

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

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 16 mars 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 38 DU : 16/03/2018



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
BARTHELEMY D.	Com. Urbanisme	
BOYER C. I.	Urbanisme	
NIZET Jean-Jerome	Adjacent Travail	
LAURENT Leslie	S/G	
P. BATTI SOD	Mairie	
Anthony GEOFFROY	2BR	

La réunion a pour objectif initial de permettre à la commune de faire ses retours sur le contenu du règlement. Toutefois, un travail de relecture reste à finaliser par la commune en commission interne. L'urbaniste propose d'analyser l'évaluation du PADD par Mosaïque. Certains points interpellent en effet l'urbaniste sur le contenu de ce document. La fin de la réunion a porté sur les corrections à apporter en zone UX.

#### 1) Informations générales

M. le Maire indique avoir rencontré l'ensemble des agriculteurs. Un retour global pourra être fait sur le zonage A.

Concernant l'extension de la zone des Cèdres Bleus pour la réalisation d'une aire de covoiturage et la caserne des pompiers, M. le Maire indique que la commune se dirige, suite à échanges avec partenaires (Conseil Départemental, SDIS et SCoT notamment...) du maintien de tout le site en UX plutôt que de classer en UE les secteurs d'équipements publics. Les documents à disposition de la commune sur ces projets sont remis à l'urbaniste.

## 2) Evaluations environnementales du PADD

Suite à la lecture du document, l'urbaniste considère que certaines conclusions de l'EE pourraient remettre en cause le document. Certains points de l'évaluation demandent à être expliqués par Mosaïque pour comprendre l'ampleur des modifications attendues (problèmes de fond ou de simple affichage ?). On note aussi certaines incohérences.

Concernant le besoin de davantage verdir le centre-ville, la commune et l'urbaniste considèrent que la création du Parc sur le secteur du Clos et de coefficients de pleine-terre répondent à cette observation. Quelles sont les attentes de Mosaïque sur ce point ?

Concernant les observations sur les besoin d'encadrer la densification du point de vue architectural et du point de vue paysager, les propos très généraux de l'évaluation ne prennent pas en compte les efforts réglementaires fixés par le projet. Ces points, par ailleurs doivent être traités dans le règlement et non dans le PADD. Ces propos généraux doivent être précisés.

Certains concepts de l'évaluation manquent de contextualisation selon la commune. Ainsi parler d'extension urbaine pour le secteur du Clos renvoie une image du PLU qui n'est pas juste. Il semble important de donner la mesure aux propos de ce document important dans la procédure en insistant notamment sur le fait que cette urbanisation du secteur du Clos est une extension au cœur de la tâche urbaine, par exemple.

Concernant les corridors écologiques qu'il faut protéger, il conviendra de voir au moment de l'évaluation du zonage si les classements en zone N ou A sont suffisants.

Concernant les observations sur le traitement de la trame verte et bleue (notamment de la trame verte), les demandes de l'évaluation ne semblent pas justifiées ou ne pas prendre en compte le contenu des objectifs de l'axe 5. Concernant la trame verte, le PADD mentionne pourtant plusieurs fois les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ENS...). Il semble difficile d'aller plus loin dans le cadre du PADD qui est un document de politique générale et non une pièce opposable du PLU.

Plusieurs réserves générales sont portées sur la question de l'eau et ne semblent pas adaptées, selon la commune, au contexte communal. M. le Maire indique ainsi que la 3CM est l'EPCI qui a les meilleures réserves et installations en eau potable. L'évaluation qui s'intéresse à un contexte beaucoup plus large ne prend pas en compte ces éléments très positifs sur la commune et ne rend pas compte de la situation vis-à-vis des réserves d'eau dans le cadre du PLU de Niévroz.

Il est indiqué que le PLU ne protège pas assez les cours d'eau. Cette observation semble incohérente avec les points précédents indiquant que le PADD traitait seulement ou trop de la trame bleue.

L'évaluation mentionne le principe de solidarité amont/aval. Ce principe semble très important à la commune qui l'ajoutera dans le contenu de son PADD.

Concernant les nombreuses observations sur le besoin de fortement encadrer le développement de la zone UX, M. le Maire indique que la commune ne souhaite pas réaliser d'OAP sur ce site. Concernant cette extension de la zone d'activité qui semble importante par rapport à la zone existante sur la commune, elle est en fait très réduite par rapport à la continuité de la zone d'activités de la 3CM qui se développe sur les communes voisines de Niévroz. Ainsi, l'ARS dit qu'aucune étude d'impact n'est nécessaire pour cette extension.

### 3) Corrections du règlement de la zone UX

Le règlement est lu par l'urbaniste afin que la commune puisse transmettre ses observations. Le document corrigé sera transmis rapidement pour que la commune puisse en discuter avec ses partenaires.

Article UX3 : préciser que les accès piétons doivent être réalisés pour les constructions ou aménagements projetés destinés à accueillir du public (p.41).

Article UX4 : N'autorise les constructions que si elles sont raccordées à l'assainissement. Cette disposition empêcherait toute construction non raccordée qui ne serait pas classées en assainissement collectif au plan de zonage. L'urbaniste vérifiera la situation du plan de zonage. **Après vérification, toute la partie Nord de la zone UX nouvelle est située en dehors du secteur d'assainissement collectif. Cela pourrait donc créer des blocages pour l'autorisation de projets de construction.**

Concernant ce même article, à propos de la collecte des eaux pluviales, il sera précisé que toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsque le réseau est existant.

Sera également précisé que les eaux seront et/ou absorbées en totalité ou en partie sur le tènement.

Article UX6 : Concernant les prospects par rapport aux limites de références, la commune souhaite passer de 20 à 10 m minimum. En effet, le recul de 20 m se justifiait face au besoin de créer des voiries. Ces voiries existent aujourd'hui et rien ne justifie un tel recul. De plus, compte-tenu des possibilités limitées d'extension de la zone UX, il est important de pouvoir densifier cette zone et donc de limiter les reculs.

Article UX13 : Compte-tenu de la nature des activités et des besoins des futurs équipements publics, le principe que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées s'avère trop contraignant pour les terrains non-urbanisés à ce jour sur le secteur des Cèdres Bleus. Cette disposition est supprimée.

Enfin, quelques éléments sans impact sur le contenu des règles de formes seront corrigés.

### 4) Suite de la procédure

L'urbaniste invite la commune à organiser un temps de travail avec Mosaïque/2BR/Commune pour aborder l'évaluation du PADD et les réponses à apporter.

*La prochaine réunion aura lieu le vendredi 6 avril 2018 à 15h00 afin d'aborder les retours de la commune sur le règlement (toutes les zones dont la zone AH). L'urbaniste transmettra à la commune au fur et à mesure les documents produits en parallèle de la préparation de cette réunion.*