

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 17 juillet 2008

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de PLU arrêté de Torcieu

Sont présents 14 membres, convoqués le 10 juillet 2008.

Sont excusés :
M. FERRY et M. PROTIERE.

- La Présidente fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de TORCIEU dans le cadre de la révision de son PLU.

- Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 25 février 2008 et que le syndicat mixte a reçu le dossier pour avis, le 19 mai 2008.

Contenu du projet de PLU

- La Présidente informe que la lecture détaillée de ce projet de PLU a permis de relever que la compatibilité avec le SCOT BUCOPA et le schéma de secteur d'Ambérieu-en-Bugey est citée comme l'un des objectifs prioritaires de la révision et affichée dès les premières pages du rapport de présentation.

Les principes du SCOT et du schéma de secteur sont largement déclinés dans ce projet de PLU et plus particulièrement ceux qui intéressent les thèmes de l'habitat, de la mixité sociale et de la protection des zones naturelles et agricoles.

- La Présidente précise que plusieurs thèmes font l'objet de préconisations issues directement des prescriptions du schéma de secteur :

- Population et démographie

L'orientation 1 du PADD affiche la maîtrise du développement démographique dans les limites fixées par le schéma de secteur comme enjeu principal en indiquant cependant des chiffres inexacts, qui ne correspondent pas aux objectifs du schéma de secteur.

- Besoin en logement et consommation foncière

La Présidente rappelle que le nombre global de logements à créer et leur répartition sont présentés conformément aux prescriptions du schéma de secteur pour ce qui concerne les zones AU.

Mais elle souligne que la diversité de l'offre de logements ainsi que la nécessité de construire de façon plus regroupée auraient dû être rappelées pour l'ensemble des zones urbanisables dans le PLU, conformément aux prescriptions du schéma de secteur.

Elle note enfin que les prévisions de consommation foncière par rapport au nombre de logements prévus sont compatibles avec le schéma de secteur.

- Protection des milieux naturels et agricoles

Ce sujet donne lieu à des déclinaisons spécifiques dans le PLU : la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels est rappelée dans le PADD et fait l'objet d'une attention toute particulière. La nécessité de circonscrire les nouvelles constructions aux secteurs déjà urbanisés et notamment au bourg centre, en fixant des limites intangibles à celles-ci est bien rappelée.

- Habitat

Les principes de coupures vertes (fins d'urbanisation nettes et tangibles), de mixité de formes et de produits sont repris dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD où il est notamment précisée la volonté de :

- Conforter l'urbanisation du bourg ;
- Maîtriser le développement des hameaux ;
- Proposer une offre mixte en matière de logement.

Les remarques

La Présidente souligne cependant :

- que la méthode retenue dans l'analyse de capacités foncières de ce projet de PLU, est discutable dans l'esprit puisque l'on s'inscrit dans une démarche opposée à celle du schéma de secteur pour le calcul des surfaces urbanisables. ;
- que ce projet de PLU fait apparaître des imprécisions quant aux capacités foncières totales, aux nombres de logements qui peuvent être créés en fonction de la ventilation entre logements individuels purs et logements intermédiaires.

La Présidente fait enfin remarquer que ce projet de PLU devrait tenir compte de façon plus précise des possibilités offertes en centre bourg en matière de renouvellement urbain qui sont non négligeables.

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

REND UN AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de TORCIEU, arrêté le 25 février 2008.

Sous conditions :

- De préciser les capacités résiduelles en zone U.
- De revoir dans le rapport de présentation les dispositions concernant la zone 1AUe dont la destination peut apparaître contradictoire avec le tableau récapitulatif des zones et le règlement.
- De rappeler la ventilation des constructions neuves selon la forme urbaine fixée par le schéma de secteur (70 % de logements individuels purs et 30 % d'individuels groupés) sur l'ensemble des zones U et AU.
- De corriger les erreurs concernant les objectifs de population du schéma de secteur figurant dans le PADD.

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

La Présidente,