

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 19 janvier 2019

Liste des participants :

Un point est fait sur les arbitrages en attente pour finaliser les différentes pièces du PLU, les dernières corrections apportées au règlement et au PADD suite aux observations de Mosaïque.

1) PADD

L'urbaniste présente les dernières modifications apportées au PADD en réponse aux observations de Mosaïque dans son évaluation du document.

Les corrections apportées sont des ajouts relatifs aux propos sur la trame verte et bleue. Il s'agit de modifications de forme et non de fond qui n'ont aucune incidence sur l'économie générale du PADD.

Il s'agit de mentionner les principes de solidarité amont-aval le long du Rhône et de montrer dans le texte que les protections des cours d'eau concerneront également leurs abords (tel que cela a déjà été traduit dans le plan de zonage avec mise en place d'une zone N le long des cours d'eau). Une phrase sur la place du végétal dans les secteurs construits a également été ajoutée en cohérence avec le repérage de haies et alignements d'arbres déjà effectués dans le plan de zonage.

2) Carrière

Des corrections de zonage doivent être apportées en zone de carrière sur le périmètre général de la zone et compte-tenu que les secteurs accueillant des plateformes de traitement doivent bénéficier d'autorisation environnementale sur une période indéterminée. Cette temporalité implique qu'il n'est pas prévu un retour en terres agricoles immédiat pour les terrains des plateformes. En conséquence, la DDT demande à ce que ces terrains ne soient pas classés en agricole au point de vue du code de l'urbanisme et la DREAL demande la même chose pour ne pas bloquer la future autorisation environnementale. La DDT proposait un classement en zone UXitm ce que l'urbaniste déconseille fortement car ce classement soulève des enjeux bloquants pour la suite du PLU.

Pour rappel, le classement en zone UX ne semble pas envisageable à cette étape de la procédure : il n'est pas prévu dans le PADD du PLU, il crée des enjeux supplémentaires au regard de l'évaluation d'incidence Natura 2000 qui peuvent être bloquants, il n'est pas compatible avec le SCoT, et le code de l'urbanisme ne prévoit de classer en U que les secteurs disposant d'équipements ce qui n'est pas dans le cas présent.

En conséquence, il est plus approprié de fixer un zone N spécifique Nc ou Ncitm « Zone naturelle de carrière et de traitement de matériaux ». Les constructions ou installations n'étant par principe pas autorisées en zone N, il est important que maintenir l'affichage carrière et des règles de base relatives à celles-ci (car c'est la notion de carrière qui offre une dérogation au principe de non intervention en zone N). La proposition est validée par la commune.

Par ailleurs, le périmètre de la zone Ac sera claqué sur les limites du projet de carrière tel que transmis par Vicat dans ses dernières versions. Les terrains concernés par le déclassement doivent passer en zone N.

M. le Maire rappelle qu'il existe un projet de mélanger les terres inertes traitées sur le site de la carrière avec du compost de manière à alimenter la Métropole de Lyon en terres dites « paysagères ».

Enfin, il est retenu de ne finalement pas repérer les secteurs à végétaliser du projet de carrière dans le plan de zonage du PLU.

3) Marge de recul

L'urbaniste présente une proposition de marge de recul sur la rue H. Jomain. Le but est de faire en sorte que les futures constructions soient implantées avec un recul d'environ 3m du domaine public alors que la règle de base dans la zone UA est celle d'une implantation à l'alignement. Ceci permettrait de disposer à long termes de terrains non-construits en bordure de voirie (hors clôture) et d'envisager l'intégration de ces devant de propriété pour permettre l'élargissement de la rue et sa sécurisation.

La commission trouve cette solution trop difficile à appliquer. Compte-tenu du linéaire important de la marge de recul, l'urbaniste propose de simplifier la démarche en fixant dans le règlement de la zone UA une règle d'implantation différenciée pour les bâtiments construits le long de la rue Henri Jomain (2 mètres minimum pour les bâtiments principaux et les annexes).

4) Emplacements réservés

L'urbaniste sollicité la commune afin qu'elle se positionne sur les ER retenus et ceux restant à préciser.

Concernant l'ER n°1 en entrée de centre-village, il sera rajouter aux objets de cet ER la création de places de stationnement.

Concernant l'ER n°3, M. le Maire demande à ce que celui-ci reprenne la largeur du passage déjà existant. Il est préférée par la commission d'envisager l'élargissement de ce passage, pour l'instant privé, dans une étape future d'avancement du projet du lieu-dit « Le Clos ».

Concernant l'ER n°5 de l'ancien POS : il est demandé de le remettre dans le PLU (à partir de la 2^{ème} maison à droite) de part et d'autre du chemin des Moines.

L'ancien ER n°1 du POS devra être repris dans le PLU en supprimant l'emprise au Nord (déjà propriété mairie) et en élargissant l'emprise au sud de manière à créer un double accès sur le domaine public.

Il convient enfin de corriger l'emprise de l'ER du Clos en le limitant aux terrains n'appartenant pas à la Mairie.

5) Zone des Cèdres Bleus

Les dernières évolutions et négociations avec partenaires de la commune et l'Etat amène la commune à se positionner de la manière suivante : prévoir une extension stricte de la zone UX de 3 ha. Classer tous les terrains à l'Ouest en zone UE : aire de covoiturage, future caserne de pompier et terrains appartenant à l'Etat où est envisagée un centre d'entraînement-école pour pompiers en lien avec les entreprises

productrices de matériels techniques de lutte contre l'incendie existante sur la zone des Cèdres Bleus (SOCODES). L'emprise de la zone UE sera élargie au sud pour permettre la réalisation d'une voie de desserte.

L'urbaniste reprendra le principe d'OAP déjà transmis l'été dernier en insistant sur le fait que la voie de desserte à créer devra être aménagée de manière à ne desservir qu'à la desserte de la zone et éviter les phénomènes de by-pass. Un principe d'alignements d'arbres de haute tiges le long de la voie de desserte à prolonger devra être affirmé afin de masquer les bâtiments d'activité depuis le centre-village en regardant vers le Nord et ainsi faciliter leur intégration dans le paysage.

Concernant la végétation à préserver : mettre en place une emprise élargie, correspondant à la petite côtière existante, à l'Ouest de la nouvelle zone UX, et mettre en place un principe d'alignement d'arbres à protéger ou remettre en valeur au niveau des entreprises existantes dans la continuité de la petite côtière.

La commune vérifiera si l'emprise de la zone N le long de la Luénaz est toujours adaptée alors que des aménagements ont été réalisés.

6) Règlement

L'urbaniste revient de manière générale sur les modifications apportées sur le règlement suite aux observations de Mosaïque. Il précise qu'un tri important a été fait par rapport aux observations car certaines ne prenaient pas en compte des points déjà valorisés dans le règlement, d'autres ne sont pas souhaités dans la commune et enfin toutes ne sont pas prévues, dans les rédactions proposées, par le code de l'urbanisme.

Concernant les clôtures, la commission valide le principe indiqué de « préférence » pour les clôtures végétales et le fait d'indiquer que les clôtures végétales sont autorisées.

Concernant les problèmes de rajout, dans les cas de reconstruction à l'identique, de panneaux occultant sur des grillages n'en disposant pas jusqu'alors.

L'urbaniste rappelle qu'il est difficile de régler ces abus par la rédaction même du règlement alors qu'il est clair que ce type de rajout ne correspond pas à une reconstruction à l'identique. Il propose de rajouter une phrase dans le règlement pour clarifier l'affichage sur ce point.

Les propositions sur les obligations de stationnement deux roues prévues par le code de l'urbanisme sont validées par la commission.

La largeur des débords de balcons non prise en compte dans le calcul du CES sera réduite à 1,20 mètre.

La notion « d'un seul tenant » exigée pour les espaces verts dans les articles 13 sera favorisée et non rendue obligatoire. Toutefois, compte-tenu des ajouts intégrés sur la fonctionnalité environnementale et de gestion des eaux pluviales, la commune pourra refuser des projets dans lesquels les espaces verts ne seraient que des délaissés. Concernant toutes les modifications dans l'article 13, elles portent sur la fonctionnalité attendue des espaces verts.

En zone UBco, il sera rajouter, en cohérence avec le PPRNi, que les constructions autorisées devront être implantées à 30 m maximum de la voirie (annexes comprises).

Les obligations d'écran végétal en limite de terrain en zone UX proposée par Mosaïque et reprise par 2BR ne sera finalement pas ajoutée dans le règlement car des prescriptions graphiques sont fixées sur le plan de zonage le long de la RD et par l'OAP le long de la voie de desserte à prolonger. Ces éléments végétaux

permettront de masquer en partie au moins les bâtiments d'activité et donc permettre leur intégration dans le paysage.

7) Zones humides

L'évaluation environnementale fait deux observations :

- Toutes les zones humides ne sont pas reprises.

Le plan de zonage proposé a retenu deux zones humides du classement réalisé par le département. Les autres zones humides sont déjà classées dans des protections spécifiques prévues dans le projet de règlement (Site natura 2000 notamment). Il convient de s'interroger sur le fait de toutes les ajouter dans le plan de zonage ou toutes le supprimer.

- Le projet de centrale photovoltaïque empiète à la marge sur une zone humide repérée et des zones humides non-repérées.

Il y a ici une incohérence même si elle est très marginale. Le PLU interdirait tout projet sur ces marges, même très réduites. Par ailleurs, des protections existent déjà sur les zones humides au titre du code de l'environnement. Il est proposé de supprimer ces protections afin que les protections à traiter par le projet de centrale photovoltaïque relèvent du sel code de l'environnement.

Il est donc proposé de supprimer toutes les prescriptions zone humide du PLU et de voir comment se positionne l'évaluation environnementale sur ce point.