

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 16 février 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° 37 DU : 16/02/2018



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
BOYER Clément		3-7
BARTHELEMY Dominique	Com. Urbanisme	Barthelemy
BATISTA Patrice	Maire	[Signature]
NIZET Jean-Georges	Maire adjoint	[Signature]
GEOFFROY Anthony	2BR	[Signature]

La réunion a pour objectif de présenter l'OAP réalisée sur la base du projet de territoire, des obligations fixées par le SCoT et du schéma d'aménagement affiné par Dynacité.

L'urbaniste présente la traduction réglementaire du schéma d'aménagement proposé par Dynacité et retenu par la commune et qui prenait en compte les différents enjeux identifiés au préalable par l'urbaniste dans une version initiale de l'OAP. L'urbaniste rappelle que l'OAP est un outil réglementaire et que son contenu et sa forme doivent respecter les possibilités d'encadrement des droits des sols permises par le code de l'urbanisme. A ce titre, il ne peut s'agir d'un plan masse, mais d'un schéma de principes d'aménagement et de règles littérales qui consistent en des orientations et obligations à respecter dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Toutefois, compte-tenu de l'ampleur de l'opération par rapport à la taille du territoire et de la nécessité d'assurer aux PPA le respect de certains objectifs de développement communal (production de logements sociaux, de petits logements, de maillage viaire, densité...), l'OAP du secteur du Clos s'avère une OAP assez précise et exhaustive.

1) Introduction et schéma général

L'urbaniste présente l'introduction de l'OAP qui précise les sources législatives et réglementaires de l'encadrement des droits de construction qu'elle implique. Cette introduction est utile pour la commune face aux administrés et utiles aux administrés afin de comprendre la fonction de ce document.

Les grands principes sont présentés par l'urbaniste sur la base du schéma de principes général. Celui-ci reprend toutes les prescriptions graphiques de l'OAP. Ce schéma ne présente pas de découpage parcellaire ni d'implantation précise de bâtiments afin de respecter la portée juridique de l'OAP qui ne peut imposer un plan masse. Toutefois, dans un souci d'affichage et pour faciliter la communication de la commune sur son projet de territoire, une illustration plus précise et non-opposable est ajoutée en fin de document afin de rendre compte plus précisément du résultat possible de l'application de l'OAP.

Le schéma de principes général reprend les principes d'organisation de l'espace du plan masse retenu précédemment par la commune. Il fait notamment apparaître et fixe le principe d'un espace public végétalisé de 1,3 ha environ. L'urbaniste propose à la commune de qualifier cet espace végétalisé de parc urbain ce qu'approuve la commission.

L'introduction précise immédiatement que l'aménagement du site devra se faire grâce à une opération d'ensemble éventuellement divisée en deux phases. Après échanges, il est décidé de spécifier dans le document que le parc urbain sera exclu de ce phasage.

Le périmètre de l'OAP est légèrement différent de celui retenu par Dynacité et intègre au Nord-Ouest une poche de jardins boisés non pris en compte par Dynacité mais que la commune souhaite intégrer, mais exclut un fond de jardin au Nord déjà constructible mais qu'il a été décidé de maintenir en dehors des contraintes d'opération d'ensemble de l'OAP.

2) Organisation de l'espace et programmation des logements

Les chiffres présentés par l'urbaniste reprennent ceux envisagés dans le scénario retenu par la commune. Les précisions en matière de petits logements et en logement social sont conformes aux attentes de la commune.

La commission souhaiterait que le principe de Drop Zone, bien que non concernée par le périmètre de l'OAP, soit affiché dans l'illustration à visée de communication de l'OAP.

Enfin, la commune souhaiterait que l'idée d'une vocation agricole actuelle des terrains concernés par l'OAP soit nuancée dans le texte puisque ces terrains ont vocation à être urbanisés depuis 1996, bien que, dans cette attente, ils aient continué à être exploités. L'urbaniste modifiera le texte dans le même esprit que les propos sur ce point du PADD.

Concernant les superficies affichées dans cette partie et ayant portée réglementaire, il sera rappelé que les chiffres présentés sont des moyennes attendues (« environ »).

Enfin, l'urbaniste précise qu'il a ajouté le principe de réalisation possible de bâtiments destinés à la restauration et à l'hôtellerie. Ce principe est fixé précisément sur le secteur destiné à accueillir des logements collectifs (hors résidence seniors) et que la notion de complémentarité aux logements attendus a été précisée afin que cette possibilité ne puisse remettre en cause la réalisation des logements collectifs.

3) Desserte, déplacements, équipements publics et végétalisation

Concernant les prescriptions en matière de desserte et accès, les logiques retenues dans le scénario de Dynacité ont été traduites en principes d'aménagement à respecter dans le cadre de l'OAP. Ici, la voirie secondaire, distinguée des autres voiries dans le plan masse de Dynacité, a été classée en voirie principale afin que les caractéristiques de cette voie soient semblables au reste de la voirie principale, notamment si, à très long terme, cette voirie est amenée à être prolongée à l'est du terrain.

Concernant les voies d'accès ou venelles, l'urbaniste interroge la commune sur sa volonté quant aux prescriptions sur ce point. Le principe de venelle affirmé impliquera que ces voies d'accès ne soient pas destinées à l'accès par véhicules aux logements concernés : les habitants pourront l'emprunter à pied en laissant leurs véhicules dans une zone de stationnement privée prévue à l'entrée des venelles. La commune souhaite affirmer ce principe et retenir le fonctionnement de type venelle. Elle est également favorable à ce que ces venelles présentent au sol des revêtements perméables.

Concernant le skate park, la commission souhaite que soit explicité dans l'OAP le fait qu'il sera clos afin d'assurer sa fermeture la nuit.

Le principe de haie le long de la rue H. Dunant le long du parking devra également être matérialisé sur le schéma de principes.

L'urbaniste modifiera par ailleurs la présentation des éléments de légende associés aux plans thématiques de l'OAP et modifiera la couleur de la voie privée du chemin de la Léchère qui apparaît pour information sur le plan.

4) Informations générales et prochaines étapes

La commune a rencontré le BET Mosaïque Environnement. Le calendrier impliquant la fin des études à l'issue du mois d'avril pourra être tenu.

La commune doit encore rencontrer un agriculteur pour aborder ses futurs projets et transmettra à l'urbaniste, si nécessaire, les besoins de modification du plan de zonage.

Concernant l'aménagement du secteur du Clos, Dynacité, pour des raisons liées à la conjoncture nationale, montre des réticences à avancer d'avantage sur le projet pour l'instant. La commune souhaite cependant maintenir le scénario d'aménagement qui avait jusque-là été discuté.

La prochaine réunion portera sur les retours de la commission à l'urbaniste concernant le règlement. L'urbaniste transmettra rapidement une dernière version du règlement ainsi que tous les derniers CR depuis les premières présentations du règlement afin de faciliter la prise en main de ce document par la commission.

Les documents attendus par l'urbaniste et nécessaires pour avancer dans l'élaboration du PLU sont notamment :

- **Schéma d'aménagement prévu pour l'aire de covoiturage et la caserne des pompiers (très urgent)**
- **Eléments du PC photovoltaïque afin d'alimenter les justifications de ce zonage dans le rapport de présentation.**
- **Rapport de l'ARTAG pour finaliser le règlement de la zone AH.**
- **L'Etat Initial de l'Environnement réalisé par Mosaïque.**
- **Identification des terrains construits durant les 10 dernières années.**