

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

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 9 septembre 2017

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 27 DU : 09/09/2017



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
T-B NIZET	Adjoint	[Signature]
BARTHELEMY D.	Urbanisme	[Signature]
DE GROOT	=	[Signature]
BOYER C	"	[Signature]
LAURENT L	SG	[Signature]
P. BARRISSE	Maire	[Signature]
A. GEOFFROY	ZBR	[Signature]
Ramel J. Ives	ZBR	[Signature]

La réunion a pour objectif de présenter la proposition de base faite par le bureau d'études pour le règlement de la zone UA et aborder également les prescriptions graphiques également proposées.

#### 1) Prescriptions graphiques

Concernant les prescriptions relatives aux périmètres de puits de captage de Thil, M. le Maire rappelle que la DUP n'a pas encore été prise par le Préfet car des prescriptions ont été émises par l'ARS à ce sujet. Il sera donc nécessaire d'approfondir les justifications dans le rapport de présentation (RP) pour la mise en place de règles PLU sur ce point.

L'urbaniste présente le principe des EBC (p.8) et rappelle que le CRPF a pris une position très stricte sur ce point et tend à limiter un maximum les EBC en demandant le non-classement des bois encadrés par le code forestier (à partir de 4ha hormis arrêté préfectoral prévoyant des dispositions différentes).

Concernant les prescriptions relatives aux zones Natura 2000 (p.9), des restrictions strictes doivent être strictes pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement. M. Le Maire indique toutefois vouloir limiter au minimum règlementaire les interdictions et conditions dans ces zones. Le projet d'embarcadère et d'une passerelle sur la zone du Cottey pourrait en effet être affecté par ces dispositions. Pour rappel, les constructions et aménagements en zone Natura 2000 ne doivent « pas avoir d'effets significatifs sur le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces » (L.414-1 CE). Il est proposé de supprimer la partie faisant référence au « caractère fonctionnellement indispensable et ne pouvant être envisagé dans un autre secteur » des équipements publics autorisés dans la zone Natura 2000.

L'urbaniste explique le principe de l'article R.123-10-1 (p.9) qui permet, dans les opérations d'ensemble, d'appliquer les règles aux limites internes et externes de l'opération alors que le code de l'urbanisme prévoit cette application par défaut aux seules limites extérieures. La commune est favorable à cette application de l'article R.123-10-1.

En matière de lotissement, l'urbaniste interroge la mairie sur l'existence d'un délai type de rétrocession des voiries privées. L'urbaniste propose de définir un tel délai à 10 ans au-delà de la date d'achèvement du lotissement sous réserve du respect des contraintes techniques.

Concernant les antennes relais (p.8), la commune s'interroge sur la distance exigée de 300m des habitations et autres équipements publics sensibles. L'urbaniste rappelle qu'il n'existe pas de réglementation obligatoire fixée par le CU ou le CE en cette matière. Il est proposé de modifier la règle en précisant que « l'implantation des antennes relais sera étudiée au cas par cas ».

Concernant le patrimoine bâti à préserver, il existe un pré-inventaire sur lequel la commune pourra préciser sa volonté de protéger à travers le PLU. Si plusieurs bâtiments ou édifices devaient être protégés pour répondre au souhait de la Mairie, l'urbaniste les repérera au plan de zonage en lien avec les dispositions littérales proposées p.8 du règlement.

En tout état de cause, les sentiers touristiques seront repérés et protégés par le règlement.

## **2) Plan de zonage**

Concernant le plan de zonage, la commune demande à ce que la visibilité des zones et leur délimitations soit plus claire.

## **3) Règlement littéral : zone UA**

UA1 :

La commission interroge l'urbaniste sur la nécessité d'interdire les caravanes dans l'article UA1. L'urbaniste répond positivement.

Il est proposé de supprimer la condition d'interdiction des constructions agricoles lorsque cela entraîne la création d'une exploitation nouvelle. Les exploitations proches de la zone urbaine disposant d'un zonage A, aucune constructions agricole ne doit être permise en zone UA.

UA2 :

L'urbaniste propose de ne pas limiter la surface commerciale des établissements car il n'y a pas de risques sur la commune sur ce point. La commission approuve. La commune réfléchit au principe de concentrer les commerces autour de l'hyper-centre. L'urbaniste propose de faire un sous zonage UA<sub>c</sub> sur l'hyper-centre qui soit le seul à autoriser en zone UA les commerces. L'urbaniste propose également la mise en place de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination pendant 5 ans après une cessation d'activité.

Concernant les ICPE, une rédaction plus simple devra être proposée.

UA3 :

La largeur exigée en matière d'accès sera supprimée en zone UA (4m p.13).

Concernant le retrait des accès (portails) par rapport à l'emprise publique, la mairie n'est pas favorable à l'idée d'en fixer en zone ou le tissu bâti existant ne présente pas ce type d'organisation. En revanche, elle est favorable à l'idée d'intégrer une disposition indiquant, pour éviter les gênes sur la voie publique au moment de l'entrée des véhicules sur les propriétés, l'obligation d'installer des portails électriques.

La commune est d'accord sur la distance de 30m et l'obligation d'aire de retournement.

La commission souhaite supprimer la disposition concernant le stockage des ordures pour les voies en impasse de moins de 30 mètres. Toutefois, la commune est en train de travailler avec la 3CM sur les contraintes en matière de gestion de déchets à intégrer dans le PLU.

En matière d'emplacement réservé, la commune étudie cette question avec la 3CM notamment et transmettra ses demandes à l'urbaniste.

UA4 :

Pas de dispositions réglementaires en matière de géothermie.

Concernant les articles relatifs à l'assainissement, il convient de se reporter aux dispositions prévues par le zonage assainissement existant. Toutefois, ce document étant en cours de mise à jour, il faudra veiller à ce que des corrections ne soient pas nécessaires dans le règlement.

Concernant les débits de fuite pour les dispositions de rétention d'eaux pluviales. Le prestataire assainissement transmettra les éléments sur ce point.

L'urbaniste propose de préciser dans le règlement que les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à la charge des pétitionnaires car il existe de plus en plus d'incompréhension sur ce point.

Concernant l'électricité, il est rappelé qu'il est interdit d'imposer les réseaux souterrains. L'article les favorise donc mais ne les rend pas obligatoire.

UA6 :

La commission souhaiterait que soit réalisé un schéma afin d'expliquer la règle de prise en compte du forçage dans l'application de l'article UA6.

UA7 :

Des échanges ont lieu sur la règle spécifique prévue pour les annexes. Il est proposé de maintenir la possibilité de s'implanter à l'alignement pour les annexes de moins de 3.5m de haut et 1m pour le stockage de bois. Il faudra préciser également que la surface maximale des annexes se mesure en termes d'emprise au sol.

UA10 :

Sur le calcul des hauteurs, le calcul de la hauteur des annexes devra être précisé comme se faisant en tout point du bâti (règle plus défavorable que par rapport à l'égout du toit). Un schéma de coupe permettra d'expliquer ce point plus précisément.

UA11 :

La commission interroge l'urbaniste sur la possibilité d'obliger à l'usage de certains matériaux. Il est répondu que cela est possible pour les clôtures, mais pas pour les façades des bâtiments.

La commission s'interroge sur le fait d'apporter des dispositions plus précises en matière de couleurs. Une réflexion sera menée par la commission sur ce point.

La commission souhaite limiter à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol les annexes qui pourront réaliser des toitures à un pan.

Concernant les obligations fixées pour les toitures terrasses, il est proposé d'intégrer un schéma de description du principe de végétalisation. Il faut en effet clarifier cela face à des pétitionnaires qui se limiteraient à l'installation de pots de fleurs par exemple.

Alors que le règlement prévoit que les couvertures de toitures devront être réalisées en tuiles, la commission s'interroge sur l'existence de toiture en ardoise. La commission et l'urbaniste analyseront plus précisément le contexte des toitures pour adapter la règle si nécessaire (en zones UA et UB).

La commission s'inquiète de la gestion des clôtures. Il s'agit en effet d'un des points les plus sensibles et récurrents dans la vie d'un quotidien d'une commune en matière d'urbanisme réglementaire. En limite de référence, beaucoup d'administrés ont détournés la réalisation de dispositifs à claire voie. La commission souhaite que les dispositions en matière de clôture soient précisées grâce à des exemples ou illustrations de dispositions autorisés ou interdits.

La commission interroge l'urbaniste sur le statut des piscines : il s'agit d'annexes. L'urbaniste propose d'intégrer le concept de piscine dans les annexes ainsi que les enjeux que cela soulève (calcul de l'emprise notamment, prise en compte ou non des margelles).

Dans les zones inondables, modifier règles relatives aux clôtures en reprenant précisément ce qui est prévu par PPRNi en renvoyant sur ce document.

La commission interroge l'urbaniste sur la possibilité de faire des préconisations d'habillage des éléments techniques en toitures. Une rédaction sera proposée par l'urbaniste.

UA12 :

La proposition en matière de stationnement est faite par l'urbaniste. La commune réfléchit au nombre de places minimum ou maximum qu'elle souhaite pour cette zone (peut-être 3 places/logement créé). Elle s'interroge également sur le fait de prendre en compte ou non les changements de destination dans les exigences en matière de stationnement.

UA13 :

Concernant la végétation des espaces libres, la commission interroge l'urbaniste sur la possibilité de mettre en place une règle qui impose le maintien ou la remise en état de la végétation existante. L'urbaniste indique que pour des règles plus strictes en matière de végétation, des secteurs ou haies ou individus doivent être repérés graphiquement. La commission réfléchira éventuellement à l'identification de ces éléments.