






RÉUNION : PROJET COMMUNAL PARTIE I

LE 18/02/2022

PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
JUTZOR Sylvie	Adjointe	
BEREZIAT Fanny	Adjointe	
JANAUD LAURENT	Adjoint	
SCHWEIZER Nicolas	MAIRE	
DUNCI Esther	Adjointe	

Ordre du jour :

La réunion porte sur les besoins de développement sur la commune pour les quinze prochaines années. L'urbaniste rappelle la structuration urbaine de la commune de Cormoz construite autour de trois entités urbaines (bourg, hameaux, zone d'activités). La commune comprend 10 hameaux de petite taille disséminés sur le territoire. Au niveau des hameaux « les Geordes » et « la Bascule », l'urbanisation s'est faite le long des tracés des voies (urbanisation linéaire).

Bilan de la consommation foncière

Le bilan de la consommation foncière entre 2005 et 2020 révèle la construction de 92 maisons sur 16.3ha dont 6.8 ha en extension, soit 1772 m²/maison avec une densité de 6 logements/ha. On note qu'une part importante des constructions neuves concerne le bourg et la hameau « la Bascule ». Aujourd'hui il reste 22 ha de foncier encore constructible dans le centre-bourg et 26 ha de foncier constructible dans les hameaux, soit un total de 50ha de foncier potentiellement constructible à l'échelle de la commune. Les surfaces constructibles dépassent les besoins puisqu'environ 8.6 ha ont été consommés ces dix dernières années (2010-2020).

Définition des besoins de développement sur la commune

L'urbaniste présente la méthode pour déterminer les besoins communaux. Dans un premier temps, la commune doit estimer le nombre d'habitants qu'elle souhaite accueillir d'ici 15 ans pour ensuite évaluer le nombre de logements à produire en réponse à ces besoins. A partir du nombre de logements, il sera question d'évaluer les ressources en foncier constructible.

L'analyse de la croissance démographique et de l'évolution de la taille des ménages sur 5 ans (entre 2013-2018) et sur 10 ans (entre 2008 et 2018) permet d'aboutir aux hypothèses suivantes :

- Si la croissance démographique est maintenue à + 2 hab/an (tendance constatée sur ces 5 dernières années), la commune aurait 711 habitants en 2035. La taille des ménages projetée en 2035 est de 2.00 ;

- Si la croissance démographique est maintenue à + 13 hab/an (tendance constatée sur ces 10 dernières années), la commune aurait 898 habitants en 2035. La taille des ménages projetée en 2035 est de 2.03.

Le scénario tendanciel basé sur la dynamique de ces dix dernières années estime à 149 logements le nombre de logements à produire (avec une croissance démographique de +13 hab/an et une taille des ménages de 2.03 en 2035). La commune indique qu'elle se reconnaît davantage dans le scénario basé sur la tendance ces dix dernières années (soit une dynamique plus prononcée en termes de logements et d'accueil de nouveaux habitants).

Après avoir rappelé les principales orientations du SCOT pour la commune de Cormoz, l'urbaniste donne l'estimation de la population en 2035 prévue pour la commune et par le document supra communal qui serait de l'ordre de 815 habitants environ (avec un taux de croissance de +1.1%). La taille des ménages projeté par le SCOT BBR est de 1.9 d'ici 2035 avec une baisse de 0.3 pt entre 2016 et 2035 (soit une baisse de -0.016 pt/an). Sur la base de ces projections, le calibrage du SCOT BBR (2016-2035) estime les besoins à 132 logements (dont 52 logements à prévoir pour pallier le desserrement des ménages et 80 logements à prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants) avec une croissance démographique de +1.1% et un desserrement des ménages qui se poursuit (-0.016 pt/an). L'urbaniste explique que le scénario tendanciel validée par la commune se rapproche du calibrage du SCOT BBR.

Une fois le nombre de logements à produire défini pour répondre aux besoins, il est alors possible d'estimer le foncier constructible nécessaire pour la période 2020-2035 en partant du principe qu'il sera question de consommer moins de foncier qu'hier et en considérant les densités fixées par le SCOT BBR (passer de 6 logements/ha à 13 logements/ha). Avec une densité de 13 logements/ha, la production de 132 logements nécessite l'investissement de 10 ha de foncier environ entre 2016 et 2035. La commune ayant consommé 6.3 ha, il resterait un potentiel de moins de 4ha d'ici 2035. Sachant que 2.7 ha de foncier ont été consommés en extension depuis 2016 sur le centre-bourg et que le SCOT BBR permet l'extension du bourg sur 2ha, l'urbaniste conclut que le bourg et les hameaux ne pourraient plus admettre d'extension.

L'urbaniste reprend les orientations du PLH en déclinaison du SCOT. Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat est le document réglementaire qui définit, pour une durée de cinq ans, la politique de l'habitat de la CA3B. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Pour la commune de Cormoz, entre 2020 et 2025, 29 logements sont à produire dont 10 en densification et 1 sortie de vacance.

Loi climat et résilience

Pour rappel, cette loi datant du 22 Aout 2021 est une vraie révolution pour la pratique de la planification. Elle introduit notamment l'objectif de 0 artificialisation nette (ZAN), d'ici 2050. L'objectif est de réduire par 2 les surfaces imperméabilisées/en extension pour les 10 prochaines années par rapport aux 10 précédentes. Les objectifs seront d'abord traduits à l'échelle de la région, puis par les SCoT, et enfin par les PLU et les cartes communales. Au plus tard, les cartes communales devront

intégrer les obligations de la loi en 2027. Les chiffres concernant l'artificialisation des sols seront également à considérer dans le cadre de cette analyse (portail de l'artificialisation des sols du gouvernement).

Au regard de la loi Climat et Résilience qui vise à réduire par deux les surfaces artificialisées pour les dix prochaines années par rapport aux dix années précédentes, l'urbaniste explique qu'il est souhaitable d'échanger avec les représentants du SCOT BBR pour connaître leur position quant à l'analyse foncière et le devenir des dents creuses restantes (5 ha). La commune valide ce point.

Les orientations de développement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas une pièce obligatoire pour les cartes communales. Néanmoins, la définition de la Carte Communale doit reposer sur un projet de territoire défini par les élus, sur la base de leur vision et souhaits pour le territoire de Cormoz et au regard des conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. L'urbaniste explique qu'une telle réflexion est nécessaire pour définir les choix de zonage qui devront résulter d'une démarche cohérente au regard des enjeux du territoire et guidés par une stratégie de développement définie par la commune. Le projet sera retranscrit dans un document d'orientations, à la fois écrit et graphique.

L'urbaniste présente les orientations de développement :

Axe 1 : Répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel,

- Ajuster les surfaces constructibles au regard des perspectives de développement de la commune,
- Réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels,
- Réorganiser le développement de l'urbanisation à l'échelle du territoire communal,

Axe 2 : Soutenir le potentiel de développement économique et conforter les activités agricoles, artisanales, commerciales et touristiques

- Maintenir, requalifier et permettre le développement de la zone d'activités communales existante,
- Répondre aux besoins à venir en termes d'équipements d'intérêt collectif,
- Pérenniser et permettre le développement des activités agricoles et artisanales

Axe 3 : Préserver les atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux

Droit de préemption

La commission souhaite un DPU délimité à l'enveloppe urbaine du centre village classée en zone constructible. Conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Le droit de préemption peut être instauré pour un ou plusieurs secteurs (zone constructible), soit lors de

l'élaboration de la carte communale, soit postérieurement dans le cadre d'une délibération spécifique. Le report du ou des périmètres du droit de préemption sur le ou les documents graphiques de la carte communale n'est pas obligatoire. Il peut faire l'objet d'une carte annexée à la délibération instituant le DPU. Le DPU n'est pas une annexe obligatoire de la carte communale.

L'urbaniste explique qu'il faudra clarifier l'opération projetée dans la délibération. Sur les périmètres de cartes communales, l'institution du DPU doit être motivée par la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement et la délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projeté. La principale exigence dans l'exercice du DPU est que la collectivité justifie de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement, lequel répond à une finalité d'intérêt général. La commune s'engage à motiver et clarifier l'institution du DPU.

Suite de la procédure :

- transmission du volet relatif à la consommation foncière au SCOT BBR
- prochaine réunion le 25 Avril 2022 à 9h (projet-partie 2)