

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 13 octobre 2017

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEUROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 30 DU : 13/10/2017



PARTICIPANTS	QUALITE	COURRIEL	SIGNATURES
BOYER C.	CM		301
IGNIZET	Arç		[Signature]
DEGROOT F.	C. Municipale		[Signature]
Patrick BATTISTON	Maire		[Signature]
L. Laurent	SG		[Signature]

La réunion a pour objectif de présenter la proposition de base faite par le bureau d'études pour le règlement des zones UE, A et N.

Concernant le nouveau planning proposé, la commune confirmera par mail les horaires retenus pour les différentes réunions.

1) Zone UE

La zone UE ne concerne aujourd'hui que les terrains de la STEP. Quelques évolutions sont imaginables sur ce secteur. Du compostage est aujourd'hui réalisé sur ces terrains et implique un flux de véhicules notables qui justifie un projet d'aménagement de voirie afin de sécuriser l'accès au terrain.

UE1 et 2

La mairie vérifie s'il est pertinent de maintenir les autorisations relatives aux antennes relais car un projet serait envisageable sur la STEP.

Les équipements et aménagements de loisirs sont supprimés des occupations autorisées sous conditions.

UE3 :

La limitation de 2 accès par tènement est supprimée ainsi que le paragraphe suivant.

Bien que les possibilités d'évolution du tènement sont limitées, des règles en matière de voirie nouvelles sont nécessaires car des voiries pourraient être nécessaires en lien avec la carrière voisine et d'éventuels autres projets. La DREAL demande en effet à ce que l'accès de la carrière et de la STEP sur la RD 61 soit mutualisés.

La commission confirmera que la largeur de 8 mètres est suffisante pour les voiries nouvelles.

UE6 :

La disposition sur la réfection des constructions existantes est supprimée.

UE7 :

Attention : dans l'article UE 7, préciser que l'on parle de l'implantation des façades comme c'est le cas dans l'article 6.

UE10 :

La commune souhaite maintenir des règles de hauteur. Elle fera un retour sur ce point selon la hauteur des bâtiments existants.

UE12 :

Le principe général d'adaptation des solutions de stationnements aux besoins du projet est maintenu, mais toutes les dispositions suivantes sont supprimées.

UE13 :

Il existe une véritable volonté de qualité paysagère sur le site de la STEP. A ce titre, les dispositions en la matière méritent d'être maintenues. En revanche, la commission ne souhaite pas maintenir les dispositions d'arbres en matière de stationnement.

2) Zone A

En termes de zonage, la commission considère qu'il sera nécessaire de faire évoluer les poches de zone A en limite d'enveloppe urbaine. Cette question sera traitée plus tard dans les phases de travail.

A1 et 2 :

La commission est favorable à l'idée d'autoriser les activités complémentaires à l'activité agricole : chambres d'hôte, commerces... En revanche, le camping à la ferme doit être strictement autorisé.

L'urbaniste explique les conditions que doit obligatoirement fixer le règlement en matière de hauteur, prospect et emprise des annexes et extensions d'habitation non liées à une activité agricole. Les chiffres proposés seront analysés et éventuellement modifiés par la commission. La commission s'interroge notamment sur les distances entre habitation agriculteur et piscines. Des dispositions devront être précisées.

Concernant les activités de carrière, la commission souhaite autoriser les centrales à béton. L'urbaniste ajoutera ces dispositions.

A3 :

La commission souhaite supprimer l'interdiction de création de voie nouvelle non destinée à desservir une habitation. Cela pourrait être bloquant pour les agriculteurs et l'activité de carrière.

A4 :

Les dispositions sur l'éclairage des voies doit être supprimé.

A6 :

Il est proposé de reprendre les distances de recul prévues dans le POS et de les appliquer pour tous les types d'occupation du sol.

A7 :

Une distance de 5 mètres des limites séparatives est proposée. Une distance de 3 mètres était prévue par le POS. La commission arbitrera sur la distance à fixer.

A10 :

La commission s'interroge sur la légalité de la disposition visant à interdire les exhaussements/affouillements en zone A qui n'ont pas de rapport avec l'agricole (habitation). Si cela est possible, M. le Maire souhaite maintenir une telle interdiction.

La commission s'interroge sur le fait que les % de toitures prévus par cet article respecte la réglementation neige.

3) Zone N

L'urbaniste interroge la mairie sur l'existence de bâtiments qui pourraient bénéficier de changement de destination vers des destinations non-prévues en zone A et N. Le code de l'urbanisme permet exceptionnellement de repérer ce type de bâtiment et autoriser par exemple la transformation d'une ancienne ferme en logement. La commune indique qu'il n'existe pas à son sens un tel besoin sur le territoire de Niévroz.

N1 et 2 :

Les dispositions de cet article sur Natura 2000 seront supprimées au profit d'un renvoi vers la règle de la prescription graphique Natura 2000.

Pour les secteurs NLs et NLc, la commission souhaite limiter le plus possible le règlement car il s'agit de terrains dont la maîtrise foncière est publique et où de nombreuses contraintes sont déjà fixées par le PPRNi.

N6 :

Il est proposé de faire échos aux distances exigées en zone A en bord de voie rapide et maintenir une distance de 5 mètres pour le reste. La commune se positionnera sur ces distances de prospect.

L'urbaniste propose d'ores et déjà d'autoriser des implantations à l'alignement pour les extensions de bâtiments déjà implantés de la sorte.

N12 :

La commission souhaite qu'une rédaction soit proposée en matière de stationnements à créer en cas d'extension de bâtiments d'habitation existants.