

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

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 1^{er} septembre 2017 – 17h30

Liste des participants :

COMMUNE DE :
PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION N° : 26 DU : 1/9/2017



PARTICIPANTS	QUALITE	COURRIEL	SIGNATURES
BOYER	CM		
WIZET	Ajourné		
BARTHELEMY	Urbanisme	dominique.barthelemy@urbanscop.fr	
DE GROOT Estrella	Unba	estrella@kivi-fabro.fr	
P. BARDISAT	Maire		
LLAURENT	SG		
A. GEOFFROY	ZBR		
Ramel	ZBR		

EXCUSES :
Patricia Aranea.
Claude Harechal.

La réunion a pour objectif de présenter l'architecture du règlement du PLU et les principes et logiques qui sous-tendent à l'élaboration du plan de zonage. Les pièces réglementaires que sont le plan de zonage, le règlement littéral et l'OAP ont été transmises à la commune. Ces pièces qui prennent en compte les obligations réglementaires existantes sont des supports à amender au regard des attentes des élus.

1) Prochaines étapes

M. Ramel indique quelles sont les prochaines étapes de travail à se présenter dans la perspective de l'arrêt du projet PLU. Restent à définir, sur la base des supports proposés par l'agence 2BR, l'OAP du Clos, le plan de zonage et le règlement littéral.

2) Plan de zonage

L'urbaniste présente brièvement les différentes zones et sous-zones mises en place dans le plan de zonage. Il indique ce qui relève des obligations légales et réglementaires en matière de zonage et ce qui relève des propositions techniques.

Le plan de zonage se compose de 4 types de zones définies par le code de l'urbanisme :

Zone agricole A : intègre les terrains agricoles existants et la plupart des secteurs présentant un potentiel agronomique, soit une partie importante du territoire communal. La zone A permet l'exploitation des terres agricoles et la construction de bâtiments agricoles ou de bâtiments en lien avec cette activité (sous réserve des dispositions prévues par le PPRNi qui est une servitude qui s'impose au PLU).

La zone A est complétée par plusieurs sous-zones dont la sous-zone As (agricole stricte) située tout autour de l'enveloppe urbaine de Niévroz. Cette sous-zone As reconnaît la situation agricole du secteur mais interdit tout type de construction. Cette proposition de zonage a pour but de répondre à l'objectif du PADD de maintenir une ouverture visuelle depuis la commune sur l'entité villageoise. L'objectif est également de préserver les parties immédiatement au Nord-Est et au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine de l'implantation de bâtiments agricoles qui obérerait tout développement urbain à long terme (hors temporalité PLU), puisque, au regard du PPRNi, seules ces parties permettront d'accueillir un développement urbain à très long terme. Afin de ne pas contraindre, toutefois, les exploitations existantes dont les bâtiments sont situés au sein de cette ceinture As, 3 exploitations pourront bénéficier de poches de zonage classées en A classique et donc constructibles. Un bâtiment d'élevage est concerné par un périmètre de réciprocité interdisant toute construction de bâtiment d'habitation dans un périmètre de 50 m (il ne s'agit pas de prescription fixée par le PLU mais d'une information car cette réglementation relève du code sanitaire). **La commune devra identifier avec précision les besoins de développement des exploitations agricoles afin de s'assurer que le zonage proposé soit adapté.**

Seuls certains terrains agricoles ne sont pas classés en zone A, soit parce qu'ils sont situés sur des terrains présentant des enjeux environnementaux spécifiques (ces terrains sont alors classés en zone N qui permet l'exploitation agricole mais pas la construction de bâtiments agricoles), il s'agit des terrains au sud de la commune et ceux aux abords des cours d'eau du Cottey et de la Luénaz, soit parce qu'ils sont classés comme terrains d'urbanisation future (Le Clos dans le cas présent).

Une autre sous-zone est proposée à savoir Ac (agricole carrière). L'activité de carrière consistant en une exploitation des sols et sous-sols, les terrains concernés doivent être classés en zone agricole. Un sous-zonage est néanmoins nécessaire pour répondre aux spécificités de cette activité, identifier et délimiter les terrains où elle est autorisée et définir un règlement adapté. La remise en état des terres agricoles est ainsi facilitée dans cette sous-zone. **Cette zone doit être affinée en prenant précisément en compte les besoins de l'activité de carrière.**

Zone Naturelle N : intègre tous les secteurs non-urbanisés et/ou non agricole ainsi que tous les terrains présentant des enjeux environnementaux quelle que soit leur situation et occupation. La zone N est complétée de 3 sous-zones proposées par le bureau d'étude.

La zone N classique concerne tous les terrains situés le long des cours d'eau de la Luénaz et du Cottey ainsi qu'une partie importante de la commune au sud du territoire, en extension du cours du Rhône. Les zones

naturelles intègrent les secteurs Natura 2000 présentant des enjeux environnementaux forts. La zone N limite fortement les possibilités d'aménagement et de construction. Ces dernières restent exceptionnelles et concernent certaines interventions d'intérêt public ou général et les activités forestières. Le hameau des Tuilleries et de l'impasse d'Alsace sont localisés en zone N malgré leur urbanisation. En effet, la législation issue des dernières lois concernant l'urbanisme ont durci les limitations à l'extension urbaine dans une logique de non-étalement urbain et de préservation des terres agricoles et naturelles. Ces principes sont également repris par les directives du SCoT que le PLU doit respecter dans un principe de compatibilité. L'habitat diffus ne doit donc pas connaître de développement, hormis motivation particulière. Le classement en N permet toutefois d'autoriser pour les habitations existantes les possibilités d'extension et d'annexes.

Les terrains à l'ouest du secteur du Cèdre Bleu sont également classés en zone N. Les terrains agricoles concernés sont classés en N afin de préserver ces terrains de toute construction agricole qui obérerait l'extension des Cèdres Bleus à très long terme (hors délai du PLU). Ce classement peut également répondre en partie aux prescriptions du SCoT Bucopa en matière de mise en place d'une lisière éco-paysagère en limite de cette extension.

Les Espaces Boisés classés doivent également être localisés en zone N et peuvent expliquer certaines poches de terrains naturels au milieu des zones agricoles.

Trois sous-zones viennent compléter la zone N, à savoir NLC, NLs et Npe. NLC correspond au camping municipal où, du fait de sa localisation, les droits à construire doivent être limités, mais adaptés aux besoins de cette activité. Le même principe s'applique à la sous-zone NLs mais en relation aux activités de loisirs et leurs besoins spécifiques. Enfin, la zone Npe vise à faire apparaître et définir certaines restrictions spécifiques dans les périmètres de protection de puits de captage de Thil et du plan d'eau du Lac des Eaux Bleues fixés par arrêtés préfectoral.

Les zones urbaines U : concernent les secteurs urbanisés. Peuvent être considérés comme urbanisés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U est découpée en plusieurs zones, à savoir UA, UB, UE, UX.

La zone UA correspond au centre Bourg et aux tissus les plus anciens de Niévroz présentant des caractéristiques spécifiques, notamment en matière d'implantation à l'alignement. Le classement de ces secteurs en une même zone permettra d'y appliquer un règlement adapté.

La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires situés dans l'enveloppe urbaine de la commune et permet la mise en place d'un règlement adapté. Une sous-zone UBco est mise en place le long du secteur urbanisé de la route de Thil. Ce secteur urbanisé malgré plusieurs dents creuses présente certaines possibilités de construction dans le cadre du PPRNi (à savoir une bande de 30 m de part et d'autre de la route). Ce classement permet à la fois de reconnaître la situation urbaine de ces terrains construits et à la fois de consolider l'urbanisation de ce secteur. Toutefois, afin de permettre la circulation de la petite faune qui peut actuellement circuler par les dents creuses existantes, un règlement spécifique sera mis en place afin de préserver cette circulation après aménagement et constructions des dents creuses restantes. Attention toutefois : Les logiques de limitation de l'étalement urbain et de densification urbaine ont tendance à interdire le principe d'urbanisation ruban. ***Cette proposition de zonage UBco amènera donc très certainement à des échanges avec la DDT et probablement à des négociations. Ces points devront être présentés rapidement à l'Etat.***

La zone UE permet de localiser les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt général et d'y proposer un règlement peu contraignant spécifique. La zone UE concerne ici spécifiquement la STEP de Niévroz où les droits à construire restent néanmoins restreints du fait du PPRNi.

La zone UX correspond à la zone d'activités du Cèdre Bleu et son extension immédiate à l'ouest de l'existant. Le découpage proposé par l'urbaniste prend en compte les droits à construire fixés par le SCoT sur cette zone à savoir 3 Ha. Monsieur le Maire indique que, toutefois, des projets sont prévus plus à l'ouest de l'extension dessinée (sur les parcelles en zone N) et rappelle que le projet initial était de classer en zone UX tous les terrains le long de la route de Balan jusqu'à la D61A. L'urbaniste rappelle que c'est le SCoT dans sa version approuvée qui a réduit les perspectives de développement à 3ha. **Ce point devra être approfondi par un échange avec le SCoT, car en cas d'extension jusqu'à la route départementale, se présentera un point de blocage avec le SCoT.**

L'urbaniste indique que le zonage sera à affiner dans un souci de limitation des extensions urbaines (délimitation des zones U sans prendre en compte les fonds de jardins des propriétés en limite d'enveloppe urbaine) et d'égalité de traitement entre les différents terrains pour la solidité juridique du document.

La zone à urbaniser AU : Concerne les secteurs insuffisamment pourvus en équipement et destinés à être urbanisés. Dans le cadre du PLU de Niévroz, il s'agit seulement du secteur du Clos qui correspond à des terrains agricoles enclavés au sein de l'enveloppe urbaine. Rend nécessaire l'équipement des terrains et la possibilité de réaliser cette urbanisation à travers une opération d'ensemble (avec possibilité de phasage).

Enfin, une zone-zone particulière est mise en place dans la zone agricole. Il s'agit de la zone Agricole Habitat (AH) qui correspond au classement des terrains spécifiques, localisés en zones agricoles, des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage. Ce classement est permis par le code de l'urbanisme qui permet de définir un règlement spécifique et adapté à ces cas de figure avec la possibilité de mise en place de droits à construire (principe du Secteur de Taille et de Capacité limitée STECAL). Ce zonage permettra de reconnaître l'existence de ces terrains et de leur usage actuel ainsi qu'elle clarifiera leur stricte délimitation. Le règlement permettra de faciliter la mise aux normes de ces terrains en matière de réseaux et d'offrir éventuellement des droits à aménager et construire limités dans le respect de principe d'implantation, d'équipements et d'intégration paysagère. **Sur ce point, Monsieur le Maire indique que les dernières notes d'échanges avec la préfecture seront transmises au bureau d'études.**

3) Règlement littéral

L'urbaniste présente la philosophie des 16 articles du règlement littéral. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires. Néanmoins, dans la pratique, il est nécessaire de définir des règles dans la plupart des articles.

Article 1 : énumère les occupations et utilisations interdites

Article 2 : énumère les occupations et utilisations autorisées sous réserves du respect de certaines conditions. Il est important de prendre en compte que tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé sans réserve. Aucun article n'est prévu pour indiquer quelles sont les occupations et utilisations autorisées.

Article 3 - Accès et voirie : définit toutes les obligations en matière d'accès et de desserte des terrains. **Une réflexion approfondie est à mener concernant les prescriptions relatives aux voiries en impasse au regard des permis et difficultés rencontrés par la commune sur certaines opérations (à partir de quelle longueur imposer des dispositions de retournement ?)**

Article 4 – Desserte par les réseaux : il s'agit de toutes les règles sanitaires et de réseaux. Concernant l'assainissement et les eaux pluviales, les prescriptions devront être mises en cohérence avec le zonage d'assainissement en cours d'actualisation. **L'urbaniste sollicite notamment la Mairie afin de déterminer un débit de fuite adapté pour les dispositifs de rétention des eaux pluviales.**

Article 5 – caractéristiques des terrains : non-règlementé hormis dans les cas où des contraintes doivent être fixées sur les terrains en assainissement individuel lorsque des restrictions sont nécessaires.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées : un des deux articles obligatoires. Il est pertinent de définir des règles différentes selon qu'il s'agisse de constructions principales ou d'annexes.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : même principe que précédemment mais par rapport aux limites séparatives des terrains d'assiette des projets.

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions : défini par un coefficient la surface maximale du terrain pour l'implantation d'un bâtiment par rapport à la surface totale de ce terrain. Permet de définir une densité par secteur.

Article – 10 Hauteur maximum des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions : afin d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des constructions.

Article 12 – Stationnements : cet article définit les normes de stationnement. La rédaction de cet article est sensible car mal adaptée aux enjeux et besoins, elle peut rendre inconstructible certains terrains ou empêcher certains changements de destinations. Des règles spécifiques par destinations peuvent être définies.

Article 13 - Espaces libres et plantations : Définit des prescriptions en matière de végétalisation et paysagère. Permet de maintenir une partie de nature en ville, de limiter l'imperméabilisation et impacte les densités constructibles.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol : règle supprimée par la loi ALUR donc non-règlementée

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales : permet d'imposer des dispositions en matière de performances énergétiques. Toutefois, le code de la construction prévoit déjà des obligations notables en la matière.

Article 16 – Infrastructure et réseaux de communications électroniques : ERDF exige que des dispositions soient fixées de manière à imposer la mise en place de fourreaux nécessaires au raccordement aux réseaux de communication électronique.

4) Besoins en emplacements réservés

L'urbaniste interroge la commune sur la réalisation des emplacements réservés de l'ancien POS. M. le Maire précise que tous les équipements prévus ont été réalisés. Il ne subsiste donc aucun ER du POS.

Des besoins nouveaux pourraient éventuellement être identifiés en matière de gestion des eaux pluviales et d'entretien des cours d'eau. ***La commune fera le lien avec le prestataire en assainissement pour identifier des possibles localisations pour des équipements publics de gestion des eaux pluviales ainsi qu'avec la 3CM pour l'entretien des cours d'eau.***