la commune. La volonté de recentrer l'urbanisation en empêchant le mitage du territoire, de limiter les déplacements, de rentabiliser les équipements, de préserver les architectures et morphologies des hameaux, est clairement affichée.

Pour garantir un échelonnement du potentiel constructible de la commune sur la durée du PLU, une programmation temporelle pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est prévue. Elle permettra de lisser l'apport des nouvelles populations sans à-coups trop importants et d'anticiper les besoins en matière d'équipements et de réseaux pour la commune.

### **Politique de l'habitat**

En cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH, le projet de PLU de Lhuis organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans les OAP et par la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs.

Le PLU intègre ainsi le besoin d'un renouvellement régulier de sa population de manière à conserver une dynamique locale propre à encourager le maintien, voire le développement des services, équipements et commerces de la commune.

### **Produire un aménagement et un urbanisme durables**

En polarisant le développement de la commune sur le centre bourg, la commune souhaite rapprocher la population des services, équipements et commerces de manière à limiter les déplacements internes. Par ailleurs, la consommation d'espaces naturels et agricoles est raisonnable et correspond aux prescriptions du SCoT.

En outre, le projet de PLU prévoit une ouverture progressive des zones 1AU de manière à anticiper les capacités suffisantes des réseaux d'eau et d'assainissement notamment. Les membres du Bureau regrettent le manque d'ambition du projet de PLU qui ne s'inscrit pas effectivement dans la transition énergétique ainsi, en matière de performance énergétique, d'approche bioclimatique des constructions et gestion des ressources en eau ; que les nouvelles opérations prévues dans les six OAP ne soient pas plus ambitieuses comme le prévoit le SCoT et le code de l'urbanisme au titre de la mise en œuvre de l'article L.151-21 notamment.

### **Transport et mobilité :**

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les problématiques de déplacements dans les secteurs attenants au village ou au sein des quartiers d'extension du village.

Le PLU pose quelques jalons pour améliorer la situation actuelle et gérer au mieux les futurs déplacements tous modes confondus : piétons, véhicules, vélos au travers d'emplacements réservés permettant d'acquérir des emprises pour améliorer les dessertes et les circulations, mais aussi par les OAP qui intègrent des principes et des orientations en matière de circulation interne et de maillage avec les quartiers environnants.

### **Trame économique et commerciale**

Le projet de PLU encourage le maintien et le développement des activités économiques sur son territoire. Que ce soit pour le commerce, le tourisme, l'agriculture ou les activités industrielles, le règlement et les OAP apportent des garanties pour leur développement.

Il est cependant important de noter qu'une zone AU à vocation résidentielle est localisée à proximité immédiate d'une zone d'activité économique existante. De manière à éviter les nuisances sonores et visuelles pour les futurs habitants et ne pas empêcher le développement de l'activité existante, il est nécessaire de prévoir une séparation paysagère entre les deux zones qui pourrait à minima se matérialiser par création d'un écran végétal dans l'OAP.

### **Trame agricole**

Le diagnostic agricole a montré les problématiques locales et différentes selon l'activité agricole d'élevage ou autres (viticulture, céréales, élevage, fruits rouges ...).

Pour les bâtiments d'élevage, les distances de 50 à 100 m seront respectées selon les caractéristiques des exploitations (préservation par rapport aux tiers, application du Règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées).

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

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

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

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

La Présidente du Syndicat Mixte,  
Jacqueline SELIGNAN

