

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 11 novembre 2017

Liste des participants :



PLU Niévroz
Réunion du 10/11/2017



Nom

Signature

BOYER

NIZET

BARTHELEMY

LAURENT Leslie

Anthony GEFFROY

J. Gerard
Dominique

30/11/17
Nizet
B. Barthelemy
[Signature]
[Signature]

La réunion a pour objectif de revenir sur certains points de la stratégie de PLU et des corrections à apporter au projet de règlement.

1) Installation du centre de secours intercommunal sur secteur des Cèdres Bleus

Le Conseil Départemental se positionne pour la réalisation d'un nouveau centre de secours intercommunal sur la commune de Niévroz. Le secteur des Cèdres Bleus accueillera donc sur sa partie Ouest une aire de co-voiturage d'environ 5000 m² et le centre de secours occupant un terrain d'environ 8000m². Ces équipements seront réalisés sur une parcelle d'environ 20 000m² appartenant au Conseil Départemental.

La localisation de centre de secours sur ce secteur intéresse le SDIS pour son accès rapide sur la route de Thil et sur la route de Balan et pour sa proximité avec l'autoroute A42.

La Mairie transmettra dès que possible l'emprise des projets pour que l'urbaniste fasse une proposition de zonage (option de la zone UX ou UE et limites de la zone). Une pré-étude a déjà été réalisée par la 3CM sur l'aire de co-voiturage. Cette étude sera transmise à l'urbaniste.

2) OAP

La commune va envoyer au SCoT le scénario d'aménagement du Clos n°2 pour avis. Cet avis sera communiqué à l'urbaniste une fois reçu.

3) Zones d'habitat pour gens du voyage et règlement de la zone AH

La commission indique à l'urbaniste que plusieurs points du règlement de la zone AH sont à corriger. Ce dernier précise qu'en effet, certains points de règlement restent en fait à définir.

Concernant les besoins sanitaires, la commune interrogera l'ARTAG sur les besoins habituels en matière d'annexe sanitaire. Toutefois, elle souhaite limiter à 10 ou 15 m² les annexes sanitaires (art 2). Elle souhaite par ailleurs limiter les annexes à un usage sanitaire et de cuisine.

La commune indique ne souhaiter, si possible, n'autoriser que les constructions légères. L'urbaniste précise qu'il n'est normalement pas possible de réglementer sur les matériaux de construction utilisés (en dehors de certaines interdictions relatives à l'insertion paysagère et architecturale des constructions). Une réflexion sera faite néanmoins pour tenter de répondre, au moins en partie, à cette demande.

Afin de faciliter le contrôle futur des aménagements et constructions en zone AH, l'urbaniste propose d'intégrer en annexe ou dans le rapport de présentation le diagnostic d'ARTAG recensant toutes les constructions existantes sur les terrains familiaux des gens du voyage. Cela permettra à la commune d'observer plus facilement l'évolution de ces secteurs.

L'article 2 du règlement de la zone AH rend les extensions ou annexes possibles à partir d'une surface minimale de construction existante. La Mairie souhaite supprimer cette surface minimale. L'urbaniste approfondira cette possibilité au regard des exigences minimum demandées habituellement par la CDEPENAF quant aux conditions encadrant les possibilités d'extensions et annexes en zone agricole.

Concernant les surfaces maximum, la mairie va réaliser un travail de terrain sur les secteurs concernés. Elle mesurera la surface des habitations existantes et, au regard des résultats globaux, proposera une limite maximale à fixer dans le règlement.

Dans l'article AH 1 : Ne pas interdire les occupations à destination d'artisanat mais les autoriser sous conditions.

Dans l'article AH 2 : Modifier globalement la rédaction concernant l'autorisation des annexes selon les préconisations de l'ARTAG et les relevés de la Mairie.

Dans l'article AH 4 : Modifier la rédaction de l'article relatif à l'assainissement selon la situation des terrains (voir l'actualisation du zonage d'assainissement). Il y aura une partie des terrains en assainissement collectif et une autre en ANC.

Concernant la gestion des déchets, la commune ne souhaite pas obliger la réalisation d'aires de stockages communes pour éviter toute difficulté de gestion et de bon fonctionnement. Elle abordera néanmoins ce point avec l'ARTAG pour connaître ses recommandations.

Sur le reste des articles AH, supprimer l'ensemble des dispositions s'appliquant aux constructions non-autorisées dans la zone.

4) Retour sur les corrections apportées au règlement de la zone UA.

Concernant la rédaction du règlement relatif à l'installation de portails électriques d'accès aux constructions, la commune préférerait une rédaction qui précise que ces portails « pourront » être électriques. L'urbaniste rappelle, qu'en effet, le code de l'urbanisme ne permet d'imposer la réalisation de ce type d'installation. Toutefois, la commune souhaite poursuivre sa réflexion sur ce point.

La commission s'interroge sur la possibilité de permettre l'implantation des bâtiments nouveaux en retrait par rapport à l'alignement en zone UA. En effet, une implantation strictement à l'alignement ne permettra jamais l'élargissement des rues Benoît Bressat et la rue Henri Jomain où la circulation piétonne est rendue très difficile et très dangereuse du fait de l'insuffisance des aménagements piétons (dû à l'étroitesse de ces voies). L'urbaniste indique que des outils graphiques sont adaptés pour maintenir un principe d'alignement sur l'ensemble de la zone tout en définissant des adaptations précises et localisées là où il serait utile de disposer de recul dans le but, plus tard, d'élargir la voirie. Ces outils graphiques peuvent être des emplacements réservés, totalement adapté à l'objectif recherché, ou alors la marge de recul qui n'implique cependant pas de droit de préemption et répond plutôt à des objectifs architecturaux et paysagers.

La commission préfère cependant maintenir la règle de l'alignement et renforcer la liste des dérogations en reprenant la rédaction de l'ancien POS qui convient à la commission. Ces dérogations prévoient notamment un recul des constructions par rapport à l'alignement pour des motifs de sécurité.

Pour l'article UA7, la commission souhaite comprendre les piscines dans les règles de prospect des annexes.

Pour l'article UA11, la commission souhaite maintenir seulement l'usage de tuiles en ce qui concerne les couvertures de toiture. Concernant les règles des clôtures, la commission ne souhaite pas fixer de règles par rapport aux limites séparatives mais seulement en limite de référence. Elle souhaite qu'un pourcentage de claire-voie soit fixé pour rendre plus concret et plus facilement contrôlable cette règle de traitement des clôtures sur rue. Concernant les clôtures, toujours, la commission souhaite autoriser les murs bahut de 0,80m surmonté de dispositif à claire voie ou végétalisé de 1,20m et les murs pleins de 2 m avec claire voie. Elle souhaite interdire les canis, les tapis de végétation synthétique et autres dispositifs non qualitatifs... L'urbaniste précisera une liste des dispositifs interdits, précisera un pourcentage de claire-voie à respecter et proposera des illustrations des clôtures autorisées ou interdites à ajouter en annexe du règlement. La même règle de clôture devra être appliquée en zones UA et UB.

La commission souhaite enfin que soit rappelé dans l'article 11 l'obligation de terminer les travaux sur clôture lors de tout projet de construction nouvelle ou de modification des clôtures.