

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 8 juillet 2019

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

*Sont présents* 6 membres convoqués le 1er juillet 2019.

*Sont excusés* : Liliane BLANC-FALCON, Marie-Christine BARILLOT, Jacques BERTHOU, Jean-Marie CASTELLANI, André GADIOLET, Pierre GOUBET, Bertrand GUILLET et Franck PLANET.

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Montluel, 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 22 mai 2019 et reçu au syndicat mixte le 28 mai 2019.

Elle précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Montluel comme faisant partie du pôle secondaire de la Côtère composé des communes de La Boisse, Montluel, Dagneux.

Les pôles secondaires sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent l'espace autour d'eux au sein de bassins de vie intercommunaux. Dans les pôles secondaires, les documents d'urbanisme locaux définiront les conditions nécessaires à la pérennisation de leur rôle dans la hiérarchie urbaine du BUCOPA, en privilégiant en particulier l'accueil de fonctions (économiques, commerciales, de services) et d'équipements rayonnants sur tout l'espace de leur bassin de vie.

D'autre part, ils mettront en œuvre la diversification et l'accroissement de leur offre résidentielle, afin d'intensifier la vie locale (proximité, populations et services/commerces/équipements).

Enfin, ces pôles ont vocation à jouer un rôle dans l'attractivité économique du territoire tant du point de vue de la tertiarisation des activités et des services aux entreprises que dans le confortement de l'accueil des activités industrielles et artisanales. Les documents d'urbanisme locaux créeront les conditions du renouvellement et de la (re-)qualification de l'offre en veillant à hausser le niveau de qualité globale des parcs d'activités.

A ce titre, celle-ci doit soutenir un niveau de croissance ambitieux qui doit se faire principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle de manière à renforcer cette polarité.

### **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**

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. Il prévoit en effet qu'au minimum 80 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de ce pôle secondaire.

Les membres du Bureau saluent la volonté de limiter drastiquement la consommation d'espace. En effet, le nouveau projet de PLU souhaite prioriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Ce sont les espaces interstitiels et les dents creuses qui seront mis prioritairement à contribution pour densifier la commune, seul 1 hectare est prévu en extension de l'enveloppe urbaine.

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; avec la mise en place de mesures

spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs et préserver les coupures vertes entre différents secteurs urbanisés.

A ce titre, les membres du Bureau soulignent la qualité de l'OAP qui prévoit l'aménagement le long de la Sereine qui a vocation à devenir la véritable colonne vertébrale de la commune au travers d'une valorisation paysagère ambitieuse. Les membres du Bureau attirent l'attention de la commune sur la prise en compte des risques d'inondation dans les aménagements prévus.

Les problématiques liées à la ressource en eau sont bien prises en compte que ce soit au niveau quantitatif et qualitatif. Le projet de PLU rappelle que le puits de captage de Balan est régulièrement concerné par des pollutions d'origine agricoles (nitrates et pesticides). Il est précisé, qu'en tant que ressource stratégique pour la 3CM, le captage de Balan fait l'objet d'une étude afin de définir un programme d'actions visant à préserver la qualité de cette ressource (nitrates pesticides). Cette étude associe tous les acteurs du territoire et les partenaires techniques et financiers (activités agricoles, collectivités, industries...). Par ailleurs, les nouvelles capacités d'assainissement de la nouvelle station intercommunale d'épuration située à Niévroz permettront d'absorber la croissance démographique envisagée.

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

Le projet de PLU affiche dans le PADD une ambition de croissance démographique modérée voire basse se situant autour de 1 % par an, bien en deçà des objectifs du SCoT et qui se traduit par une production de 350 logements environ sur 10 ans.

A ce sujet, les membres du Bureau s'interrogent sur les chiffres retenus dans le Rapport de Présentation pour évaluer la population actuelle totale à presque 7 500 habitants alors qu'au dernier recensement de 2016 la population municipale était de 7 005 habitants et en légère baisse par rapport au précédent recensement de 2014.

Cette surestimation de la population actuelle et la confusion entre la population totale et la population municipale n'aident pas à la compréhension des objectifs réels poursuivis par la commune d'autant plus que dans la partie explication des choix retenus pour le PADD il est précisé que la population a tendance à stagner (p.109).

Le projet de PLU justifie la volonté de contenir l'accueil de population par des capacités foncières limitées (environ 8 ha) dans l'enveloppe urbaine. Certes, les capacités d'urbanisation dans le tissu urbain sont relativement faibles mais les possibilités en termes de densification sur certains secteurs peuvent et doivent être optimisées.

C'est le cas notamment du quartier gare sur lequel le PADD affiche l'ambition d'accueillir prioritairement de nouveaux habitants et de nouvelles activités compatibles avec l'habitat dans le quartier gare. Le projet communal entend s'appuyer sur l'opportunité de la desserte ferroviaire pour faire du quartier de la gare le secteur stratégique d'accueil de nouveaux habitants, d'emplois, d'équipements et services publics et de commerces et services de proximité. Il s'agit d'intensifier le développement de la ville dans un périmètre bénéficiant d'une offre de mobilité durable, à deux pas du centre-ville et de ses aménités et de la zone d'emplois de la ZAE.

Force est de constater que cette ambition n'est traduite que partiellement dans l'OAP dédiée à ce secteur. En effet, en limitant les hauteurs des bâtiments en R+2 et en ne projetant un programme que d'une soixantaine de logements, la commune se prive de possibilité de densification et de développement de ce quartier pourtant stratégique pour elle, mais aussi pour l'ensemble du territoire.

Le projet de PLU précise par ailleurs que la mise en œuvre du PLU actuel n'a pas permis l'urbanisation sur les secteurs centraux stratégiques et qu'une part importante des PC concerne le développement pavillonnaire dans les hameaux et donc, que peu de petits logements ont été réalisés. Pour pallier cette difficulté le nouveau projet de PLU aurait pu intégrer des dispositions plus ambitieuses et innovantes (OAP plus nombreuses, densification différenciée par secteur...).

**De manière générale, les membres du Bureau regrettent qu'au travers de ce projet de PLU la commune de Montluel ne prenne pas une part plus significative dans la consolidation du pôle secondaire défini dans le SCoT.**

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. Si les OAP apportent un certain nombre de garanties en la matière, les membres du Bureau demandent que puissent être annexés au règlement du PLU, les cahiers de recommandation architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

## **Politique de l'habitat**

La commune fait le constat d'une offre de logements pas assez diversifiée et d'une concentration du logement social principalement dans deux quartiers (La Maladière et les Peupliers). Le PADD pointe la nécessité de répondre au besoin d'une offre diversifiée de logements en assurant une production de logements de taille moyenne et petite. Il s'agit de fluidifier le parcours résidentiel des ménages sur la commune en veillant à l'équilibre de l'offre pour l'ensemble des typologies de logements.

Il est rappelé par ailleurs qu'aujourd'hui la commune compte 638 logements locatifs aidés soit 22 % de son parc de RP et qu'il s'agit de veiller au respect des objectifs fixés par la loi SRU (25 % de logements sociaux), tout en veillant :

- à diversifier l'offre (composée aujourd'hui de logements PLUS) en faveur de l'accession sociale, afin d'aider l'installation de jeunes ménages sur la commune ;

- à éviter de concentrer l'habitat social sur les quartiers de la Maladière et des Peupliers en rééquilibrant l'offre de logements sociaux dans les secteurs de la ville proches de toutes commodités.

Les membres du Bureau s'interrogent cependant sur la traduction réglementaire retenue pour répondre à ces objectifs de mixité sociale et diversification de l'offre de logements. Les dispositions du règlement ne paraissent pas à la hauteur de ces ambitions. En effet, les servitudes de mixité sociale sont limitées à 10 % de LLS pour les opérations de plus de 20 logements en UB et seule l'OAP de la gare prévoit la production de petits logements et entre 10 et 25 % de logements locatifs aidés sur les 60 logements prévus.

### **Produire un aménagement et un urbanisme durable**

Les membres du Bureau saluent l'audace de la commune de Montluel d'imposer à toute nouvelle construction et réhabilitation que 20 % de la production énergétique globale soit assurée par des énergies renouvelables. Cette disposition démontre que la commune ne souhaite pas s'en tenir à des incantations sur ce sujet et prend la mesure de la problématique du changement climatique et de la transition énergétique.

Ils s'interrogent cependant sur la rédaction et la mise en œuvre de cette disposition. On parle en effet de production d'énergie globale et non de consommation d'énergie ce qui paraît de prime abord paradoxal.

Une rédaction qui préciserait que « toute nouvelle construction de logements ou de réhabilitation doit présenter une couverture minimum de 20 % de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables » serait plus compréhensible par les pétitionnaires et faciliterait sa mise en œuvre.

### **Transport et mobilité :**

Le projet de PLU présente de réelles avancées en matière de réalisation d'un maillage mode doux sécurisé et permettant des liaisons inter quartiers et le long de la Sereine.

La Présidente rappelle que le SCoT assigne aux périmètres autour des gares du territoire une ambition forte puisqu'ils doivent en effet se développer de manière à devenir de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine (compacité urbaine, espaces publics attractifs ...).

Comme évoqué précédemment concernant le manque d'ambition de cette OAP en matière d'intensification urbaine et d'offre de logements, celle-ci aurait pu, au travers d'une réflexion intercommunale, proposer des orientations d'aménagement pour favoriser l'intermodalité des transports et l'accès à cette infrastructure stratégique pour l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

### **Trame agricole**

Le projet de PLU rappelle les évolutions et les enjeux de l'activité agricole sur la commune, avec une volonté affichée d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune par des mesures réglementaires appropriées.

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

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

**- REND UN AVIS FAVORABLE** sous condition de prendre en compte les remarques contenues 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

