

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION N° 2

DU 08 FEVRIER 2010

Présents :

M. BATTISTA Patrick	Maire
Mme TOURNEBIZE Josette	DGS
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
Mme BOYER Romany	Conseillère Municipale
M. PERRET Robert	Conseiller Municipal
M. DONCQUES Daniel	1 ^{er} adjoint
M. VEUILLET Franck	2 ^{ème} adjoint
Mme LO VECCHIO Isabel	Conseillère Municipale
M. BARBET Claude	Chambre d'agriculture
M. ESCOFFIER Patrick	Directeur régional Sté VICAT
M. CRASSIN Frédéric	DDT 01 – antenne Ambérieu
M. PREMILLIEU Olivier	SCOT BUCOPA
M. RAMEL Jean-Luc	Architecte Urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

THÈME : PRESENTATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN (SCOT BUCOPA)

Dans un 1^{er} temps, Olivier Premillieu définit le SCOT et précise sa place dans la hiérarchie des normes.

Il insiste également sur le principe de **compatibilité** des PLU (plans locaux d'urbanisme) par rapport au SCOT. Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de celui-ci.

Il rappelle l'action du syndicat mixte en charge du SCOT :

- **La pédagogie** : en amont et au cours de l'élaboration du PLU, le syndicat mixte a pour mission d'informer les communes sur les orientations du SCOT, et sur les moyens techniques ad hoc pour atteindre les objectifs fixés.
- **La négociation** : si au terme du processus d'élaboration des divergences

persistent entre le document d'urbanisme et le SCOT, une phase de négociation sera nécessaire pour trouver un consensus.

- **La décision** : une fois le projet de PLU arrêté, les élus du bureau du syndicat mixte rendent un avis sous forme de délibération, lequel peut être : favorable, favorable sous stricte condition, défavorable. Ce n'est qu'un avis mais les services de l'Etat sont très attentifs à celui-ci.

Il énonce ensuite les 6 grands principes du SCOT :

- 1/ maîtriser la croissance
- 2/ rééquilibrer le développement
- 3/ préserver les paysages, l'agriculture et les ressources
- 4/ créer des logements diversifiés autour des villages
- 5/ ouvrir de nouvelles possibilités de création de zones d'activités
- 6/ positionner les grands équipements de communication

Il aborde enfin les préconisations pour la commune de Nievroz, qui fait partie du sous-secteur de la Côtière. :

- **Les préconisations issues de la stratégie spatiale d'aménagement du SCOT :**

Le taux de croissance annuel retenu pour les simulations des évolutions de population oscille entre 0,87 et 1,26.

- Limiter les zones à urbaniser nouvelles, pas d'extension urbaine sur le plateau de la Dombes.
- privilégier un développement urbain par densification, remplissage et renouvellement du tissu urbain existant. Favoriser une urbanisation regroupée en occupant les dents creuses, en réutilisant des bâtiments vacants.
- Eviter l'urbanisation linéaire.
- Préserver la zone agricole. Le PLU devra apporter la garantie de la préservation de cette zone.
- Poursuivre l'aménagement du centre ville
- Renforcer les fonctions urbaines de la Côtière
- Lier le développement urbain au développement des transports collectifs

- **Les préconisations issues des politiques d'aménagement du territoire:**

- l'accueil des activités économiques s'inscrivant dans la hiérarchie établie par le SCOT :

Conformément à la hiérarchie inscrite dans le schéma directeur, l'accueil d'activités peut se faire au sein de zones de niveau 2 et 4.

Pour les zones supérieures à 3 ha l'aménagement de ces zones doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement afin de s'intégrer parfaitement dans la commune.

- une production de logements diversifiés (tant en produits qu'en forme) :

Offrir plus de logements locatifs (10% de logements sociaux d'ici 2020).

Offrir plus de petits logements.

Diversifier les opérations.

Regroupement et densification interne (développement en épaisseur ou radioconcentrique).

Permettre la reconquête des bâtiments d'activités vacants ou en friche.

Assurer la mixité des fonctions dans le village.

Le SCOT sera très attentif à la mise en place d'outils juridiques pour l'inscription des logements sociaux dans le PLU

- une forme urbaine maîtrisée préservant les espaces naturels et agricoles

Les zones agricoles seront protégées notamment au sud de l'A42. La zone agricole à maîtriser existante doit être préservée.

Prise en compte des richesses faunistiques et floristiques repérées dans les inventaires nationaux.

- une forme urbaine qui autorise le développement de transports en commun ou alternatifs

- les rives du Rhône et ses espaces attenants doivent être maintenus en espace de détente et de loisirs

- adapter les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement

Le réseau d'assainissement et de traitements des effluents doivent répondre aux prévisions démographiques et d'urbanisation.

Des mesures de gestion des eaux de ruissellement doivent accompagner tous les aménagements.

- Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain

L'urbaniste apporte des précisions relatives aux outils juridiques permettant d'inscrire les 10% de logements sociaux (sur la masse globale des résidences principales) dans le PLU :

- les emplacements réservés et dans ce cas la commune doit réfléchir à un tènement possible ;
- dans les futures zones d'urbanisation, possibilité d'inscrire un pourcentage de logements sociaux à réaliser par l'aménageur. On peut aller très loin en fixant des poches pour l'habitat individuel, collectif, équipements publics...

L'urbaniste rappelle que l'urbanisation des hameaux n'est plus possible.

Obligation d'avoir des schémas d'organisation pour les zones de plus de 2 ou 3 ha.

Le SCOT, élément majeur avec lequel le PLU doit être compatible. Dès lors que les grands enjeux du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) seront fixés, une présentation sera faite aux services de l'Etat pour connaître leur avis.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), pièce qui n'existait pas dans les POS et qui permet aux élus de fixer les objectifs d'évolution de la commune sur environ 10 ans. Ce document sera présenté à la population en même temps que le diagnostic territorial.

Si le PLU dépassait légèrement la fourchette haute d'évolution démographique fixée par le SCOT, il n'y aurait pas forcément un avis défavorable si cela se justifiait par des objectifs de mixité sociale à atteindre.

Le maire attire l'attention sur le fait que compte tenu des différentes contraintes auxquelles la commune est confrontée, on va très vite se retrouver en contradiction sur certains points :

- pour les ZAM (Zones agricoles à maîtriser) : nouvelle jurisprudence (sept 2009) qui n'autorise plus la SAFER à préempter pour un bien à usage non agricole.
- PIG de St Exupéry bloque l'évolution démographique de la commune à 1600 habitants. La population actuelle est déjà de plus de 1500 hab.

M. Crassin intervient sur ce point et précise que le PIG ne s'applique plus du fait de l'application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Pour les ZAM (Zones agricoles à maîtriser), l'urbaniste précise les 2 solutions possibles au niveau du PLU :

- la mise en place d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) par le préfet et la chambre d'agriculture. Une ZAP peut-être lourde de conséquences car un rapport de présentation est réalisé et donne les arguments justifiant sa mise en place. En cas de modification, il faudra remettre en question les arguments énoncés initialement.
- mise en place d'une zone As (Agricole stricte) afin d'interdire le mitage des terres agricoles. On cultive mais on ne construit pas.

Les carrières :

L'urbaniste précise que le PLU devra être en adéquation avec le plan départemental des carrières et prévoir un zonage spécifique pour les carrières.

Le maire informe qu'une étude est en cours pour connaître les éventuels gisements à venir et à inscrire au PLU.

Le carrier souhaite effectivement être associé à la procédure de révision du PLU afin que les besoins d'évolution de son activité puissent être pris en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

La chambre d'agriculture fait remarquer que les terrains exploités par les carrières puis rendus aux agriculteurs ne sont pas viables durant plusieurs années.

Le maire et le carrier précisent que depuis 10 ans des améliorations ont été apportées dans le cadre des réhabilitations, notamment au niveau de la perméabilité des sols, et de nouvelles techniques existent.

Le PAC :

La DDT n'est pas en mesure de transmettre le PAC pour le moment. Peut-être en avril.

PROCHAINES REUNIONS

- **Lundi 1er mars 2010 – 9h30: réunion avec le monde agricole**
- **Lundi 15 mars 2010 – 9h30: capacités de remplissage du POS actuel**
- **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**

L'ordre du jour des réunions pourra être modifié.