

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

## COMMUNE DE NIEVROZ

### COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE

DU 15 septembre 2017

Liste des participants :



La réunion a pour objectif de présenter la proposition de base faite par le bureau d'études pour le règlement de la zone AH et UB.

#### 1) Evolution des critères de classement des logements comme sociaux au sens de la loi SRU

L'urbaniste présente les modifications apportées au code de la construction et de l'habitation en matière de logement social. Depuis la loi du 27 janvier 2017 précisée par décret du 5 mai 2017, les terrains locatifs familiaux pour l'accueil des gens du voyage sont pris en compte comme logements sociaux.

La commune ayant sur son territoire des terrains familiaux de gens du voyage, il est important de connaître l'impact de cette réforme sur le décompte des logements sociaux sur la commune et les conséquences possibles sur le PLU.

L'urbaniste présente cette réforme et rappelle comment le code de l'urbanisme aborde cette question de l'habitat des gens du voyage (voir document en annexe à ce compte-rendu pour plus de précisions).

Le code de l'urbanisme permet de réaliser des STECAL (secteurs de taille et capacités d'accueil limitées) en zone agricole ou naturelle. Ces STECAL permettent de réaliser certaines constructions dans les zones naturelles ou agricoles où normalement les droits de construction sont très réduits. Les STECAL peuvent autoriser à titre exceptionnel des constructions (en général) ou encore des terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage. Sur cette base l'urbaniste propose de créer des STECAL correspondant à une zone Agricole Habitat AH. Cette zone aura pour vocation d'identifier clairement les terrains où l'implantation d'habitat des gens du voyage est autorisée et là où il ne l'est pas. Il fixera les règles d'aménagement de ces terrains en matière d'eau potable, assainissement et en matière de réseau en général. Il permettra certaines mesures de confort pour les terrains respectant les mises aux normes en matière de réseau.

En ce qui concerne le décompte des logements sociaux, il apparaît que le concept de terrains locatifs familiaux pour l'accueil des gens du voyage est très restrictif. Il implique une notion de location qui n'est pas précisée (s'agit-il d'une location auprès des pouvoirs publics ou cela peut-il concerner une location entre des particuliers ?) et implique l'existence d'une convention entre les occupants et la commune. Il est important que la commune puisse clarifier le statut possible de ces terrains avec la Préfecture pour le calcul des logements sociaux.

## **2) Zone AH**

AH 1 et 2

La zone AH identifie clairement les activités interdites sur les terrains concernés. Il faut prendre en compte les activités existantes des familles présentes et identifier les activités nouvelles que la commune ne souhaite pas voir développer. La commission rappelle qu'on retrouve sur ces terrains des activités en relation avec les espaces verts et quelques ferrailleurs. Certaines activités ont le statut d'ICPE.

La commission propose d'autoriser les activités d'artisanat. Pour les ferrailleurs ICPE, leur activité ne doit pas être bloquée par le règlement. L'urbaniste propose donc d'interdire spécifiquement les nouvelles ICPE.

La commission souhaite retravailler la rédaction de l'interdiction des dépôts de véhicules à ciel ouvert.

Concernant l'interdiction du camping-caravaning, il faut assouplir le règlement en l'autorisant sous condition de manière à permettre le passage ponctuel et limité des familles des habitants concernés par ce zonage.

La commission ne souhaite pas permettre la réalisation d'annexe à 5 mètres de hauteur.

Le zonage AH étant un zonage agricole, les constructions agricoles doivent pouvoir être autorisées. Toutefois, la commune craint que cette possibilité soit détournée pour créer de nouveaux logements. L'urbaniste propose alors d'autoriser sous condition les occupations agricoles sous réserve d'exploiter au moins 6 hectares de terrain.

AH4 :

En matière d'eau potable, il faut exiger le raccordement car l'ARS l'oblige. Toutefois, les terrains en question ne bénéficient pas de réseau AEP. Une solution doit ici être apportée pour le classement en AH de ces terrains et pour préciser les règles du règlement sur ce point.

En matière de gestion des eaux pluviales, il convient de supprimer le paragraphe sur l'imperméabilisation et le ruissellement car il pourrait laisser penser que ces terrains sont complètement aménageables.

### **3) zone UB**

UB1 :

Les commerces sont interdits dans la proposition faite par l'urbaniste en zone UB. Or, plusieurs habitants ont des activités de commerce en ligne avec des usages différents et moins impactant que des commerces classiques. Il est proposé d'autoriser sous condition des surfaces commerciales très limitées (30% des SP d'habitation par exemple).

UB3 :

La commission souhaite qu'un retrait de 4 m soit imposé pour les portails des nouvelles constructions. Elle valide le principe des conditions exigées pour voirie en impasse à partir de 30 m.

UB6 :

La commission ne souhaite pas permettre les constructions à l'alignement.

En UB, le retrait exigé doit être de 5 m. La Mairie souhaite toutefois approfondir cette question. En revanche, en UBco, ce retrait doit être exigé sur 10 mètres et pour les autres terrains hors agglomération.

UB11 :

Appliquer le même règlement que UA11 hormis pour les clôtures en UBco.

Concernant les aires de stockage des ordures ménagères : limiter leur obligation aux bâtiments collectifs et opération d'ensemble.

UA13 :

Concernant les 25% d'espaces végétalisés exigés, l'urbaniste proposera des mises en situation pour donner à mesurer l'impact de cette mesure.