

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION N° 4

DU 15 mars 2010

Présents :

M. BATTISTA Patrick	Maire
Mme ARRIAZA-OLMO Patricia	3 ^{ème} adjointe
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
M. DONCQUES Daniel	1 ^{er} adjoint
M. NARCISSE Didier	Conseiller Municipal
M. BARBET Claude	Chambre d'agriculture
Mme LOVECCHIO Isabel	Conseillère Municipale
M. CRASSIN Frédéric	DDT01 / Antenne BCPA
M. RAMEL Jean-Luc	Architecte Urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

Excusés :

M. PERRET Robert	Conseiller Municipal
M. RETHORE Maurice	Entreprise GRA
M. VEUILLET Franck	2 ^{ème} adjoint
	DREAL
M. PREMILLIEU Olivier	SCOT BUCOPA

THÈME : LES CAPACITES DE REMPLISSAGE DU POS ACTUEL

L'urbaniste précise l'objet de la réunion : analyse des capacités de remplissage du POS (Plan d'Occupation du Sol) actuel afin de les comparer avec les préconisations d'évolution démographique donné par le SCOT BUCOPA. Il s'agit donc de faire un état des lieux.

- Un 1^{er} point sur l'évolution démographique de la commune entre 1999 et 2007 : + 1,23% (moyenne annuelle). Une évolution proche de celle fixée par le SCOT dans sa fourchette haute (0,87% à 1,26%).

Analyse du POS actuel :

- Pas d'évolution possible pour les zones de hameaux ND1 et ND2 soumises au risque inondation.
- Zone 2 NA : 5,5 ha soit 55 lots possibles sur la base des 1000m² minimum fixés dans le POS
- Zone UBa : 8 lots possibles (surface minimum pour construire au POS : 2000m²). Zone soumise à un problème d'accessibilité par rapport à la RD et contraire aux principes d'urbanisation énoncés dans la loi SRU. Le maire souligne que cette problématique risque de faire l'objet de nombreux débats. La Chambre d'agriculture souhaite qu'une attention particulière soit portée aux chemins permettant d'accéder aux terres agricoles.
- Zone UB : 25 lots possibles (surface minimum pour construire au POS : 1200m²)
- Zone UA : 8 à 11 lots possibles

BILAN POS :

- 101 logements pourraient être créés avec le POS actuel
- 292 habitants supplémentaires possibles avec le POS actuel en comptabilisant les dents creuses et la zone d'urbanisation future
- 10 nouveaux logements par an d'ici 2020

LES PRECONISATIONS DU SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) :

- Une croissance annuelle entre +0.87% et 1,26% (Secteur Côtière Dombes, dont agglomération Côtière)
- 10 % de logement locatif social par construction neuve ou réhabilitation
- Diversification de l'offre d'habitat (types de produits)
- Un principe de densification interne et de développement en épaisseur

Sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 1,26% (fourchette haute), et en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc existant, le SCOT donne un droit de tirage de 146 nouveaux logement d'ici 2020, dont 70% d'individuel et 30% en groupé et collectifs, soit 15 logements sociaux.

A ce jour la commune ne dispose d'aucun logement social sur son territoire. Hors le SCOT demande 10% de logements sociaux sur le nombre total des résidences principales. Ainsi, on estime à 516 résidences principales d'ici 2020, la commune devra

donc réaliser environ 50 logements sociaux au minimum pour répondre aux obligations du SCOT.

Les outils juridiques permettant de répondre à ce point devront être inscrit dans le PLU et notamment dans les orientations d'aménagement.

La commission d'urbanisme ne souhaite pas que ces logements aidés soient rassemblés sur une même zone.

Afin que la loi SRU soit respectée, la DDT souhaite que la commune affirme dans son PLU le principe de mixité, sans pour autant concentrer les logements sociaux sur une même zone.

Une élue s'interroge sur la prise en compte ou non des foyers résidence dans le quota des logements sociaux. Ceux-ci sont effectivement comptabilisés.

En conclusion : les capacités du POS actuel sont compatibles avec les préconisations du SCOT.

L'urbaniste, ayant réalisé son analyse à partir de photos aériennes et du cadastre, demande à la commission qui dispose de la connaissance des lieux, d'affiner l'analyse des dents creuses (en vert : des zones de jardins, en gris : des terrains construits, et en jaune : les dents creuses).

Divers :

Le maire aborde la problématique des gens du voyage installés sur la commune, en zone agricole. Certains sont propriétaires de leur terrain. 80 à 90 personnes, soit environ 20 foyers existent à ce jour. La commission souhaite trouver une solution pour ces ménages. Les aires mises à disposition des gens du voyage pourraient faire l'objet de négociations avec l'Etat afin d'être comptabilisées comme du logement social. Thématique à approfondir.

La DDT réaffirme que le PIG de St Exupéry ne s'applique plus mais apporte quelques précisions. La DTA prenant en compte cette problématique, le PLU devra être compatible avec la DTA. Ce qui est le cas étant donné que le POS actuel de la commune prévoit une évolution de population atteignant les 1800 habitants et que l'évolution préconisée par le SCOT est à 1770 hab d'ici 2020.

De même, dans un principe de développement potentiel de l'aéroport, les activités économiques prévues au POS pourront se faire mais l'inscription d'une nouvelle zone d'activités sera interdite.

Le maire précise que les activités de loisir, détente en lien avec le Rhône devront être intégrées dans les enjeux territoriaux. Par ailleurs, le schéma départemental de tourisme le prévoit. La plupart des terrains concernés appartiennent à la commune. Une étude est actuellement en cours et devrait être rendue en mai. L'urbaniste souhaiterait être destinataire de cette étude afin de l'intégrer au PLU.

PROCHAINES REUNIONS

- **Lundi 29 mars 2010 – 9h30: repérage et analyse du bâti sans vocation agricole, situé en zone agricole**
- **Lundi 26 avril 2010 – 9h30: diagnostic paysager**
- **Lundi 17 mai 2010 – 9h30: enjeux du territoire communal**

L'ordre du jour des réunions pourra être modifié.

Pièce jointe : support de la présentation.