

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 02 février 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : <i>Nievroz</i>
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : <i>36</i> DU : <i>02/02/2018</i>



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
<i>T. Clevard NIZET</i>	<i>Marie adrien</i>	<i>[Signature]</i>
<i>Dominique Barthélémy</i>	<i>Urbanisme</i>	<i>[Signature]</i>
<i>P. BATHISTE</i>	<i>Maire</i>	<i>[Signature]</i>
<i>A. GEOFFROY</i>	<i>ZBR</i>	<i>[Signature]</i>

La réunion a pour objectif de faire le point sur les avancés du dossier, notamment sur la future OAP, et avait été prévue initialement comme un temps destiné aux retours et commentaires de la commune sur le règlement (la commune n'a pu avancer sur ce point du fait des problèmes d'intempéries et d'inondation récents).

1) Situation générale de la procédure

Concernant l'intérêt de Dynacité pour l'**opération du Clos**, celui-ci est incertain du fait du changement de direction et du contexte national. Un rdv avec la Préfecture est prévu afin de présenter le scénario d'aménagement retenu.

PC photovoltaïque. Les PC est en enquête publique et continue son cours sur le plan administratif. La commune transmettra les éléments de ce PC à l'urbaniste.

Concernant la **zone UE des Cèdres Bleus**, la commune dispose d'éléments concernant la future caserne et l'aire de covoiturage qu'elle transmettra très rapidement à l'urbaniste.

La commune interroge l'urbaniste sur l'existence d'une possible **jurisprudence** obligeant, dans les PLU communaux, de prévoir un rôle important de l'intercommunalité non seulement en tant que PPA mais

également comme partie prenante de l'élaboration du PLU. Cette obligation devrait notamment se traduire dans la rédaction de la délibération de prescription du PLU. L'urbaniste indique qu'il se renseignera sur ce point qui lui semble nouveau.

Concernant les dispositions de **gestion des eaux pluviales**, le rapport de Naldeo ne fait pas de préconisations sur les débits de fuite à exiger des dispositifs de rétention des eaux pluviales. L'urbaniste prendra attache avec Naldeo pour les interroger sur ce point.

Zone AH : La dernière visite a été réalisée la semaine dernière. L'ARTAG, missionnée par la Préfecture, transmettra prochainement son rapport qui devrait permettre d'affiner le règlement de la zone AH (notamment les surfaces maximum autorisées en matières d'extension de l'existant). La commune rapporte également la situation de certaines parcelles occupées mais qui ne sont pas destinées à être classées en AH et donc pas amenée à accueillir des occupations autres qu'agricole ou naturelle.

Concernant les objectifs en matière de logement social : la commune a fixé l'objectif dans son PADD de « tendre vers une taux de logements sociaux de 10% sur la commune ». 50% des logements de l'opération du Clos seront à vocation sociale, soit environ 25 logements. Ce chiffre ne permettra pas d'approcher les 10% au total mais représente toutefois un effort considérable et un objectif maximum dans une logique de mixité sociale et de non-concentration des logements sociaux sur un même secteur. Afin de renforcer le rapport de compatibilité à cet objectif, il sera nécessaire de mettre en place d'autres dispositions de réalisation de logements. Hors, aucun autre terrain que celui du Clos ne permet d'opération d'ensemble que permette d'assurer un pourcentage de logements sociaux (ce qui permet de rappeler que, sans cette opération, la commune ne pourrait répondre aux différents objectifs fixés sur la commune par le SCoT). L'urbaniste indique à la commission que, parmi les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la mise en place d'un emplacement réservé à la production de logement social sur un tènement spécifique permettrait de renforcer la compatibilité du PLU au SCoT et au PLH. L'autre solution est de cibler un terrain communal et de l'affirmer comme devant accueillir du logement social. La commune présente à l'urbaniste 3 terrains communaux qui appartiennent à la mairie et qui répondent à cette deuxième possibilité. Ce point sera travaillé plus précisément dans une prochaine réunion.

Projet de PC angle Route de Montluel/R/ Henri Jomain : Un APS retravaillé par le porteur et la commune prévoit la réalisation à cet endroit de 2 bâtiments et de garages. Le bâtiment donnant sur le centre verrait s'installer des commerces en rdc + bureau). Un des bâtiments accueillera 2 T2, 4 T3 et 2 T4 et l'autre bâtiment 1 local commercial/bureau 2 T2, 2 T3 et 2 caves (soit 12 logements au total).

Dans le cadre des justifications renforcées en termes de consommation foncière des 10 dernières années et des projections foncière pour les 10 prochaines, cette opération sera importante à prendre en compte. Au regard des obligations par rapport au SCoT de ne pas prévoir plus de logements en extension urbaine que par densification au sein de la tâche existante, cette future opération serait intéressante à prendre en compte dans les projections foncières pour les 10 prochaines années.

1) OAP Le Clos

La commission reprend la dernière proposition d'OAP littérale faite par l'urbaniste afin de la corriger au regard du scénario d'aménagement proposé par Dynacité.

Des corrections sont apportées au fil de la lecture. Ainsi, il convient de supprimer le principe de bouclage de la voirie, d'ajouter les plateaux de sécurisation de la voirie et d'affirmer l'accès piéton à l'Est. En revanche, les autres accès piétons passant par des propriétés existantes devront être affichés mais pas affirmés. Concernant l'accès Est, la disposition des lieux permettra son usage avec transfert de propriété. Après échanges avec l'urbaniste, la commission considère que la mise en place d'un ER n'est pas

nécessaire sur cet accès ni pour le transfert de propriété ni pour son aménagement car sa largeur semble suffisante. Concernant le stationnement visiteur, l'urbaniste fera une proposition précise en cette matière. Concernant le périmètre de l'OAP, bien que les jardins boisés au Nord-Ouest de l'opération ne soient pas pris en compte dans le scénario de Dynacité, la commune souhaite maintenir ces terrains dans le périmètre d'opération d'ensemble.

Concernant la voirie et ces différentes typologies, la commune souhaite que l'OAP reprenne les mêmes terminologies que celles du scénario retenu (cour urbaine, venelles...etc). La commune souhaite que les habitants de la rue de la Léchère, utilisé également par les agriculteurs, soit maintenu en plus de l'accès à créer pour l'opération.

Sur la possibilité d'autoriser un hôtel restaurant sur l'opération, l'urbaniste conseille de permettre cette possibilité, notamment au niveau de l'immeuble collectif, mais sans en faire un objectif et en s'assurant de ne pas remettre en cause le reste du scénario. La commune propose de rappeler sur le schéma de principes l'accès au sud est vers l'embarcadère.

Enfin, l'urbaniste propose de mettre en place une prescription de lisière éco-paysagère au sud de l'opération en limite des terrains agricoles.

L'urbaniste indique qu'il apportera les corrections identifiées et les transmettra à la commune ainsi que le schéma de principes de l'OAP.