

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION N°5

DU 29 mars 2010

Présents :

M. BATTISTA Patrick	Maire
Mme ARRIAZA-OLMO Patricia	3 ^{ème} adjointe
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
M. NARCISSE Didier	Conseiller Municipal
M. BARBET Claude	Chambre d'agriculture
Mme LOVECCHIO Isabel	Conseillère Municipale
Mme BOYER Romany	Conseillère Municipale
M. RAMEL Jean-Luc	Architecte Urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

Excusés :

M. CRASSIN Frédéric	DDT01 / Antenne BCPA
M. VEUILLET Franck	2 ^{ème} adjoint
M. DONCQUES Daniel	1 ^{er} adjoint

THÈME : repérage et analyse du bâti non agricole en zone agricole

Dans un 1^{er} temps, l'urbaniste donne les caractéristiques de la zone agricole A du PLU.

Cette zone A est beaucoup plus restrictive que l'ancienne zone agricole (NC) du POS.

La zone A est inconstructible par principe puisque **l'article R123-7** indique expressément les constructions et installations qui y sont seules autorisées :

- **Toute construction nouvelle est interdite en zone A, à moins qu'elle ne soit nécessaire aux services publics, aux services d'intérêt collectif (à la condition toutefois qu'elle ne compromette pas le caractère agricole de la zone) et à l'exploitation agricole.**
- **L'extension, la transformation ou le changement de destination d'un bâtiment sont interdits en zone A sauf s'ils sont nécessaires aux services publics ou**

d'intérêt collectif ou à une exploitation agricole.

- **L'entretien des bâtiments reste possible.** Il s'agit des seuls travaux de rénovation du bâti existant entrepris dans un but de conservation, donc sans extension ni changement de volume.
- **Conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1, les seuls changements de destination pouvant être autorisés concernent les bâtiments agricoles désignés dans le règlement du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.** Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole.

L'urbaniste précise qu'une jurisprudence complète l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme (CU) afin que les équipements publics ou d'intérêt collectif, comme les aires de stationnement, ne puissent être autorisés que s'ils ont un lien avec la vocation de la zone.

Dans un second temps, l'urbaniste s'intéresse aux bâtiments qui ne sont plus liés à l'activité agricole mais qui se situent en zone. Il peut s'agir :

- soit de bâti ancien initialement lié à une exploitation agricole et ayant changé de destination depuis,
- soit de bâti plus récent destiné à l'habitation ou à une activité

Avec la réglementation en vigueur, le classement en zone A de ce bâti en interdit toute transformation ou extension. Seul l'entretien du bâtiment est autorisé.

Deux possibilités s'offrent tout de même à la commune pour permettre l'évolution et la sauvegarde des bâtiments non agricoles en zone agricole :

1/ le repérage au titre du L123-3-1 du CU permettra à certains bâtiments, respectant des critères précis, d'évoluer et de changer de destination, seulement dans leur volume existant. Ce point n'est pas davantage détaillé étant donné qu'aucun bâtiment ne présente une architecture remarquable ou un intérêt patrimonial.

2/ Mise en place de zones Nh :

- pour les groupements de constructions
- pour le bâti isolé non repéré au titre du L123-3-1 (pastillage autorisé dans le département de l'Ain)
- Zonage qui devra coller au plus près des bâtiments et non aux limites parcellaires

Cette zone Nh bénéficiera d'un règlement spécifique, les extensions limitées pourront être autorisées.

Après ces précisions réglementaires, l'urbaniste commence **l'analyse de l'ensemble des bâtiments non agricoles en zone agricole du POS actuel**, cf. le fichier ci-joint.

Problématique des gens du voyage – pistes de réflexion:

- Laisser en zone A = incompatible avec la destination de la zone
- Légaliser et affirmer la destination de la zone avec application de normes précises (ex: traitement des huiles...)
 - *Interroger la DASS sur ce point*
 - Réponse négative: les terrains restent en A ou As
 - Réponse positive: sous quelles conditions?
 - Interroger l'Etat et le SCOT Bucopa
- Délocaliser la zone de « Petit Champ » sur une zone mieux adaptée et faisant l'objet d'un schéma d'organisation.

L'urbaniste insiste sur le fait que cette problématique devra apparaître dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD).

PROCHAINES REUNIONS

- **Lundi 26 avril 2010 – 9h30: diagnostic paysager**
- **Lundi 17 mai 2010 – 9h30: enjeux du territoire communal**

L'ordre du jour des réunions pourra être modifié.

Pièce jointe : support de la présentation.