

URBANISME – PROJET MODIFICATIF DU PLU DE JOZE

AVIS DE LA CCEDA

- Vu les statuts de la communauté de communes Entre Dore et Allier,
- Vu la délibération du 16 juin 2014 arrêtant le Programme Local de l'habitat de la Communauté de communes Entre Dore et Allier,
- Vu l'avis favorable de l'Etat au Programme Local de l'habitat de la Communauté de communes Entre Dore et Allier, en date du 10 octobre 2014,
- Vu la délibération du 05 février 2015 approuvant le Programme Local de l'habitat de la Communauté de communes Entre Dore et Allier,
- Vu l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme,
- Vu la commission Urbanisme - SPANC du 11/03/2019,
- Vu le projet de modification du PLU de Joze, reçu pour avis le 08/02/2019,

Monsieur le Président rappelle que le PLU en vigueur sur la commune de Joze a fait l'objet d'une approbation le 04/02/2014. Lors de l'élaboration, la commune a calibré la surface des zones urbanisables (U) en fonction de ses objectifs de croissance pendant la durée du PLU et en fonction du PLH en cours d'étude à ce moment.

La commune est actuellement confrontée à un phénomène de rétention foncière sur les terrains destinés à la construction de logements (Ug et Ud). L'évolution démographique, figurant dans le rapport de présentation et le PADD du PLU, prévoyait d'atteindre 1200 habitants en 2020-2021. Or, la population stagne actuellement aux alentours de 1100 habitants (contre 1 050 habitants en 1999).

Dans le même temps, l'équipe municipale, convaincue que l'attractivité de la commune repose sur son cadre de vie a accompagné ou porté un certain nombre de projets : maison de santé, services médicaux, commerces, maison de la petite enfance).

Face à ce constat, la commune a décidé de modifier son Plan local de l'urbanisme, par délibération du conseil en date du 29 mai 2018. Son projet consiste à rendre constructible une zone AU « stricte » de 3,22ha, enclavée entre des zones pavillonnaires et une route départementale et située à quelques centaines de mètres du centre-ville. Cette zone permettrait la création de 25 à 32 nouveaux logements selon les estimations, sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Outre une forte rétention foncière, Monsieur le Maire a signalé la présence de grandes propriétés bourgeoises situées dans le centre de Joze et dont la surface, classée urbanisable, crée une distorsion dans les calculs de la disponibilité foncière.

En commission urbanisme, les remarques ont porté sur la possibilité de classer les parcs de ces grandes propriétés en zone Naturelles, car il n'est pas évident qu'elles aient vocation à être urbanisées. Des questionnements ont également porté sur la mise en place d'outils pour lutter contre la rétention foncière.

Enfin, il est souhaitable que le projet intègre un phasage de commercialisation raisonnable afin que la production de logements nouveaux sur la commune de Joze reste dans un ordre de grandeur de 7 logements par an, conformément au PLH, et afin de ne pas créer d'effet de « va-et-vient » concernant les effectifs scolaires. Ce phasage pourra être intégré au PLU sous la forme d'une orientation d'aménagement.

A l'issue de cet exposé, Monsieur le Président propose au conseil communautaire de formuler un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Joze.

Après en avoir délibéré, le Conseil de la Communauté de Communes EMET un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Joze à l'unanimité.

Handwritten signatures and names:

- Top row: Several illegible signatures.
- Second row: "Bouchet", "Bouchet", "Bouchet".
- Third row: "Félix".
- Fourth row: "Félix", "MRE HARRY".
- Fifth row: "G. Tricker", "B. Tricker", "B. Tricker", "B. Tricker".
- Sixth row: "B. Tricker", "B. Tricker".
- Bottom row: "B. Tricker".