

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 11 janvier 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : Nievroz
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 34 DU : 11/01/2018



PARTICIPANTS	QUALITE	COURRIEL	SIGNATURES
GEOFFROY. A	ZBR		
BARTHELEMY D.	CA Urba		
LAURENT L.	SG.		
P. BATTSON	Maire		

La réunion a pour objectif de faire le point sur les éléments à arbitrer, communiquer et réaliser dans la perspective de l'arrêt du PLU.

1) Modification du tracé de la zone A de l'exploitation Essertier et Chabert

Les exploitants se trouvent face à une problématique relative au logement lié à l'exploitation dans un contexte de blocage de succession. Par ailleurs, les exploitants ne réaliseront plus d'élevage sur leur propriété à partir de la fin du mois de janvier 2018. Ceci a pour effet de supprimer le principe de réciprocité qui impactait leur bâtiment d'élevage et les bâtiments d'habitation voisins (règle issue du RSD et non du futur PLU). Face à cette problématique de succession, aux projections relatives au retour éventuelles d'activités d'élevage un jour et aux besoins de développer l'exploitation dans le futur, un zonage adapté est nécessaire.

La commune soucieuse du maintien de l'activité agricole et souhaitant permettre le développement éventuel de ces activités a identifié avec l'urbaniste des solutions de zonage pragmatiques dans le cadre du PLU.

Ainsi, il a été retenu le principe d'agrandir au nord la zone A correspondant à cette exploitation. Ceci permettra la réalisation au Sud-Ouest du terrain d'un nouveau bâtiment d'habitation pour l'exploitant et la

possibilité de créer un nouveau bâtiment agricole au Nord-Ouest pouvant, le cas échéant, accueillir des animaux d'élevage sans impacter les bâtiments d'habitation voisins non-liés à l'agriculture. Un accès à cette partie Nord-Ouest sera par ailleurs réalisable pour accéder à l'exploitation sans avoir à passer par l'impasse du Richard. De cette manière, l'exploitation restera indépendante du bâtiment d'habitation actuel dont l'avenir est incertain. Le bâtiment actuel de l'exploitation (sur l'impasse) sera lui classé en zone UB.

Un nouveau questionnaire agricole sera transmis à l'exploitation afin de prendre en compte dans le PLU l'absence d'élevage à partir de fin janvier. L'information de périmètre de réciprocité sera ainsi supprimée du plan de zonage.

2) Situation des gestions et arbitrages à réaliser par la commune

<i>Enjeu</i>	<i>Situation</i>	<i>Suite à donner</i>
OAP Le Clos	La commune doit confirmer le scénario d'aménagement retenu par rapport aux propositions de Dynacité <i>Afin de ne pas fermer la porte à la réalisation d'un restaurant sur le secteur de l'OAP, il faudra quoi qu'il arrive intégrer cette possibilité dans les dispositions de l'OAP.</i>	Le scénario doit être validé par la commune et Dynacité. Le projet retenu sera présenté par la commune au SCoT et à la Préfecture pour avis. L'urbaniste pourra reprendre la rédaction de l'OAP à partir de la semaine du 22/01/2018 au plus tôt.
Positionnement situation gens du voyage et calcul logements sociaux	La commune précisera ses attentes d'un point de vue règlementaire au regard de la situation réelle sur les terrains concernés et des conseils de l'ARTAG.	La commune finalise ses visites de terrain en compagnie de l'ARTAG et communiquera tous les points relevés et attentes à l'urbaniste par la suite. L'urbaniste propose d'intégrer dans le rapport de présentation les principaux relevés réalisés pour garder une trace de la situation de base sur laquelle s'appliquera le règlement du PLU. <i>(NB par mail, la Préfecture a indiqué que les logements des gens du voyage ne peuvent être comptabilisés comme logements sociaux).</i>
Transmission EIE	Gestion par Commune et prestation Mosaïque	La commune ainsi que l'urbaniste relancent Mosaïque
Transmission zonage assainissement actualisé	Gestion par Commune et prestataire assainissement	La commune transmet le zonage assainissement <i>(NB : le plan de zonage assainissement et la notice d'enquête publique a été transmise à l'urbaniste par mail le 16/01/2018)</i>
Règlement : Voir situation par zone	La commission urbanisme analyse dans le détail le règlement et transmettra à l'urbaniste ses observations.	En attente
Communication des ER	La Commune fait le point avec la 3CM notamment	Il n'y a pas d'ER particulier à intégrer au plan de zonage du côté de la 3CM. Seules les dispositions

		générales transmises dans le PAC de la 3CM sont à prendre en compte.
Position de la commune concernant les projets d'installation de commerces.	La commune continue de rencontrer des porteurs de projets	Une possibilité de création de commerce devra de toutes manières être prévues par l'OAP du Clos.
Position sur le secteur du Cèdre Bleu	La commune ne souhaite pour l'instant pas réaliser d'OAP.	La commune transmet les documents sur le projet dont elle dispose déjà et transmettra les prochains éléments également.

De plus, la commune a reçu un mail de la Préfecture concernant la perspective de développement du secteur du Clos. La Mairie transmettra ce mail à l'urbaniste.

Enfin, un permis de construire à d'ors et déjà été déposé concernant le projet de ferme solaire. L'urbaniste sollicite à la commune la transmission des éléments de ce PC afin d'alimenter le rapport de présentation (diagnostic et justification des partis pris règlementaires).

3) Situation des informations et documents à transmettre à l'urbaniste par la Mairie

<i>Enjeu</i>	<i>Situation</i>	<i>Suite à donner</i>
Données et littérature sur l'ENS	La commune transmettra les éléments dont elle dispose	A réaliser
Transmettre précisions sur le projet d'embarcadère et dernières informations sur la navette fluviale	Il n'existe pas de données nouvelles.	Pas de gestion nouvelle à réaliser
Transmettre l'étude carrière dans sa globalité	La commune transmet à l'urbaniste.	A réaliser
Transmission rapport final de la MOUS gens du voyage	La MOUS étant de compétence de l'Etat, la commune ne maîtrise pas les délais de réalisation de ces documents. Elle transmettra les documents qui lui sont communiqués cependant.	En attente.
Situation logement social : 1 selon INSEE en 2013 mais 4 maisons récentes rue Benoit Bressat et peut-être lotissement les résidences du centre.	A confirmer par commune	Par mail du 15/01/2018 la commune indique que les logements de M. Perret, rue Bressat, ne doivent finalement pas être considérés comme des logements sociaux.
Transmission de la liste des permis de construire	La liste des permis de construire depuis 2008 sera transmise.	A réaliser. Une partie des données a été transmises par mail le 16/01/2018.
Transmission étude 3CM sur projet d'aire de co-voiturage	La commune est en attente de documents plus précis.	En attente.
Transmettre emprise projet caserne pompier Cèdre Bleu.	La commune est en attente de documents plus précis.	En attente.
Transmettre Mail de la	La commune transmet	Mail transmis le 15/01/2018

Préfecture concernant le secteur du Clos et autres points stratégiques du PLU		
Précision zonage carrière	La Commune sollicite l'entreprise pour transmission données SIG sur la base d'un modèle de mail transmis par l'agence 2BR.	A réaliser
Transmettre éléments du PC ferme photovoltaïque	La commune dispose des pièces	A réaliser

4) Autres sujets

M. Le Maire demande à l'urbaniste de faire le point sur le tracé prévu par le CFAL dans le PAC de l'Etat afin de le comparer au tracé défini sur les autres communes.

Concernant la concertation réalisée dans le cadre de toute la procédure d'élaboration, l'urbaniste rappelle à la commune que toutes les activités mentionnées par la commune au moment de la prescription de révision devront être réalisées sous peine d'entacher d'illégalité la procédure. Un point sera réalisé par l'urbaniste et la commission lors d'une prochaine réunion afin d'identifier les éventuelles activités qui resteraient à réaliser. Sur ce point, la commune a reçu plusieurs demandes de particuliers par mail. Elle étudiera les plus pertinentes et les présentera en réunion technique.

La prochaine réunion aura lieu le 19/01/2018 à 15h00 pour aborder les dernières corrections et ajouts apportés aux pièces règlementaires et que la commission transmette une partie de ses arbitrages sur des sujets clefs.

L'urbaniste transmet par ailleurs une proposition de retro planning.