

BUREAU COMMUNAUTAIRE

du lundi 5 mai 2025

Salle du Conseil d'Administration de Grand Bourg Habitat - 16 Avenue Maginot 01000 Bourg-en-Bresse

PROCÈS-VERBAL

Sous la présidence de Monsieur Jean-François DEBAT, Président de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse.

Présents : Jean-François DEBAT, Bernard BIENVENU, Monique WIEL, Michel FONTAINE, Guillaume FAUVET, Sylviane CHENE, Jean-Pierre ROCHE, Emmanuelle MERLE, Claudie SAINT-ANDRE, Sébastien GOBERT, Jean-Marc THEVENET, Yves CRISTIN, Thierry PALLEGOIX, Jean-Luc ROUX, André TONNELIER, Bruno RAFFIN, Michel LEMAIRE.

Excusés ayant donné procuration :

Excusés : Isabelle MAISTRE, Walter MARTIN, Virginie GRIGNOLA-BERNARD, Jean-Yves FLOCHON, Jonathan GINDRE, Valérie GUYON, Aimé NICOLIER, Thierry MOIROUX.

Quorum : 17 présents sur 25 en exercice

Secrétaire de Séance : Guillaume FAUVET

Par convocation en date du 29 avril 2025, l'ordre du jour est le suivant :

DÉCISIONS DE GESTION :

Développement économique, Emploi, Innovation, Commerce, Tourisme, Agriculture, Enseignement Supérieur

- 1 - Camping et base de loisirs La Plaine Tonique - Règlement intérieur - Modifications
- 2 - Camping et base de loisirs La Plaine Tonique - Modification des conditions générales de ventes

Aménagement, urbanisme, patrimoine, voirie, aménagement numérique

- 3 - Plan Local d'Urbanisme de Viriat - Avis de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse

Monsieur le Président informe les élus du Bureau communautaire que les points n°1 et n°2 de l'ordre du jour sont reportés à une future séance.

Monsieur le Président informe les élus qu'une version finale du point n°3 de l'ordre du jour est remise sur table afin de délibérer.

Aménagement, urbanisme, patrimoine, voirie, aménagement numérique

DB-2025-109 - Plan Local d'Urbanisme de Viriat - Avis de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse

Monsieur le Président présente le rapport remis sur table.

Monsieur Sébastien GOBERT demande pourquoi ne pas attendre les modifications dans le projet de révision du PLU pour prendre une décision.

Monsieur le Président précise qu'il est nécessaire d'émettre un avis au titre du Schéma de cohérence territoriale (Scot), en tant que personne publique associée et non en tant que Grand Bourg Agglomération.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Viriat a été arrêté le 28 janvier 2025. Il a été transmis à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse pour avis le 7 février.

Le PLU arrêté porte un projet de croissance démographique et de développement économique qui **s'inscrit dans l'ambition de confortement de l'unité urbaine** soutenue dans le cadre du SCoT de la Communauté d'Agglomération. Le déclassement d'une vingtaine d'hectares de zones constructibles et le choix affirmé de renforcer les pôles du centre-village et de La Neuve **témoignent d'une volonté de maîtrise renforcée du développement urbain**. La plupart des dispositions du projet de PLU n'appellent pas d'observations de la part de la Communauté d'Agglomération au regard du SCOT.

Certains aspects suscitent toutefois de la part de la Communauté d'Agglomération, au titre de sa compétence de gestion du SCOT, **des réserves** qui sont exprimées ci-dessous.

La principale concerne la déclinaison spatiale des objectifs démographiques et économiques en termes de consommation foncière potentielle. Le projet conduit, en effet, à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers potentielle qui, sur certains points, interroge sur sa compatibilité avec la trajectoire de sobriété foncière ambitionnée dans le futur SCoT.

Réserves sur les zones dédiées à l'habitat :

L'objectif d'une croissance démographique moyenne de 1,1 % par an sur la période 2025-2040 se traduit par la nécessité de produire 700 logements sur la commune. Pour concourir à cet objectif, ce sont environ 18 hectares de fonciers naturels ou agricoles qui sont identifiés.

- **Sur les hameaux** : si les 7,5 ha envisagés autour des centralités n'appellent pas d'observation, il ressort du document que le reste de cette consommation de foncier est notamment liée au classement en zone U de nombreuses parcelles en extension des enveloppes bâties des hameaux. Ces potentiels de construction dans les hameaux ont pour effet de disperser le développement urbain et ne paraissent pas en ligne avec la mise en œuvre du projet de PLU; exprimé dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de confortement des centralités du village et de La Neuve, cohérent avec les principes du futur SCOT.

Un zonage U plus resserré autour du bâti permettrait de réduire de façon notable cette consommation dans les hameaux. Si le déclassement des parcelles qui sont d'ores et déjà en zone U au PLU actuel s'avère complexe juridiquement, il serait alors nécessaire, a minima, de prévoir dans le règlement du PLU, soit via des OAP, soit par l'édition d'autres règles (modalités d'urbanisation, densité minimale, règles d'implantation des constructions en cas de création de lotissement) des dispositions permettant d'assurer le contrôle effectif par la commune de l'ouverture physique à l'urbanisation et, donc, le cas échéant, de la freiner, de l'encadrer ou de la limiter.

Il conviendrait également de poursuivre la desserte de ces hameaux qui se sont historiquement développés en marge des deux principales polarités de Viriat par des cheminements doux sécurisés pour favoriser le rabattement sur ces centralités.

- Secteur des Vareys : les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le secteur des Vareys interrogent. En effet, le site de l'entreprise FAAB constitue un espace de 18 000 m² déjà artificialisé dont la reconversion pour de l'habitat participerait au confortement de la centralité du secteur élargi de La Neuve sans nouvelle consommation de foncier. La limitation de ce potentiel de reconversion à 3 500 m², comme le préconise l'OAP, va à l'encontre de cet objectif. Deux solutions peuvent donc être envisagées : accroître les capacités de production de logement qui pourraient pour autant rester compatibles avec du logement individuel compact ou maintenir la vocation économique et industrielle de la zone permettant le maintien sur ce site de l'entreprise concernée. La Communauté d'Agglomération ne marque pas de préférence pour l'une ou l'autre de ces deux options

Réserves sur les zones destinées aux activités économiques :

Pour soutenir des projets économiques, ce sont plus de 30 hectares de fonciers naturels qui sont prévus. Le projet appelle trois réserves :

- ZAE de la Cambuse : sur cette zone communautaire, l'extension de 5 hectares sur un espace boisé et humide (classé en zone AUX1) n'est pas en cohérence avec la stratégie de la Communauté d'Agglomération et la sensibilité du milieu naturel pour cette zone. Elle devrait être retirée.
- Délocalisation de la casse Chiniard : la délocalisation de la casse Chiniard est prévue sur un espace de 4,5 ha qui semble important au regard de la superficie actuellement occupée (2,5 ha). Si l'on peut comprendre les contraintes d'un tel projet, il conviendrait, d'une part, que la renaturation de ce site, en compensation du projet, soit formellement mentionnée comme une condition à la relocalisation de l'activité et d'autre part, soit inscrite dans une OAP définie sur le futur site (voire par l'inscription d'un emplacement réservé), dont l'emprise doit être réduite au maximum compatible avec la réalisation de l'opération. Si l'opération devait ne pas être réalisée, le terrain ne pourrait alors être utilisé pour un autre usage : il convient que le PLU le précise.
- ZAE des Baisses : la zone d'activité économique (ZAE) des Baisses n'est pas un espace communautaire car elle ne dispose plus de potentiels d'extension. Les parcelles qui ne sont pas actuellement classées en zone UX ne peuvent être ainsi classées. Si les zones déjà classées aujourd'hui en zone UX et appartenant à des propriétaires privés devaient conserver leur classement pour des raisons juridiques, il conviendrait de s'assurer qu'elles ne pourront, dans les faits, être desservies que par les parcelles bâties contiguës, afin de demeurer des réserves foncières destinées aux seules entreprises existantes. Les terrains artificialisés et actuellement dédiés à un autre usage (terrain de sport notamment) devraient être déclassés de la zone UX et reclassés dans leur usage actuel.

Réserves d'interprétation s'agissant du site SERMA :

Le PLU arrêté intègre la requalification de la friche « SERMA » située à l'Est de la route de Paris en cadrant le projet urbain envisageable par une OAP. Celle-ci prévoit notamment la possibilité d'y installer du commerce, sans limitation de surface sur la partie en front de la route de Paris, limité à 300 m² de surface de vente en second rideau.

Cette possibilité est incompatible avec les dispositions du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) approuvé en février 2024- puisque le site ne constitue pas une centralité commerciale au sens dudit DAAC- et qu'il n'est pas identifié comme une zone commerciale périphérique.

L'OAP doit prendre en compte cette stratégie du DAAC, déterminée pour garantir les équilibres en

termes de dynamiques commerciales, en précisant que ne peuvent être admis des commerces que si ceux-ci constituent une activité annexe, liée à la présence d'autres activités sur le site dont elles seraient un accompagnement nécessaire, inclus dans le cadre d'une opération urbaine globale dédiée à une autre vocation, et s'ils sont de petites tailles et d'une surface cumulée limitée à environ 300 m². C'est à cette condition que cette indication peut être compatible avec le DAAC.

Observations s'agissant du secteur de la Chambrière :

Le secteur est découpé en plusieurs zones UX ou UY en fonction de leurs destinations (plutôt à vocation commerciale pour les zones UY, une vocation économique plus mixte pour les zones UX). Le règlement pour les 2 zones UX (UX3 et UX1c) limite la hauteur des constructions à 9 mètres. Or, des bâtiments existants sur ces espaces ont déjà des hauteurs supérieures à ces 9 mètres ; par exemple l'hôtel B & B de 5 niveaux. Pour une cohérence globale sur le secteur et une bonne prise en compte de l'existant, une hauteur de 15 mètres devrait être admise dans les zones UX3 et UX1c.

Observations sur le classement de terrains répondant à des objectifs non communaux mais d'intérêt général ou liées à des enjeux communautaires :

Tout d'abord, en ce qui concerne l'aire de grand passage des gens du voyage, la Communauté d'Agglomération s'interroge sur le classement en zone U de ce terrain. En effet, au contraire des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, qui doivent être réalisées sur des terrains destinés à accueillir de l'habitat, il ne semble pas que ce soit le cas des aires de grand passages, lesquelles l'ont pas un usage permanent et n'accueillent pas, au contraire des aires permanentes des bâtiments ou autres aménagements lourds. Au demeurant, ceux qui sont nécessaires sont déjà réalisés. La Communauté d'Agglomération préconise donc le maintien du classement actuel.

Ensuite, les 4ha de zone U inclus totalement dans l'emprise du centre psychothérapeutique de l'Ain (CPA), dès lors qu'ils ne peuvent avoir vocation à accueillir que des équipements d'intérêt collectif majeur répondant aux besoins futurs éventuels du CPA, ne devront être, du point de vue de la Communauté d'Agglomération, comptabilisés comme de la consommation nouvelle qu'en cas d'utilisation effective. En outre, ces 4 ha sont des espaces actuellement en U, comme l'était tout le reste du tènement dans le PLU actuel, lesquels ont été largement déclassés.

Enfin, la Communauté d'Agglomération se félicite que les espaces nécessaires, à la Tienne, au projet majeur de création d'une chaufferie CSR et à l'adaptation du site d'Organom consécutive à ce projet, soient dorénavant classés d'une manière qui permette sa réalisation et souhaite expressément que leur classement soit maintenu.

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-16 ;

VU la loi solidarité et renouvellement urbain, dite loi SRU n° 2000-1208, du 13 décembre 2000 modifiée par la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

VU l'approbation du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont le 14 décembre 2016,

VU la délibération du Conseil communautaire n°DC-2023-049 en date du 17 juillet 2023 relative à la prescription de mise en révision du SCoT pour élaborer le SCoT valant plan climat air énergie du territoire (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°DC-2024-096 en date du 16 décembre 2024 portant sur le débat sur les orientations du projet d'aménagement stratégique (PAS) dans le cadre la révision du SCoT ;

VU la réception en date du 7 février 2025 du dossier de révision du PLU de la Commune de Viriat demandant à la Communauté d'Agglomération d'émettre un avis ;

CONSIDÉRANT que du fait de la consommation foncière qu'il engage, le PLU n'est pas en concordance avec les objectifs de la révision du SCoT ;

CONSIDÉRANT l'incompatibilité des dispositions retenues sur le site de la SERMA avec le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) ;

CONSIDÉRANT les points évoqués dans l'exposé ci-dessus ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

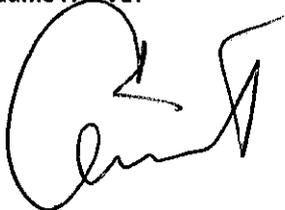
LE BUREAU, à l'unanimité

ÉMET un avis favorable sur le dossier de révision du PLU de la Commune de Viriat, sous réserve de la prise en compte des réserves formulées dans l'exposé des motifs ci-dessus.

La séance est levée à 18 h 30.
Prochaine réunion du Bureau communautaire :
Lundi 12 mai 2025

Fait à Bourg-en-Bresse, le 6 mai 2025.

Secrétaire de Séance,
Guillaume FAUVET



Pour le Président et par délégation,
Sébastien GOBERT
Délégué au Sport, à l'Administration générale
et aux Ressources Humaines

