

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

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 19 janvier 2018

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 35 DU : 19/01/2018



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
HINWE CHERL Claude		
DEGROOT Esthella		
BARTHELEMY Dominique	Urbanisme	
BOYER Clement		
GEORFFROY Anthony	ZBR	

La réunion a pour objectif d'aborder certains compléments à la proposition de règlement :

- Modification zonage A de l'exploitation de l'impasse Richard.
- Mise en place d'un coefficient de pleine terre en zones UA et UB.
- Vérification des distance de prospect existantes en zone UX.
- Prise en compte des SUP dans le règlement graphique et littéral.
- Présentation du règlement de la zone Npv (ferme solaire)
- Proposition de réglementation des clôtures

#### 1) Modification périmètre zone A impasse Richard

L'urbaniste présente à la commission la modification du périmètre de zonage concernant l'exploitation agricole de l'impasse Richard (voir CR n°34). La commission valide la modification apportée.

#### 2) Coefficient de pleine terre zones UA et UB

L'urbaniste revient sur les enjeux en matière de coefficient de pleine terre. Ces coefficients sont importants et nécessaires afin de maintenir des respirations végétales en ville, limiter le ruissèlement des eaux pluviales, lutter contre les îlots de chaleurs et faciliter le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Ce coefficient a pour impact de limiter les possibilités de densification des terrains. Ce coefficient participe également à contrôler les risques de densification excessive et anarchique dans les tissus existants. Afin de mesurer les impacts de ces coefficients, l'urbaniste présente des schémas et scénarii de mise en place de coefficient de 10% en zone UA et 20 et 25% en zone UB.

En zone UA, un coefficient de 10% est assez réduit et raisonnable pour ce type de zone. C'est un taux habituellement fixé en zone UA en générale plus dense mais concernée malgré tous par les enjeux présentés précédemment. Toutefois, certains bâtiments, en minorité toutefois, ne pourront connaître d'extension avec cette règle. La commune valide le principe de 10% au regard des avantages de cette règle.

En zone UB des schémas explicatifs sur l'impact d'un taux de 20% et d'un taux de 25% sont présentés ainsi que des illustrations au cas par cas sur photo aérienne. La commune retient la mise en place d'un taux de 25%.

### **3) Prospects en zone UX**

L'urbaniste présente les chiffres des prospects existants dans la zone. Ces derniers sont cohérents avec les prospects fixés dans le projet de règlement. Les distances prévues sont donc maintenues dans le règlement.

En complément, l'urbaniste préconise fortement la mise en place d'une zone UE pour accueillir la future caserne et l'aire de covoiturage. Ainsi, la commune distingue clairement la zone d'activités dont l'extension est limitée à 3ha par le SCoT et les équipements publics futurs de la zone des Cèdres Bleus. La commune transmettra dès lundi les documents relatifs à ces futurs équipements publics.

### **4) CFAL**

L'urbaniste présente à la commune les éléments imposés aux documents d'urbanisme par la Déclaration d'Utilité Publique du 30/11/2012 concernant le CFAL. Il ne doit pas y avoir d'EBC sur l'emprise du projet, pas de dispositions règlementaires qui contraignent la réalisation du projet (sans pour autant imposer un zonage spécifique). Un ER doit être mis en place au bénéfice de RFF sur toute l'emprise du projet (446 938m<sup>2</sup>).

L'urbaniste indique à la commune que les fichiers numérisés de l'emprise du projet sont introuvables et la DDT n'en dispose pas. Cela rend impossible son intégration dans le plan de zonage. Pour les besoins de la réunion, l'urbaniste a redessiné de manière approximative l'emprise afin de se rendre compte des terrains et zones du PLU impactées (voir présentation en pièce-jointe au CR).

L'urbaniste présente des tableaux des règles des articles 1-2, 6 et 10 et les compare avec les exigences de la DUP CFAL. Plusieurs propositions de prises en compte des règles du CFAL sont faites. Au contraire, sur certains points, lorsque la règle du CFAL est plus permissive que le PLU vis-vis des projets des tiers, il est proposé de maintenir les rédactions proposées initialement par l'urbaniste. Les propositions présentées par l'urbaniste sont toutes validées par la commission (voir pièce-jointe).

### **1) Autres SUP**

Concernant les propositions de prescriptions relatives aux **périmètres éloignés de puits de captage** (captage des Eaux Bleues et puits de captage de Thil débordant sur la commune de Niévroz), l'urbaniste présente une proposition de règlement prenant en compte une synthèse de la DUP des Eaux Bleues et d'autres types de DUP pour définir un règlement unique pour les deux périmètres à protéger. Finalement, *Révision du Plan Local d'Urbanisme Niévroz- Compte-rendu réunion technique – AGENCE 2BR*

la commission s'accorde pour que le règlement renvoie dans le cas des EAUX Bleues directement à l'arrêté de DUP et de reprendre le règlement fixé dans le PLU de Thil pour celui du puits de captage de Thil.

La commune est favorable au fait de rappeler dans les en-têtes du règlement écrit les secteurs concernés par le PEB mais pas d'afficher le PEB dans le plan de zonage (éventuellement dans le plan des servitudes annexé au PLU).

Concernant les canalisations de gaz et les contraintes sur les ERP qu'elles impliquent, des extraits de la SUP devront être intégrés dans le règlement.

### **1) Règlement zone Npv (ferme solaire)**

La rédaction proposée est présentée par l'urbaniste. Cette rédaction a été travaillée avec M. Tronel d'EDF-Energies Nouvelles. La commission valide la proposition.

### **1) Réglementation des clôtures en zones UA, UB et AH**

L'urbaniste présente la rédaction proposée concernant l'encadrement de l'édification des clôtures ainsi que les schémas et illustrations proposées pour faciliter la compréhension de la règle.

La règle fixe des pourcentages de « rapport transparence » concernant deux types de clôture possibles donnant sur emprises publiques ou voies privées : les murs à ouverture et les murs bahut surmontés d'un dispositif à claire voie. La notion de rapport de transparence est par ailleurs définie dans le lexique du règlement. Des schémas explicatifs viennent faciliter la lecture de cette règle.

La commission valide le dispositif réglementaire proposé. Le principe de répartition « homogène » des ouvertures sur les murs à ouverture sera précisé. La commission a débattu sur les pourcentages de transparence proposés et sur l'idée d'éventuellement limiter à 5% les ouvertures des murs à ouverture (dans le schéma explicatif proposé, le rapport de transparence est de 10%). La commission se décidera ultérieurement sur ce taux.

Il est demandé à l'urbaniste de proposer dans les schémas des ouvertures carrées également pour les murs à ouverture et de préciser que les ouvertures barbacanes imposées par le PPR pour l'écoulement au sol des eaux pluviales doivent être exclues du calcul de rapport de transparence.

Enfin, concernant les illustrations photographiques des dispositifs de clôture autorisés et interdits, la commune souhaite autoriser le dispositif du type présenté sur la photo marquée d'un point d'interrogation.

Concernant les murs à ouverture, l'urbaniste a par ailleurs proposé à la commune de limiter les murs pleins à 1,80 m au lieu de 2 m afin de répondre plus simplement et peut-être plus efficacement à l'objectif de limiter l'effet de cloisonnement créé par des murs hauts. Toutefois, la commune ne souhaite pas limiter la hauteur possible à 1,80 m.