

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 24 mai 2007

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de révision du PLU de Blyes

Sont présents 11 membres convoqués le 10 mai 2007,

Sont excusés :

Mme CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine)

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de PRIAY dans le cadre de la révision de son PLU.

Il informe que le projet de PLU a été arrêté le 16 février 2007, et reçu au syndicat mixte le 20 février 2007.

Il indique que le chargé de mission a participé, en juin 2006, à une réunion publique consacrée à la présentation du PLU.

- Le président fait état de la bonne référence au SCOT dans le projet de PLU : les principes du SCOT attachés à la commune, sont rappelés dans le rapport de présentation et le PADD.

- Le président indique que les principes et préconisations relatifs aux espaces naturels et agricoles, sont bien déclinés dans le PLU. Il en va de même pour les préconisations en matière d'activités économiques, du principe de développement en épaisseur ou radio concentrique, d'urbanisation plus dense.

- D'autres sujets appellent toutefois selon lui, quelques remarques.

1- Au sujet des objectifs de population inscrits au SCOT et des besoins de surfaces urbanisables qui en découlent.

Le président indique que si le taux de croissance démographique affiché dans le PLU est conforme à celui inscrit dans le SCOT, son application n'en est pas moins contestable puisqu'il aboutit à un niveau de population légèrement supérieur à celui estimé par les services du syndicat mixte (1200 à 1250 habitants contre 1 165 à l'horizon 2020).

Par ailleurs, le nombre moyen de personnes par ménages retenu pour estimer les surfaces foncières nécessaires à l'urbanisation (2,2), est inférieur au nombre communément admis à l'échelle départementale (2,6) –ainsi que celui connu au niveau communal en 2004 (2,4)- .

Le président souligne que le projet de PLU a été élaboré en retenant un coefficient de rétention qui peut paraître fort au regard de ce qui se passe sur certaines communes de la plaine de l'Ain.

Pour le président, ces simulations qui reposent sur des données très évolutives, induisent vraisemblablement à une sur évaluation des besoins fonciers pour l'urbanisation à court terme.

2- Au sujet de la mixité de formes et de produits d'habitat

Le président souligne l'effort fait par la municipalité depuis quelques années en matière de diversification du parc. Si aucun logement locatif social n'était recensé en 1999, leur nombre devrait atteindre 22 au cours des prochains mois (pour un parc de logement total de 317 unités en 2005).

Il insiste sur la volonté municipale d'inscrire au règlement du PLU (et dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser) l'obligation pour toute nouvelle opération d'aménagement des zones futures d'urbanisation de contenir 15 % de logements sociaux.

Le président regrette que l'urbanisation des zones 1AU ne soit pas conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, ce qui aurait garanti plus certainement l'application du principe de mixité précédemment énoncé.

Le président dit avoir relevé que seuls 1,7 ha sont consacrés à des formes d'habitat plus denses contre 9,8 ha à la maison individuelle (pour laquelle les besoins de foncier ont été estimés sur la base de 1000 m² par lot).

Il souligne le peu de détails en matière de formes urbaines attendues contenus dans les orientations d'aménagement. Or, la zone 1 AU dite « A la Combe », d'une surface de 5 ha et située à proximité immédiate du centre village et de ses services commerciaux et administratifs mérite une attention particulière et un travail plus poussé (notamment sur le sujet de l'organisation de la densité, des cheminements piétonniers, des espaces publics...)

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

REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU arrêté de la commune de Blyes arrêté le 16 février 2007,

SOUS CONDITION :

- de préciser les orientations d'aménagement (particulièrement de la zone dite « A la Combe ») en indiquant les formes et produits d'habitat attendus ;
- de revoir la surface du zonage 1AU au profit du zonage 2AU ;

(le Bureau du syndicat mixte ayant souligné que l'inscription de zones 2AU susceptibles d'être transformées aisément en zone urbanisables par modification ou révision ainsi que la limitation des zones immédiatement urbanisables sont les seules garanties d'une maîtrise du rythme de l'urbanisation).

SOULIGNE que le syndicat mixte sera vigilant dans l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (afin de veiller au bon respect des objectifs démographiques du SCOT)

SOUHAITE qu'un travail de partenariat entre la municipalité et le syndicat mixte BUCOPA soit initié afin de suivre la mise en œuvre du PLU et plus particulièrement l'organisation urbaine de la commune et l'évolution de la population dans le temps.

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

Le Président,