

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 2 aout 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 44 DU : 02/08/2018



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
BOYER Claude	Conseiller	
WIZET Jean-Gerard	Adjoint	
BARTHELEMY Dominique	Conseiller	
GOUBIER Perrine	Secrétaire	
LAURENT Leslie	SG	
Patrick BASTIDA	Maire	
AGGEOFFROY	2BR	

1) Informations générales

M. le Maire fait le point sur les avancées de la commune par rapport à ses partenaires institutionnels. Pour commencer, en ce qui concerne la position du SCoT sur l'OAP, il est possible que le projet soit présenté en assemblée générale de syndicat.

Concernant le devenir de la zone UX, la commune continue son travail avec l'intercommunalité. A ce jour des négociations restent nécessaires avec l'Etat. Il y a une réflexion à avoir sur le fait de classer la caserne éventuellement en zone UE et sur l'emprise globale de la zone UX : l'entreprise la plus à l'ouest de la zone d'activité actuelle ne nécessiterait pas plus de 10 ha pour son développement ce qui permettrait éventuellement de réduire le périmètre de la zone si besoin. Il serait également important de renforcer la haie boisée le long de la route départementale.

L'urbaniste a remis à la commune une proposition d'OAP pour la zone des Cèdres Bleus tel que demandé par la commune lors de la réunion du 15 juin 2018. Le scénario prévoyant le bouclage de la zone avec la création d'un accès sur la RD61a n'est pas souhaité par la commune. Elle ne souhaite pas que cette voie serve à éviter la RD et les solutions de ralentissement qui y ont été mises en place. L'urbaniste rappelle à la

commission les difficultés de retournement pour les véhicules lourds dans le cas d'une voie en impasse. La commune travaille avec les industriels qui ne veulent pas non plus de voie à double sens alors que des possibilités de retournement existent à l'intérieur des sites d'activités. La mairie reprendra contact avec l'urbaniste lorsqu'une solution aura été définie.

Enfin, concernant l'OAP le Clos, la commune va rencontrer l'EPF.

2) Demandes de modifications du règlement par la commune

Plusieurs points du règlement sont abordés par la commune pour précision ou modification :

- Passer l'emprise au sol maximale des habitations existantes en zone A et N de 200 m² à 150m². L'urbaniste proposera une simulation des impacts de ce changement sur les droits à construire.
- Autoriser les dérogations aux règles de recul par rapport aux limites séparatives pour les annexes jusqu'à 30m² (et non seulement 20m²).
- Ajouter une condition de hauteur pour les dérogations aux règles de retrait des piscines.
- Ajouter des limites de hauteur en nombre de niveaux dans les zones UA et UB.
- En zone UB ne prévoir qu'une seule limite de hauteur à 6 m à l'égout du toit et ajouter une dérogation de hauteur aux équipements publics dans les zones où elle n'a pas été écrite.
- Préciser que l'exclusion des règles de prospect pour les débords de toiture se limite aux débords de 0,60 m.
- La commune maintient le classement de 4 maisons hors assainissement collectif en zone UBco. Ajouter dans le règlement l'obligation d'assainissement individuel pour les bâtiments hors zone d'assainissement collectif en UB.
- La règle spécifique de clôture en sous-zone UBco a été définie afin de préserver le corridor environnemental fixé dans le PADD. Cette solution doit être maintenue globalement. La commune continue cependant sa réflexion sur ce point.
- La commune interroge l'urbaniste sur la possibilité d'interdire le stationnement de caravane isolée sans délai de temps. Après vérification de l'urbaniste, la jurisprudence est claire sur ce point et considère qu'avant 3 mois de stationnement, c'est le code de la route qui s'applique à ces caravanes et non le code de l'urbanisme.
- La commune s'interroge sur la cohérence des règles d'accès entre toutes les zones du territoire.
- Supprimer la dernière phrase de l'article UA10 sur dérogation de hauteur dans le cadre de la prise en compte d'autres normes pour la reconstruction.
- Concernant les règles d'aspect des toitures, notamment de couverture prévoir une dérogation à l'usage de tuile pour les vérandas ainsi que pour les annexes n'excédant pas 15m² d'emprise au sol. Mais pas de dérogation pour les extensions, hormis lorsqu'elles se font sous forme de vérandas. Correction à appliquer dans toutes les zones.
- Aux articles 12, stationnement, M. le Maire souhaiterait supprimer le paragraphe relatif à la possibilité de bénéficier de places de parking en dehors du terrain du projet dans le cadre d'un conventionnement sur un parking à moins de 100 mètres du projet. L'urbaniste supprimera le paragraphe mais rappelle à la commune que cette règle se maintiendra dans le fond car elle est prévue par le code de l'urbanisme quelles que soient les règles du PLU.
- Supprimer les références de date des décisions extérieures au PLU (arrêté préfectoral sur les semis...) et indiquer la notion « en vigueur ».
- Dans les articles relatifs aux accès et voiries, supprimer toutes les règles relatives aux ERP (ces règles relèvent en effet du code de la construction).
- Compléter et préciser la définition du calcul des hauteurs dans le lexique.

3) Marge de recul

L'urbaniste explique à la commune le principe de marge de recul. Il s'agit d'une prescription graphique du PLU qui permet de fixer une ligne référence d'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique qui soit différente de l'alignement (pour appliquer les règles des articles 6 du règlement de PLU). Cet outil paraît être solution utile pour permettre à long terme l'élargissement de la rue Henri Jomain. Cet outil se distingue des emplacements réservés qui sont des outils fonciers destinés au transfert de propriété dans le cadre de projet d'intérêt général. La marge de recul ne permettra pas à la commune de préempter les terrains pour élargir la voie (et en contrepartie ne donne pas aux propriétaires des terrains de droit de délaissement) mais elle permettra, en cas de projet nouveau, d'obliger à reculer les nouveaux bâtiments (hors murs de clôtures). Appliquer sur un lon long, cet outil permettra de créer les conditions pour élargir à terme la rue Henri Jomain.

La commune transmettra à l'urbaniste le plan masse du PC « Cattrat » afin de prendre en compte le recul prévu dans ce projet (prévoir globalement 5 mètres de chaussée et 1,50 m de trottoir de part et d'autre de la chaussée).

4) Projet Vicat

La société Vicat qui exploite la carrière de Niévroz dispose d'un projet avec la Métropole de Lyon pour réaliser des mélanges de terres inertes et de compost issu de la STEP de Niévoz destinés à l'activité agricole. Ce projet serait intéressant comme arguments dans le rapport de présentation.

La commune transmettra à l'urbaniste des éléments sur ce projet pour alimenter le rapport de présentation.