

Département de l'Ain**REPUBLIQUE**

Arrondissement de Belley

Liberté, Egalité, Fraternité

Canton de Lagnieu

SYNDICAT MIXTE**BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

du Bureau

Séance du 24 novembre 2020

Objet de délibération :

Avis du syndicat mixte sur la modification n°2 du PLU de Dagneux

Sont présents 15 membres, convoqués le 16 novembre 2020.

Sont excusés : Christian de BOISSIEU et Romain DAUBIÉ.

Le président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de Dagneux dans le cadre de la modification n°2 de son PLU prise par arrêté, le 13 juillet 2020.

Au travers de cette modification la commune souhaite apporter des améliorations à son document de manière :

- A renforcer la prise en compte de l'environnement naturel, la qualité paysagère et architecturale dans le tissu urbain existant ;
- A maîtriser le phénomène de division parcellaire sur des secteurs à forts enjeux paysagers et de risques naturels,
- A poursuivre la mise en œuvre des objectifs du PADD en matière de production de logements,
- A traduire dans le PLU les dispositions du plan de déplacements mode doux mené par la commune,
- A adapter le PLU aux évolutions du contexte économique local,
- A actualiser le règlement du PLU au regard des évolutions du Code de l'urbanisme règlementant les extensions et annexes des habitations existantes des zones A et N.

Il est rappelé que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Dagneux 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 d'une part 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.

Les membres du Bureau soulignent la convergence de ces évolutions avec les objectifs et préconisations du SCoT et indiquent que ce projet veille à analyser chacune de ces évolutions sous le prisme de la compatibilité avec celui-ci.

A ce titre, ils saluent la volonté affichée de la commune d'intensifier son développement urbain par la mise en œuvre de moyens permettant la libération de foncier stratégique et indispensable pour répondre au besoin impérieux de création de logements diversifiés.

La commune fait en effet le constat que depuis 2014, 110 logements ont été créés sur 360 que la commune souhaite réaliser, et sont localisés exclusivement sur des divisions parcellaires et des dents creuses. Aucune des zones 1AU n'ont été à ce jour urbanisées. Dans ces conditions, la commune fait le constat d'une création de logements mal maîtrisée et qui ne répond pas à la problématique de diversification de l'offre.

Les membres du Bureau s'attardent sur les dispositions retenues pour répondre à ce point. Concernant le phasage de l'urbanisation de la zone 1AU «Cœur d'îlot du Cottey», d'Etat (arrêt du 28 septembre 2020 n° 426961) qui remet en cause la doctrine ministérielle qui estimait jusqu'alors que l'aménagement «d'ensemble» signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés. La juridiction administrative suprême statue sur le fait qu'une opération d'aménagement d'ensemble peut ne porter que sur une partie seulement des parcelles de la zone AU, sauf si le règlement en dispose expressément autrement. Il précise en effet que le règlement du PLU (ou l'OAP) peut exiger que l'opération porte sur la totalité de la zone concernée.

Aussi, les membres du Bureau soulignent la nécessité désormais d'une rédaction précise des règlements de PLU sur ce point et invitent à réinterroger cette disposition à la lumière de cette récente décision du Conseil d'Etat.

Les modalités de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU «En Chanay» définies dans l'OAP sont analysées au regard des dispositions du SCoT en matière d'optimisation de la consommation d'espace sur les secteurs d'extension urbaine.

Il est ainsi rappelé que le SCoT prévoit que pour les extensions résidentielles, les collectivités s'appuient sur des objectifs de densité brute moyenne à l'échelle de la commune, c'est-à-dire qu'au sein d'une même commune, différents secteurs d'extension urbaine pourront voir cette densité moduler suivant les contraintes topographiques, parcellaires, ou de maîtrise foncière.

Concernant le pôle secondaire, La Boisse-Montluel-Dagneux, une densité moyenne de 21 logements à l'hectare est attendue sur les secteurs d'extension.

Les membres du Bureau prennent acte de la nécessité de moduler la densité de ce secteur d'extension en fonction des contraintes topographiques et paysagères.

Appelant à une interprétation pragmatique et non jugulaire de cette disposition, les membres du Bureau demande que le projet de modification prévoit une densité différenciée sur les deux secteurs (7et 8) identifiés sur cette zone 2 AU qui permette de tendre en moyenne vers cet objectif de 21 logements à l'hectare.

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

- REND UN AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS au projet de modification du PLU de la commune de Dagneux, prise par l'arrêté en date du 13 juillet 2020.

- DEMANDE :

- De revoir les densités moyennes envisagées sur la zone «En Chanay» de manière à les rendre compatibles avec les dispositions du SCoT dans les conditions définies par le présent avis.

Le président,
Alexandre NANCHI



*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme
Le président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération
Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le
Affichée le*