

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 15 septembre 2005

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de révision du PLU de Château-
Gaillard

Sont présents 12 membres sur 18 convoqués le 17 août 2005,

Sont excusés :

Madame CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud), Messieurs BERTHOLET, PELLETIER et PIRALLA (C.C. de la Plaine de l'Ain), M. VIENOT (C.C. de Miribel et du Plateau)

- Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de CHATEAU-GAILLARD dans le cadre de la révision de son PLU, dont le projet a été arrêté le 18 juillet 2005.
- Il rappelle que les réflexions en cours sur la commune de Château-Gaillard ont déjà donné lieu à des discussions au sein du Bureau du syndicat, particulièrement lors d'un exercice de révision simplifiée du PLU.
- Le Président souligne que la commune de Château-Gaillard est l'une des principales communes du périmètre du schéma de secteur dont le projet a été arrêté le 07 juillet dernier.
- Il indique que le projet de PLU arrêté a donné lieu à une lecture par les services du syndicat. Plusieurs remarques ont été formulées :

‣ Les remarques de fond relatives au rapport de présentation.

- Au sujet du développement démographique : Le schéma de secteur est venu préciser le cas de Château-Gaillard. Ainsi, le besoin de logements est estimé à 265 pour les 10 prochaines années ; la production neuve en **habitat intermédiaire** devant représenter 40 %.

Il serait judicieux que la rédaction du rapport de présentation soit revue en conséquence (particulièrement page 30).

- Au sujet de la forme urbaine : Là encore, il serait judicieux que les objectifs qualitatifs (page 34) reprennent les orientations du schéma de secteur particulièrement celles relatives à la forme urbaine souhaitée.

Compte-tenu de la surface que représentent la somme des zones 1AU et 2AU, il conviendrait de préciser que l'urbanisation du secteur doit respecter les orientations du schéma de secteur tant en matière de produits que de forme de logements. (pages 35 et 36) :

Les préconisations du schéma de secteur en faveur de **l'élaboration d'orientations d'aménagement complétées par des schémas d'aménagement** pour toute zone d'importance à urbaniser s'appliquent particulièrement bien à la commune de Château-Gaillard (pages 35 et 36, 40 et 41).

Il est regretté que le rapport de présentation n'offre pas d'illustrations sur les formes d'urbanisation possible et les paysages souhaités dans les zones AU.

Dans cette optique, l'organisation du développement du quartier des Ravinelles ne peut pas se faire sur la seule base « du maillage de voies à prolonger ou à créer » (page 36).

- Au sujet des zones d'activités : il conviendrait de distinguer la partie de la zone de niveau 2 faisant l'objet d'une réflexion spécifique pour permettre l'accueil d'une installation industrielle d'intérêt régional (page 42).

Une orientation d'aménagement spécifique complétée par un schéma –cohérent avec le schéma d'aménagement de la totalité de la zone de niveau 2- est **indispensable** (conformément aux orientations du SCOT qui préconisent la réalisation d'un projet urbain d'ensemble).

Il est souligné que cette remarque fonde une incompatibilité du projet vis-à-vis du SCOT.

- Au sujet des espaces naturels : il serait bon de noter (page 37) que des mesures compensatoires sont à trouver en contrepartie de l'urbanisation dans le périmètre de znieff de type 1.

‣ Les remarques relatives aux orientations particulières d'aménagement.

- Il aurait été souhaitable que les enjeux relatifs à la mixité des formes et des produits –particulièrement en matière de logements locatifs aidés- donnent lieu à une transposition claire dans le cadre **d'orientations d'aménagement**.

L'élaboration d'un **schéma d'aménagement** plus précis pour les zones 1AU et 1AUa en complément des orientations particulières d'aménagement et proposant la localisation d'enveloppes urbaines aurait été la bienvenue.

‣ Une remarque relative au plan de zonage.

- Le périmètre de la zone 1AUX4 est à revoir afin d'englober les parcelles 239, 240, 241, 332 et 333 comme il en avait été convenu lors des travaux d'élaboration.

‣ Les remarques relatives au règlement.

- Article 1AU 14 (page 36) : Pour répondre aux exigences du schéma de secteur, il conviendrait de revoir le COS en zone 1AU afin de **permettre la réalisation de programmes d'habitat intermédiaire** (de 0,4 à 0,60).

Une gradation entre les zones U et AU est à rechercher.

- Dispositions applicables aux zones 1AUX et 2AUX :

- Les règlements ne peuvent pas être identiques entre la zone d'activité de niveau 4 et la zone d'activités de niveau 2.

La zone d'activités de niveau 2 ne peut pas être classée en 1AUX2 mais en 2AUX2 tant que le plan d'aménagement d'ensemble n'a pas été rendu par la communauté de communes. ;

- Il est rappelé que les activités commerciales donnant lieu à une autorisation d'implantation par la CDEC ne sont pas autorisées en zone d'activités de niveau 2. Le règlement en ses articles 1AUX 1 et AUX 2, est à revoir en conséquence

- Certains principes affichés dans le rapport de présentation auraient mérités d'être précisés et illustrés –tel est le cas de l'intégration des lotissements existants.

En l'état, le PLU affiche des ambitions dans le rapport de présentation que l'on ne trouve pas traduites dans le règlement ou les autres pièces du PLU.

- Il est par ailleurs précisé que des remarques plus ponctuelles relatives à la rédaction du rapport de présentation ont été formulées.

- Le Président rappelle qu'à défaut d'une prise en compte du schéma de secteur par le PLU, une mise en compatibilité de ce dernier pourra être demandé par le syndicat mixte en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

(Sortie de M. CHABRY – entrée de M. BERTHOU)

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

- **CONSTATE** que les éléments du règlement relatifs aux zones d'activités ne sont pas compatibles avec les orientations du SCOT ;

- **CONSTATE** que différentes orientations et préconisations du schéma de secteur dans sa forme arrêtée le 07 juillet 2005 n'ont pas été intégrées dans le projet de PLU de la commune ;

- **REND UN AVIS DEFAVORABLE** sur le projet de PLU dans sa version arrêtée le 18 juillet 2005 ;

- **DEMANDE** que le projet soit repris afin d'être compatible avec les orientations du SCOT et d'intégrer dès à présent les orientations et préconisations du schéma de secteur dans sa forme arrêtée.

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

Le Président,