

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 20 octobre 2017

Liste des participants :

COMMUNE DE : NIEVROZ
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 31 DU : 20/10/2017



PARTICIPANTS	QUALITE	COURRIEL	SIGNATURES
DE GROOT E.	C. Municipale		
BARTHELEMY D.	Urbanisme		
NIZET J.G Laurent C.	Adjoint		
P. BATISTA			
GFOFFROY A.	2BR		

La réunion a pour objectif de présenter certaines corrections déjà apportées au règlement sur la base des observations faites par la commission lors des réunions de présentation des pièces règlementaires. Il s'agit également pour la commission de faire des retours additionnels sur les points du règlement pour lesquels des arbitrages restent à faire.

1) Sous-zone UA_c et linéaires d'activités

Conformément aux différents échanges réalisés lors de la réunion de présentation de la zone UA, l'urbaniste présente une proposition de sous-zonage UA_c dans lequel les commerces sont autorisés dans le but de concentrer les commerces nouveaux dans le cœur de village. Le découpage proposé est validé par la commission. Il intègre les parcelles où se situent les commerces et activités existantes en cœur de ville et à proximité immédiate de l'offre de stationnement publique : épicerie, ancien bar, mairie, local paramédical, ancienne caserne des pompiers. Il s'agit également des secteurs présentant les meilleures dispositions en matière de cheminement modes-doux et d'aménagements de voirie de manière à assurer la sécurité des personnes amenées à être usagers des commerces et services existants et nouveaux. Afin

de favoriser cette concentration vertueuse des commerces, les autres zones urbaines n'autoriseront pas les commerces en dehors des surfaces commerciales très mesurées.

L'urbaniste propose également 3 solutions de préservation et mise en valeur des linéaires commerciaux et éventuellement ceux d'activités. La première consiste à interdire le changement de destination des linéaires commerciaux existants, la seconde est d'empêcher le changement de destination et n'autoriser que des commerces en rdc pour tout nouveau projet sur les secteurs visés, la troisième est d'intégrer à l'une des deux options précédentes le concept de services.

La commission exprime son intérêt pour la troisième solution qui consiste donc à préserver les locaux commerciaux et de services existants (épicerie, ancien bar et local paramédical) et exiger la destination commerces pour le rdc de l'ancien local des sapeurs-pompiers. Les modalités réglementaires de ces dispositions sont présentées par l'urbaniste qui les intégrera dans le règlement.

2) Chemin de randonnées

Les chemins de randonnées repérés par le Département sont intégrés dans le plan de zonage avec des prescriptions en faveur de la préservation de leur fonctionnalité. Des dispositions réglementaires encadrent ces cheminements qui peuvent être déplacés mais pas remis en cause par un projet notamment en matière de débouché ou accès de projets de construction voisins.

3) Plan de zonage

Concernant la zone UX, la commune souhaite l'étendre jusqu'à la RD61a. L'urbaniste rappelle que le SCoT ne permet qu'une extension de 3ha de la zone des Cèdres Bleus et que la proposition de zonage a été faite sur cette base. Toutefois, l'accès à l'extension des Cèdres Bleus doit se faire pour des raisons pratiques par la RD61a, ce qui justifie d'étendre la zone jusqu'à cette limite. De plus, le projet de la 3CM (aire de co-voiturage) et le projet éventuel de centre de secours nécessite la mise à profit de ces terrains à intégrer dans la zone UX ou classer dans un zonage adapté.

Concernant le découpage des zones agricoles, le Maire rencontrera les agriculteurs concernés pour le valider. L'urbaniste fera évoluer le zonage sur les indications données par la commune en attendant leur confirmation par la commune.

Concernant la zone UBco, plusieurs échanges ont lieu concernant les possibilités et les emprises urbaines autorisées par la PPRNi. L'urbaniste présente à la commission un plan faisant apparaître les périmètres rouge et bleu du PPRN sur cette zone UBco. Certains terrains classés en zone bleue (validés comme constructibles lors des négociations avec l'Etat concernant le PPRNi) doivent être intégrés à la zone UB ou UBco. D'autres terrains, classés en zone rouge, devront en être exclus. Concernant le cas particulier des 4 maisons en bande, non raccordées à l'assainissement collectif, la commission s'interroge sur le fait de les laisser entièrement ou non en zone UBco.

Concernant la zone Ac de carrière, le périmètre proposé par l'urbaniste doit être largement élargi. La zone doit en effet être étendue jusqu'à la D61 en passant par le sud de la STEP et de la zone NLc. L'urbaniste apportera ces modifications. Toutefois, afin de délimiter précisément l'emprise de cette zone, des données cartographiées devront être transmises par l'entreprise Vicat à l'urbaniste, si possible sous format SIG.

Dans le secteur des Tuileries, un ancien bâtiment agricole est aujourd'hui utilisé par un électricien. Son classement en zone A n'est donc plus justifié. L'urbaniste classera le terrain en question en zone N comme pour le reste du hameau.

Zone AH, terrains d'habitat des gens du voyage sédentarisés : La commune doit affiner les emprises des zonages après rencontre avec le cabinet Artag chargé de la MOUS relative à cette thématique et après travail de terrain par la commune sur les zones en question. Certaines modifications sont toutefois déjà transmises par la commune pour leur prise en compte par l'urbaniste.

Concernant les hameaux et l'habitat diffus, l'urbaniste rappelle à la commission que leur classement en zone N ou A permet d'y autoriser les annexes et extensions de l'existant. Il n'est pas nécessaire et même pas souhaité par les services de l'Etat de mettre en place un zonage UH pour autoriser ces annexes et extensions.