

Département de l'Ain  
**COMMUNE DE NIEVROZ**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET  
D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)**

du 3 février 2025 au 14 mars 2025



**CONCLUSIONS MOTIVEES**

Jean-Pierre BIONDA  
Commissaire Enquêteur

## Table des matières

<b>1</b>	<b>RAPPEL DES ELEMENTS DU RAPPORT.....</b>	<b>3</b>
1.1	Préambule .....	3
1.1.1	Objet de l'enquête .....	3
1.1.2	Maitre d'ouvrage .....	3
1.1.3	Cadre juridique .....	3
<b>2</b>	<b>LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET DE PLAN D'URBANISME LOCAL DE LA COMMUNE.....</b>	<b>4</b>
2.1	Le développement de la commune en garantissant une gestion économe de l'espace et en encourageant le dynamisme économique local .....	4
2.2	La préservation des espaces naturels et agricoles.....	5
2.2.1	La préservation des espaces naturels.....	5
2.2.2	La préservation des espaces agricoles .....	5
2.3	La prise en en compte des risques et des nuisances .....	5
<b>3</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES .....</b>	<b>5</b>
3.1	Sur le contenu du dossier .....	6
3.2	Sur le processus d'élaboration du projet et la concertation préalable .....	6
3.3	Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public.....	6
3.4	Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes 7	
3.5	Sur les avis des PPA .....	8
3.6	Sur les principaux point faibles du projet de PLU.....	10
3.6.1	Sur les données.....	10
3.6.2	Sur la compatibilité avec le SCoT BUCOPA.....	11
3.6.3	Sur la zone UBco le long de la route de Thil .....	12
<b>4</b>	<b>AVIS.....</b>	<b>13</b>

# 1 RAPPEL DES ELEMENTS DU RAPPORT

## 1.1 Préambule

### 1.1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Niévroz.

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 11 juillet 1996, devenu caduc en application des lois SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, du 13 décembre 2000, et ALUR, relative à l'accès au logement et urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Par délibération de son conseil municipal du 2 juillet 2009, la commune a décidé de transformer son POS en PLU, considérant que le POS ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune issues de la législation en vigueur.

Mais la procédure n'a pas été menée à son terme avant le 27 mars 2017. Depuis cette date la commune est soumise au régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La délibération du 2 juillet 2009 a précisé les objectifs du PLU :

- Maitriser la forte pression de développement,
- Envisager, pour les zones restant à urbaniser, les règles applicables et leurs limites,
- Mettre à jour le règlement du POS actuel en prenant en compte les mutations dans la gestion privative de l'aménagement des tènements et en intégrant des prescriptions réglementaires nouvelles issues des modifications du code de l'urbanisme,
- Mettre en concordance, au besoin, l'ensemble des documents existants (DTA, SCOT, PPRN, POS),
- Se doter d'un plan de zonage d'assainissement et le mettre en comptabilité avec le nouveau PLU,
- Mener des réflexions thématiques avec approche environnementale, architecturale et paysagère.

### 1.1.2 Maitre d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet d'élaboration du PLU est la commune de Niévroz, représentée par son maire M. Patrick BATTISTA.

Elle est localisée dans le département de l'Ain, compte 1627 habitants en 2020 (source INSEE) et est située à environ 20 km au nord-est de Lyon et au sud du canton de Montluel.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel (3CM).

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de Lyon le 28/10/2024, le maire de Niévroz a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme de la commune.

### 1.1.3 Cadre juridique

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code de l'environnement, plus particulièrement ses articles : L123-1 à L123-18 concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une

incidence sur l'environnement et R123-1 à R123-27 relatifs au champ d'application de l'enquête publique ainsi qu'à sa procédure et à son déroulement.

- Le code de l'urbanisme, plus particulièrement ses articles : L151-1 à L151-48 relatifs au contenu du PLU et L153-11 à L153-26 relatifs à la procédure d'élaboration du PLU.

## **2 LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET DE PLAN D'URBANISME LOCAL DE LA COMMUNE**

Les principaux enjeux du projet de Plan d'Urbanisme Local de la commune reposent sur trois axes majeurs :

### **2.1 Le développement de la commune en garantissant une gestion économe de l'espace et en encourageant le dynamisme économique local**

La commune de Niévroz est un territoire très contraint en matière de développement car elle est notamment impactée par des risques d'inondation et par la présence proche de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry. Le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et du Cottey interdit en effet les constructions nouvelles sur près des deux tiers du territoire communal.

Par ailleurs le Schéma de Cohérence Territoriale Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain (le SCoT BUCOPA) qui s'appuie notamment sur la directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA AM), en limite le développement en particulier en matière résidentielle.

La démarche d'urbanisme de projet sur la durée du PLU repose sur la production d'une centaine de logements dont un peu moins de la moitié sera réalisée dans le tissu urbain déjà constitué du centre-bourg et de la route de Thil (espaces interstitiels, dents creuses et renouvellement urbain) et dont 60 seront concentrés dans l'aménagement futur d'un terrain d'une superficie d'environ 4 hectares au lieu-dit « Le Clos ». Ce terrain est enserré sur 3 côtés par l'urbanisation et constitue une véritable dent creuse dans le tissu urbain.

L'urbanisation de cette poche permet de donner une limite claire et pertinente à l'enveloppe urbaine en y intégrant cet espace enclavé.

Le projet de PLU privilégie ainsi une consommation foncière au sein de la tâche urbaine existante, en mettant à profit cette dent creuse et les espaces interstitiels du tissu urbain, les hameaux et les poches d'habitat diffus n'ayant pas vocation à accueillir de développement nouveau.

Il permet également de régulariser et pérenniser les zones de sédentarisation des gens du voyages, réparties de manière diffuse sur des terres agricoles et identifiées depuis plusieurs décennies.

Sur le plan des activités économiques, le projet de PLU permet :

- le maintien des commerces de proximité dans le centre-bourg et l'implantation de nouveaux commerces sans nouvelles nuisances ;
- l'agrandissement de la zone d'activités des « Cèdres Bleues » en accord avec le SCoT BUCOPA et dans un contexte intercommunal ;
- la poursuite et l'extension de l'exploitation de la carrière existante.

Les deux principaux secteurs de développement, le résidentiel du secteur du Clos et les activités économiques du secteur des Cèdres Bleus, font chacun l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'en maîtriser les caractéristiques.

Enfin le projet de PLU vise à maintenir la cohérence entre le développement de la commune et la capacité des réseaux d'eaux à le satisfaire.

## **2.2 La préservation des espaces naturels et agricoles**

### **2.2.1 La préservation des espaces naturels**

La commune est caractérisée par la présence de plusieurs zones représentant un intérêt écologique majeur, essentiellement associées au fleuve Rhône et à ses milieux inféodés : deux sites du réseau Natura 2000, deux ZNIEFF de type I et une de type II.

Le projet de PLU assure la protection et la conservation de ce patrimoine naturel important et prend également en compte la préservation de la trame verte et bleue communale constituée de ces réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques qui assurent les connexions et les continuités écologiques.

L'urbanisation concentrée dans la tache urbaine existante et à ses abords immédiats participe, d'une manière indirecte, à la préservation de ces zones naturelles.

### **2.2.2 La préservation des espaces agricoles**

Le projet de PLU assure la pérennité des zones agricoles dans l'utilisation actuelle des espaces et intègre les perspectives et besoins de développement de l'activité.

Il favorise par ailleurs la remise en état des terrains du secteur de la carrière, après exploitation, à des fins agricoles.

## **2.3 La prise en compte des risques et des nuisances**

Le territoire de la commune est traversé dans sa partie sud par le fleuve Rhône et dans sa partie est par le Cottey, qui font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRI du Rhône et du Cottey approuvé le 10 février 2015) ayant un fort impact sur son développement.

Le projet de PLU prend en compte les prescriptions du PPRI, par un zonage et un règlement adapté, en n'augmentant pas la vulnérabilité dans les zones d'aléas forts.

## **3 CONCLUSIONS MOTIVÉES**

Après avoir :

- étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- rencontré le maire de Niévroz et la secrétaire générale des services ;
- visité le territoire de la commune ;
- reçu et entendu le public ;
- analysé les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes ;
- consulté le maire sur l'ensemble des observations émises et étudié ses réponses ;

- rédigé un rapport relatant le déroulement de l'enquête, présentant les caractéristiques du projet de PLU et analysant les observations produites ;

**les conclusions motivées sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Niévroz qui font suite à ce rapport sont exposées ci-après.**

### **3.1 Sur le contenu du dossier**

Le dossier d'enquête contient l'ensemble des études, plans et avis attendus.

Ce dossier étant volumineux (près de 1000 pages), sa présentation sous forme « papier » et sous forme numérique a individualisées ses pièces le plus possible, afin de rendre l'information la plus accessible possible au public.

Le rapport de présentation du projet de PLU, éclaté en quatre documents, est certes long mais écrit de façon accessible à tout public. Il présente les différents enjeux pour la commune, les choix réalisés pour le projet et leurs justifications, ses impacts environnementaux.

Il convient de souligner l'importance de la note d'information d'une page en tête du dossier relevant la présence de deux documents (les réponses de la commune à l'avis de la MRAE et à l'Etat), qui permettent de faire connaître au public les précisions, les mises en cohérence et les corrections que la commune entend apporter au projet dans le cadre de la future approbation du PLU à l'issue de l'enquête publique.

**Ainsi, le dossier présenté à l'enquête apparait complet, satisfaisant à la réglementation et est accessible au public.**

### **3.2 Sur le processus d'élaboration du projet et la concertation préalable**

Je constate que l'élaboration du projet de PLU a demandé un travail qui s'est déroulé sur une très longue période de 2009 à 2023, soit près de 14 ans.

Néanmoins, tout au long du processus, et notamment de 2009 à 2019, le public et les PPA ont été régulièrement informés de l'évolution du dossier par la mise à disposition, en mairie ou sur le site internet de la commune, des informations, études et documents réalisés ou au moyen du bulletin municipal ainsi que par des réunions publiques ou spécifiques. Ils ont ainsi pu prendre connaissance du projet et lui apporter leurs propositions et observations.

**En conséquence, je considère que des moyens suffisants ont été mis en œuvre par la commune, notamment entre 2009 et 2019, pour permettre à l'ensemble de la population et des acteurs de recevoir une information régulière sur le contenu du projet et son évolution dans le temps et d'y apporter ses observations.**

### **3.3 Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public**

L'organisation de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 3 février 2025 au 14 mars 2025, s'est faite en étroite concertation entre le maire, la secrétaire générale des services de la commune et moi-même.

La publication dans deux journaux de l'avis d'enquête publique, requise par la réglementation, a été assurée par la commune de Niévroz, de manière conforme à l'article R123-11 du code de l'environnement :

- avant le début de l'enquête : une première parution a eu lieu dans les deux journaux : « Le Progrès » et « La Voix de l'Ain », le 17 janvier 2025, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête ;
- après le début de l'enquête : la deuxième parution a été effectuée dans ces mêmes journaux, le 7 février 2025, soit dans les huit premiers jours faisant suite à l'ouverture de l'enquête.

L'avis d'enquête a été mis en place dans les panneaux d'affichage non seulement à la mairie mais aussi dans des lieux particuliers de la commune et a été publié sur son site internet.

### **Sur la participation du public :**

Une trentaine de personnes se sont rendues aux six permanences que j'ai tenues pendant les 40 jours d'enquête dans le cadre de l'arrêté du maire de la commune portant organisation de l'enquête en date du 8 janvier 2025.

Le maire a également ouvert la mairie, habituellement fermé le samedi, deux samedis pendant la période d'enquête (les 15 février et 8 mars de 10h à 12h), en étant présent pour recevoir et renseigner le public sur le projet de PLU. Cette modalité a été prise pour compenser des périodes sans information nouvelle sur le PLU. Malheureusement aucune personne ne s'y est présentée.

Par ailleurs une vingtaine de contributions ont été déposées par le public, tous modes confondus et 657 visualisations du dossier d'enquête ont été constatées sur le registre dématérialisé ainsi que 385 téléchargements de ses pièces.

Enfin le climat a été serein durant toute la durée de l'enquête.

### **En conséquence, je considère que :**

- **l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation ;**
- **le public a pu, sans difficultés, avoir accès au dossier à la mairie ou sur le site internet du registre dématérialisé, et déposer une contribution, quel qu'en ait été le mode ;**
- **le public, même s'il a déposé un nombre relativement faible de contributions, a montré un intérêt indéniable pour le projet au travers de sa visualisation sur le site internet et du téléchargement de ses pièces.**

## **3.4 Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes**

L'avis sur le projet de PLU de Niévroz a été rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes au cours de sa séance du 10 octobre 2023.

Après avoir identifié les enjeux principaux du projet de PLU, la MRAE pointe dans le dossier des lacunes, des incohérences et des insuffisances et formule des recommandations pour y remédier.

Elle préconise notamment une mise à jour des données, des précisions sur les méthodologies, des justifications plus étayées, l'amélioration de l'analyse de l'articulation du projet de PLU notamment avec le SCoT BUCOPA, une approche plus globale et cohérente de la gestion économe de l'espace et de la protection de l'environnement ainsi que d'une politique volontariste d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et un dispositif de suivi plus précis.

Compte-tenu de l'émission de nombreuses recommandations de la part de la MRAE (ainsi que de la formulation d'avis défavorables ou réservés de PPA sur le projet de PLU), la commune a jugé pertinent d'apporter des réponses à l'avis de la MRAE, afin de permettre au public de prendre connaissance des précisions, mises en cohérence et corrections qu'elle entend apporter au projet de PLU dans le cadre de sa future approbation après l'enquête publique.

Le mémoire de la commune détaille ses réponses aux recommandations de la MRAE, (et de fait à certaines observations des autres organismes), notamment sur la mise à jour complète du rapport de présentation, sur la période de la mise en œuvre du projet, sur la compatibilité avec le SCoT BUCOPA et sur la constructibilité de la zone UBco le long de la route de Thil.

Il explique les arbitrages déjà effectués et ceux envisagés après l'enquête publique. Il justifie les choix de la commune, notamment en ce qui concerne la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain, la prise en compte de l'environnement, de la ressource en eau et des risques ainsi que des lois sur le climat. Il précise enfin que des modifications corrélatives seront apportées au PLU après l'enquête publique.

Ce mémoire a été incorporé au dossier d'enquête publique pour bien en informer le public.

**En conclusion, je considère que le mémoire en réponse produit par la commune en réponse aux recommandations de la MRAE est de nature à améliorer le projet de PLU dans le sens de ses recommandations et sans modifier l'économie générale du projet.**

**Il est toutefois impératif que les propositions de ce mémoire (actualisation des données, retouche du PADD, précisions et justifications, mise en cohérence) soient intégrées de manière appropriée dans les différents documents du dossier d'approbation finale du PLU.**

### **3.5 Sur les avis des PPA**

La consultation des personnes publiques associées ou consultées s'est déroulée conformément à la réglementation. Les neuf avis exprimés ont été joints au dossier d'enquête.

Six avis exprimés sont favorables, de manière explicite ou implicite, certains d'entre eux étant accompagnés de réserves, de remarques ou d'observations. Le syndicat mixte BUCOPA, en particulier, rend un avis favorable, sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans son avis. Un avis est réservé : celui du département et deux des avis sont défavorables : ceux de l'Etat et de la chambre d'agriculture.

**L'avis défavorable de l'Etat** apporte des critiques sur plusieurs aspects du PLU, en énonçant comme les points les plus problématiques : l'ancienneté, voire l'obsolescence, des données et des références ainsi que la fragilité corrélative du PADD conçu sur la base de ces références, notamment vis-à-vis du SCoT BUCOPA.

L'Etat demande des évolutions du projet de PLU sur la base de ses observations en souhaitant un avis favorable de la part du syndicat mixte BUCOPA.

**L'avis défavorable de la chambre d'agriculture** critique le projet notamment sur la définition de l'enveloppe urbaine et de la consommation foncière pour le développement résidentiel et économique et sollicite des modifications de zonage de parcelles.

**L'avis réservé du département** contient des remarques sur différents points, notamment sur la courte durée de vie du PLU, sur la consommation foncière et l'emprise urbaine nouvelle dans un contexte de sobriété foncière.

**Pour le syndicat mixte BUCOPA** qui a rendu **un avis favorable** sur le projet de PLU (sous réserve de prise en compte de l'ensemble de ses remarques), la question de la compatibilité avec la traduction des objectifs de la DTA dans le SCoT peut se poser.

Il préconise toutefois une approche globale des objectifs démographiques retenus pour les 3 communes concernées par l'objectif cible de croissance démographique d'environ 1100 habitants fixé dans la DTA à l'horizon 2030, d'autant plus qu'il considère aujourd'hui comme erronée la prévision de croissance démographique de l'époque pour chacune des trois communes et qu'il observe, à ce jour, une croissance globale de seulement une soixantaine d'habitants sur ces trois communes.

Il précise qu'en visant dans le projet de PLU une croissance d'environ 200 habitants d'ici 2030, cela correspond à une croissance similaire à la croissance actuelle de la commune.

Il mentionne qu'une analyse fine du tissu urbain a été réalisée pour identifier les potentialités de développement résidentiel, en tenant compte de la rétention foncière.

Pour le syndicat mixte, il s'agit pour le projet de PLU de maintenir voire de renforcer au centre village le développement résidentiel, les commerces et équipements publics existants conformément aux objectifs et préconisations du SCoT.

Il formule enfin des recommandations pour améliorer le projet.

**La communauté de communes de la Côtière à Montluel** analyse le projet de PLU sous l'angle des sujets de sa compétence : le tourisme, l'eau et l'assainissement, la mobilité, l'économie et les zones d'activité, la gestion des déchets et l'environnement, en soulignant les points forts et en proposant des axes d'amélioration.

**En conclusion, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et des institutions sur le projet d'élaboration du PLU de la commune a été organisée conformément à la réglementation. Les avis de celles qui se sont prononcées (un peu plus de la moitié de celles consultées) ont été rendus largement avant le début de l'enquête publique et figurent dans le dossier d'enquête. Ils sont dans l'ensemble plutôt favorables au projet mais avec, soit des réserves, soit des remarques et recommandations.**

**Les deux avis défavorables interpellent néanmoins, notamment celui de l'Etat qui exprime une probable fragilité du PADD, notamment vis-à-vis du SCoT BUCOPA, compte-tenu en particulier de l'ancienneté des références et des données sur la base desquelles il a été réalisé. Toutefois les arguments du syndicat mixte BUCOPA développés dans son avis favorable au projet de PLU sont de nature à répondre aux considérations de l'Etat et devront être intégrés dans les documents du dossier d'approbation finale du PLU.**

## 3.6 Sur les principaux point faibles du projet de PLU

### 3.6.1 Sur les données

La durée importante du processus d'élaboration et d'adoption du projet de PLU (près de quatorze ans) a pour conséquences la présence de données de base dans le diagnostic du PLU relativement anciennes (de 2013 à 2016), voire obsolètes, et du coup les éléments relatifs aux projections (démographie, évolutions des constructions...) sont eux-mêmes limités dans le temps : échéance 2027 alors que la PLU serait adopté en 2025.

Elle est également source d'une fragilité corrélative du PADD conçu sur la base de ces références, notamment vis-à-vis du SCoT BUCOPA et ne prend pas en compte la réalisation effective d'une partie des éléments du projet défini en 2017 (la caserne de pompier et l'aire de covoiturage dans la zone d'extension de la zone des Cèdres Bleus, la centrale photovoltaïque, une partie des logements projetés en densification des tissus urbains existants).

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE sur ce point, la commune précise sa méthode d'ajustement et de mise en cohérence du projet de PLU :

- certaines données, notamment les données socio-démographiques et les bilans fonciers réalisés et projetés prenant en compte la date d'arrêt du projet en 2023, ont été déjà mis à jour dans le mémoire ;
- la temporalité du PLU sera revue, sans en modifier la plupart des objectifs de son PADD, pour une application depuis 2017 jusqu'en 2033 et non plus de 2017 à 2027 et l'ensemble des données sera réactualisé pour correspondre à ce pas de temps 2017-2033 ;
- l'objectif de produire une centaine de logement est maintenu mais sur une période de 16 ans (2017-2033) et non de 10 ans (2017-2027), le rythme de production de logements passant ainsi à 6,25 logements par an contre 10 si le projet était appliqué sur la période 2017-2027, donc plus proche de l'esprit de la Directive Territoriale d'Aménagement ;
- les explications des conséquences de l'étalement des objectifs de production de logements dans le temps seront produites (En 2033, la commune disposerait de 660 résidences principales environ et l'estimation de la population totale serait de 1700 habitants) ;
- une mise à jour complète et exhaustive sera réalisée dans le rapport de présentation du PLU consolidé dans sa version d'approbation, après enquête publique.

L'analyse du dossier m'amène à constater :

- que le PADD du projet de PLU décrit les enjeux en termes généraux et expose les cinq grandes orientations de manière qualitative :
  - assurer un développement spatial, démographique et social cohérent et garantissant une gestion économe de l'espace ;
  - développer un aménagement et un urbanisme durables ;
  - favoriser les communications, les déplacements ;
  - encourager le dynamisme économique local ;
  - protéger les richesses naturelles et valoriser la biodiversité ;

- que ses orientations sont déclinées en objectifs détaillés et développés, mais toujours en termes généraux ;
- qu'au demeurant les orientations et les objectifs du PADD vont dans le sens des politiques nationales tant en termes d'aménagement du territoire privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain, qu'en termes de développement économique favorisant le local et l'intercommunalité et de préservation de la biodiversité.
- que les seules références à des éléments quantitatifs dans le PADD concernent quelques éléments du diagnostic (en page 3) et quelques repères temporels liés à ces derniers (dont la période de mise en œuvre du projet) (en pages 4, 7, 8 et 9) qui seront à reprendre ; ces mises à jour ne me paraissent pas avoir d'effet significatif sur les orientations et objectifs du PADD.
- que le mémoire de la commune en réponse à l'avis de l'autorité environnementale figurait dans le dossier d'enquête publique, ce qui a permis au public d'être parfaitement informé des modalités de la commune d'amélioration et de retouche du projet de PLU à l'issue de l'enquête publique dans le cadre de sa future approbation.

**En conclusion, la méthodologie proposée par la commune, avec notamment une mise à jour complète et exhaustive du rapport de présentation, la rectification de la temporalité du PLU à l'échéance de 2033 sans modification de la production prévue de logements, la reprise du PADD sur les références anciennes, permet à mon sens de répondre aux observations émises sur l'ancienneté voire l'obsolescence des données et leur inadéquation, dans la mesure où les grandes orientations et objectifs du PLU ne me paraissent pas être remis en cause et sachant que le public a été parfaitement informé de ces corrections à venir.**

**Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.**

### **3.6.2 Sur la compatibilité avec le SCoT BUCOPA**

La compatibilité du projet de PLU avec le SCoT BUCOPA est notamment mis en cause par l'Etat.

L'analyse du dossier d'enquête, des avis des PPA et de la MRAE ainsi que des réponses apportées par la commune m'amène à constater :

- que l'Etat relève une fragilité de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT BUCOPA :
  - sur des objectifs de population et de production de logements du projet de PLU discordants avec les éléments du SCoT et notamment de son DOO ;
  - sur une mobilisation d'espaces pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine identifiée par le SCoT, non envisageable au regard de ses objectifs ;

et qu'il souhaite que le syndicat porteur du SCoT émette un avis favorable au projet de PLU tout en précisant les nouveaux objectifs de développement territorial assignés à la commune.

- que la MRAE recommande de revoir la méthodologie relative à la production de logements basée sur une opportunité foncière (secteur du Clos) au lieu de répondre à un besoin démographique ainsi que la capacité du parc résidentiel actuel et les possibilités de densification du tissu urbain.

et qu'elle considère que la compatibilité des extensions de la zone des Cèdres Bleus avec le SCoT BUCOPA dans sa version actuellement vigueur n'est pas démontrée.

- que le syndicat mixte BUCOPA rend un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de prendre en compte l'ensemble de ses remarques, en précisant :
  - que le projet de PLU s'appuie principalement sur l'aménagement du secteur du Clos, tènement de 7 ha enserré sur 3 côtés par l'urbanisation, qui fait figure d'anomalie en termes d'urbanisation,
  - qu'il prévoit la réalisation à horizon 2030 d'une centaine de logement dont 60 sur l'OAP du Clos, sans extension de l'enveloppe urbaine et sur une partie seulement de ce tènement,
  - qu'il souhaite retenir une approche globale des objectifs démographiques retenus pour les 3 communes concernées par la traduction des objectifs de la DTA dans le SCoT (objectif cible d'environ 1 100 habitants à l'horizon 2030), sachant que la clef de répartition de ces objectifs entre elles date de 2015 et qu'elle s'appuyait sur des tendances de croissance démographique de chacune d'entre elles qu'il considère aujourd'hui comme erronée ;
  - que la prévision de croissance de du projet de PLU de la commune de Niévroz correspond environ à la croissance constatée actuellement (+0.89%).
- que la commune souligne, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE sur ce point, le fait que les objectifs de la DTA ne sont pas directement opposables au PLU et que seul le SCoT lui est opposable. Elle reprend l'argumentaire du syndicat mixte BUCOPA sur le sujet du développement résidentiel. Elle indique, sur la zone d'activités des Cèdres Bleus, que la 3CM ne remet pas en cause le projet d'extension et qu'elle le valide indirectement en concentrant son avis sur des détails rédactionnels du règlement de cette zone.

**En conclusion, je considère que l'appréciation argumentée du syndicat mixte BUCOPA sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT, qui au passage entérine l'enveloppe urbaine définie dans le PADD hors zone UBco, est de nature à lever le doute de l'Etat sur la fragilité de cette compatibilité et à répondre aux considérations de la MRAE, sous réserves d'intégrer l'ensemble des arguments présentés dans les documents appropriés du projet de PLU dans le cadre de son approbation finale.**

### **3.6.3 Sur la zone UBco le long de la route de Thil**

Le projet de PLU classe en zone UB-sous-zone UBco- une bande de largeur variable le long de la route de Thil, en grande partie déjà urbanisée mais avec des discontinuités, tout en concentrant les constructions dans le règlement de cette zone sur une largeur de 30 m par rapport à l'emprise de la route.

Je constate que cette bande est complètement intégrée dans l'enveloppe urbaine définie dans le PADD du projet de PLU alors qu'elle ne l'est pas complètement dans l'enveloppe urbaine de Niévroz cartographiée dans les documents du SCoT.

Par ailleurs le rapport environnemental souligne l'existence de deux coupures vertes est-ouest à préserver de l'urbanisation le long de cet axe routier ; si celle de la partie sud (entre la zone UBco et l'autoroute) est préservée par le classement des parcelles correspondantes en zones A et N du projet de PLU, les parcelles de celle de la partie nord (au sud-ouest du centre-bourg) sont en zone UBco ce qui la condamne.

Pour cette dernière, le PADD, qui désigne ces coupures comme corridors écologiques, précise :

- à la page 5 : « la nécessité...de préserver un corridor écologique entre le Centre-Bourg et le secteur de la route de Thil »
- à la page 21 : « le PLU mettra une politique en œuvre visant à ... éviter d'urbaniser entre la partie centrale et le développement Sud qui détruirait un corridor Est-Ouest »

L'Etat et la MRAE demandent d'ailleurs de « reconsidérer » la zone UBco, au plus proche du bâti existant, pour l'Etat afin d'éviter l'étalement urbain, pour la MRAE afin de préserver la coupure verte.

La chambre d'agriculture demande, quant à elle, de classer en zone agricole une partie des parcelles de cette bande, au regard de leur caractère actuellement agricole.

**En conclusion, je considère qu'il est essentiel de maintenir le corridor écologique entre le sud-ouest du centre-bourg et le secteur de la route de Thil, pour être en cohérence avec le rapport environnemental et les objectifs du PADD du projet de PLU, en classant les parcelles non bâties concernées en zone As et ainsi en revoyant à cet endroit le classement UBco au plus près des zones bâties. J'émetts une réserve en ce sens.**

## 4 AVIS

En conséquence de ce qui précède et sur la base de l'analyse développée au chapitre 8 du rapport d'enquête relative à l'ensemble des observations émises lors de l'enquête publique et qui prend en compte les réponses apportées par la commune, j'émetts un

---

### AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du PLU de la commune de Niévroz,

sous les trois réserves fondamentales suivantes :

---

**1. La mise à jour complète et exhaustive des données et des références du rapport de présentation, la retouche corrélative du PADD (données du diagnostic et références quantitatives anciennes) intégrant la rectification de la temporalité du PLU à l'échéance de 2033, ainsi que le signalement des aménagement réalisés dans les documents appropriés et la mise en cohérence des documents entre eux.**

**2. L'intégration des arguments du syndicat mixte BUCOPA sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT BUCOPA dans les documents appropriés du projet.**

**3. Le classement des parcelles non bâties concernées par le corridor écologique situé entre le sud-ouest du centre-bourg et le secteur de la route de Thil en zone As en contenant à cet endroit la zone UBco au plus près des zones bâties.**

**L'avis est en outre assorti des recommandations suivantes :**

- Lever les réserves en liaison avec les services de l'Etat (DDT de l'Ain).
- **En ce qui concerne le développement :**
  - conditionner toute extension de l'urbanisation à la disponibilité et à la qualité de la ressource en eau, ainsi qu'à la capacité de traitement des eaux usées ;
  - lancer une réflexion sur l'établissement d'un schéma viaire à l'échelle du territoire communal intégrant les modes doux de déplacement.
- **En ce qui concerne le zonage :**
  - souscrire à mes propositions relatives aux demandes individuelles de modification ;
  - supprimer le « linéaire d'espaces végétaux à préserver ou requalifier pour motif écologique » sur le côté ouest de la parcelle ZC 102.
  - Supprimer les classements en Espaces Boisés Classés, en « zones ou linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique » ou en « éléments végétaux à préserver ou requalifier » dans les bandes signalées par RTE au droit de l'axe des lignes électriques traversant le territoire communal, quand ces classements existent.
- **En ce qui concerne le règlement :**
  - rectifier toutes les erreurs matérielles signalées ;
  - traduire en prescriptions les suites aux demandes énoncées favorables par la commune.
- **En ce qui concerne les OAP :**
  - Dans l'OAP du Clos, ajouter un seuil de surface pour le déclenchement de l'opération afin de rendre opérationnel la disposition prévue : « cette OAP sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble pour sa partie urbanisée ».
  - Dans l'OAP des Cèdres Bleus, améliorer son contenu réglementaire.
- **En ce qui concerne les annexes au PLU :**
  - Ajouter, aux côtés de l'arrêté préfectoral en date du 10 février 2015 approuvant le PPRi du Rhône et du Cottey sur la commune de Nièvroz, l'ensemble des pièces l'accompagnant : le rapport de présentation, le règlement, les cartes des aléas et des enjeux.

A Lyon, le 14 avril 2025

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre BIONDA