

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

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 27 avril 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : <i>Nievroz</i>
<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>
REUNION N° : <i>40</i> DU : <i>27/04/2018</i>



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
<i>Clement BOYER</i>	<i>Urbanisme</i>	<i>[Signature]</i>
<i>Jean-Gerard NIZET</i>	<i>Adjoint</i>	<i>[Signature]</i>
<i>Dominique Baithelmy</i>	<i>Urbanisme</i>	<i>[Signature]</i>
<i>P. BATTISTIN</i>	<i>Maire</i>	<i>[Signature]</i>
<i>A. GEFFROY</i>	<i>ZBR</i>	<i>[Signature]</i>

La réunion a pour objectif d'aborder les validations/corrections du règlement par la commission. Un point général est également apporté concernant notamment les prescriptions graphiques et une réflexion sur la mise en place d'un CES en zone UB.

#### 1) Prescriptions graphiques

L'urbaniste présente à la commune un plan avec la mise en place de prescriptions graphiques de protection d'éléments de valeur paysagère et/ou environnementale. Il remet également un plan sur photo aérienne à la commune pour que cette dernière puisse étudier les propositions faites. Des propositions de préservation des petites zones humides isolées sont faites avec une trame « Zone Humide ». Leur repérage sur le plan de zonage est doublé d'une disposition écrite dans le règlement.

Les dispositions littérales relatives au patrimoine architectural à préserver sont supprimées puisqu'aucun édifice n'a été repéré.

Concernant les éléments végétaux à préserver, l'urbaniste rappelle les différents types de protection envisageables : Les espaces boisés classés (interdiction de défricher et de couper à blanc) ; les éléments végétaux à préserver pour leur fonction paysagère au titre de l'article L.151-19 ; les éléments végétaux à préserver pour leur fonction environnementale au titre de l'article L.151-23. Ainsi, les haies ou zones

repérées en dehors de la tâche urbaine doivent être classées pour leur fonction environnementale. Les haies repérées dans la tâche urbaine doivent être classées pour leur fonction paysagère. Pour faciliter la distinction des deux prescriptions, les premières seront qualifiées « d'éléments végétaux à préserver » et les secondes « d'alignements d'arbres à préserver ».

## **2) Estimations des impacts possibles d'un Coefficient d'emprise au sol en zone UB**

L'urbaniste présente à la commune quelques projections relatives à la mise en place d'un CES sur la zone UB. La commune ne souhaite en effet pas de sur-densification de la zone UB sur laquelle existe une forte pression foncière. En zone UB, la commune souhaiterait que les terrains de moins de 600 m<sup>2</sup> ne soient pas constructibles. Cette disposition se justifie par l'importance que représente le fait d'assurer un aménagement et un développement structuré et organisé de la commune que les multiples divisions foncières de terrains déjà bâtis ne permettent pas. En effet, alors que la commune dispose d'un maillage viaire assez peu développé (on compte seulement 5 voies publiques structurantes dans la partie urbanisée de la commune) cette sur-densification entraînerait une superposition désorganisée des constructions accessibles seulement par un réseau d'impasses privées. Cette urbanisation en « impasse » ne permet pas le développement des modes doux de déplacements, multiplie les surfaces imperméabilisées dédiées à la desserte et rend incertaine la maîtrise foncière des terrains concernés ainsi que l'entretien et le bon fonctionnement de ces espaces privés communs. Par ailleurs, cette sur-densification ne permet pas d'assurer la réalisation des projets dans le respect des caractéristiques urbaines de la commune et remettrait en cause la qualité de vie existante dans la zone UB. Le CES permet par ailleurs de maintenir des espaces libres de construction nécessaires à la réalisation d'aménagement et également de maintenir des surfaces végétales participant à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des effets d'îlot de chaleur.

Pour ne pas permettre la réalisation de bâtiments supérieurs à 150m<sup>2</sup> sur un terrain de 600m<sup>2</sup>, un CES maximum de 20% est nécessaire. **La commune retient l'option de mettre en place un CES de 15% en zone UB et de 10% en zone UBco. Aucun CES n'est mis en place en zone UA.**

## **3) Zone UB**

Une nouvelle lecture est faite de la zone UB avec des demandes de modifications/corrections de la part de la commune.

Dans l'article UB3, ainsi que dans tous les articles 3, la notion de « voie d'accès » est remplacée par celle de « accès ».

Dans l'article UB4, ainsi que dans tous les articles 4, les dispositions qualitatives (non chiffrées) concernant les dispositifs de gestion/rétention des eaux pluviales sont validées.

Dans l'article UB6, ainsi que dans tous les articles 6, modifier la rédaction du titre de manière à ce que le prospect exigé ne concerne que les voies et emprises publiques mais pas les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation. Concernant le calcul du retrait par rapport aux routes départementales hors agglomération, celui-ci devra être calculé par rapport à l'axe de la voie dans le cas des RD et non par rapport à l'alignement (comme c'est le cas dans le règlement de l'ancien POS).

Dans l'article UB7, ainsi que dans tous les articles 7, la dérogation aux règles de retrait prévues pour les annexes ne doit pas être limitée en superficie pour le cas précis des piscines.

Dans l'article UB8, la commune souhaite imposer une distance entre les bâtiments (hors annexes) afin de limiter le nombre de constructions sur une même parcelle. La commune souhaiterait, si la règle de l'article

UB7 n'est pas suffisante, qu'une parcelle inférieure à 1400m<sup>2</sup> ne puisse recevoir 2 bâtiments (hors annexe).

Dans l'article 11, autoriser les couvertures de toiture en couleur gris foncé. Concernant les clôtures, la commune souhaite modifier l'illustration en remplaçant la 3<sup>ème</sup> illustration par une photo d'une clôture située route de Montluel. La commune est d'accord avec la logique d'application de la règle de claire voie mais souhaite par ailleurs simplifier fortement l'explication relative au rapport de transparence et supprimer les brises vues de dispositifs de clôture interdits. Enfin, la commune souhaite que l'urbaniste fasse grâce à des croquis des simulations de rapport de transparence de 20%, 15%, 10% et 5%.

#### **4) Emplacements réservés**

L'urbaniste interroge la commune sur ces besoins en matière d'emplacements réservés. Il lui est indiqué de reprendre tous les ER du POS non réalisé à ce jour.