

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION N° 12

DU 31 janvier 2011

Présents :

M. BATTISTA Patrick	Maire
M. DONCQUES Daniel	1 ^{er} adjoint
M. VEUILLET Franck	2 ^{ème} adjoint
Mme ARRIAZA-OLMO Patricia	3 ^{ème} adjointe
M. NARCISSE Didier	Conseiller Municipal
Mme LOVECCHIO Isabel	Conseillère Municipale
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
M. RETHORE Maurice	Directeur Granulats Vicat
M. BARBET Claude	Chambre Agriculture
M. RAMEL Jean Luc	Architecte urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

Excusés :

M. PREMILLIEU – SCOT BUCOPA
Monsieur le Maire de la commune de Balan
3CM
DREAL

THÈME : Les orientations d'aménagement et de programmation

L'application de la loi du 12 juillet 2010 : Grenelle 2

La DDT organise une réunion le 15 février prochain avec les urbanistes, afin d'aborder les points d'évolution qu'entraîne cette nouvelle loi pour les PLU. Tous les décrets d'application ne sont pas sortis, et cette réunion permettra de cerner ce que l'état attend des nouveaux PLU. L'urbaniste fera donc un retour à la commission, de cet échange avec les services de l'état.

Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces du PLU. Elles n'existaient pas dans le cadre des POS.

Elles sont facultatives bien que les services de l'Etat les demandent dès lors qu'une surface conséquente (à partir de 5000 m² environ) doit partir à l'urbanisation. Il s'agit de définir la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des

secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un principe de compatibilité. Il ne s'agit pas d'un plan masse mais simplement de principes d'aménagement à respecter par l'aménageur.

Elles permettent à la collectivité de phaser l'urbanisation d'un nouveau secteur ou bien de demander un aménagement d'ensemble. Le niveau des équipements de la commune est à prendre en considération.

On pourrait aller jusqu'à la définition de la typologie du bâti, l'implantation du bâti mais cela pourrait empêcher la sortie du projet. L'urbaniste insiste sur le respect des objectifs du SCOT à faire apparaître sans pour autant aller dans le détail au niveau du schéma.

Une fiche « état des lieux » puis 2 propositions de schéma sont exposées à la commission d'urbanisme.

Les 2 projets proposés par l'urbaniste mettent en évidence l'implantation des constructions afin que la commission perçoive la densification et le principe de mixité demandée par le SCOT. Cet élément ne figurera pas sur les orientations d'aménagement finales.

Ces schémas constituent une 1^{ère} base de réflexion pour la commission d'urbanisme et seront adaptées suivant ses remarques.

La commission souhaite que cette zone offre une mixité des fonctions et permette l'accueil de commerces/services et équipements. Leur localisation pourra être définie sur le schéma de principe de l'orientation d'aménagement, et dans tous les cas le règlement (PLU) de la zone définira les occupations et utilisations du sol que la commune souhaite.

Le Maire rappelle que la partie sud de la zone est soumise au **risque inondation** et comme indiqué dans le PADD celle-ci ne sera pas urbanisée. **L'urbaniste devra donc réduire le périmètre du projet.**

La commune ne dispose d'aucune information sur les études de risque (Plans de Prévention du Risque Inondation) lancées par l'Etat. L'urbaniste et le Maire relanceront la DDT pour savoir si des éléments peuvent d'ores et déjà être pris en compte à ce stade des études.

L'urbaniste expose également les principes de classement de cette zone au PLU.

Celui-ci résulte de l'état des équipements existants à la périphérie immédiate de la zone. Les équipements à prendre en compte sont :

- les voies publiques
- les réseaux d'eau et d'électricité
- l'assainissement

**Tableau récapitulatif des modes d'équipement
et d'urbanisation des zones à urbaniser**

État des équipements à la périphérie immédiate de la zone	Typologie de la zone à urbaniser	Modalités d'urbanisation de la zone
Équipements suffisants	AU constructible	Opération d'aménagement d'ensemble
		Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
Équipements insuffisants	AU constructible (dès réalisation des équipements)	Opération d'aménagement d'ensemble
		Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
	AU inconstructible	Le PLU prévoit des règles comme s'il s'agissait d'une zone U : les constructions seront immédiatement admises dès réalisation des équipements
		Pas de règles prévues dans le PLU : l'urbanisation est subordonnée à une procédure de transformation du PLU

PROCHAINES REUNIONS

**Lundi 14 mars 2011 à 9h30 : orientations d'aménagement et de programmation
(commission d'urbanisme uniquement)**

**Lundi 21 mars 2011 à 9h30 : orientations d'aménagement et de programmation
(commission d'urbanisme uniquement)**

Lundi 11 avril 2011 à 9h30 : validation des orientations d'aménagement et de programmation (commission d'urbanisme uniquement)

Lundi 9 Mai 2011 à 9 h 30 : présentations des orientations d'aménagement et de programmation à l'Etat