



**IR CONCEPT**  
Aménagement, Environnement, Urbanisme  
Immeuble "33 Street"  
33 Route de Chevennes  
74960 Cran-Gevrier  
Tél : 04.50.52.81.43 / fax : 04.50.52.47.76  
Email : irconcept@irconcept.fr

## Commune de CONFORT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion zonage OAP

19 septembre 2013

<u>Assistaient</u> :	M. JERDELET	Maire
	M. DA SILVA	Adjoint
	M. GUY	Chambre d'Agriculture (représentant)
	Mme FAGES	Secrétaire de mairie
	M. MARICHY	DDT 01
	M. PRIOUX	IR CONCEPT
	M. BROSSE	IR CONCEPT
Excusés :	Mme TOMADON-PICCARD	Mairie de Confort
	Mme POLTANI	Mairie de Confort
	Mme POCHE	Mairie de Confort
	M. BRUN	SEMCODA
	Mme BALBINOT	CCPB
	M. VUARAND	Conseil Général
	Mme SOULARD	ARS
		Etat-Major de Lyon
	M. GUISLAIN	PNR du HAUT-JURA

## 1. Objet de la réunion :

Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et état d'avancement.

Le présent compte-rendu reprend les remarques des participants.

## 2. Réseaux

### 2.1. Zonage d'assainissement

M. PRIOUX alerte les élus sur le fait que la dernière approbation du zonage d'assainissement de la commune date de 2001. Le zonage d'assainissement est une pièce obligatoire du dossier de PLU, et il doit donc être le plus à jour possible. M. le maire se rapproche d'un cabinet spécialité afin de mettre à jour le zonage au regard des derniers travaux réalisés ou en cours sur la commune.

### 2.2. Notice sanitaire

M. PRIOUX a transmis une notice sanitaire dans laquelle de nombreux éléments sont manquants, notamment sur les capacités de la station d'épuration et sur les sources en eau potable. Les élus s'engagent à remplir cette notice sanitaire, au mieux de leur connaissance, pour la fin novembre.

## 3. OAP

### 3.1. Capacités d'accueil des OAP

Comme rappelé dans le compte-rendu du 11 juillet 2013, les 2 OAP doivent permettre d'accueillir :

- **8 logts collectifs** (250m<sup>2</sup> de taille moyenne de parcelle par logts), préférentiellement sur l'OAP du Bourg puisque plus proche des équipements publics et des commerces,
- **11 logts intermédiaires** (500m<sup>2</sup> de taille moyenne de parcelle par logts),
- **6 logts individuels** (900m<sup>2</sup> de taille moyenne de parcelle par logts).

### **3.2. OAP du bourg**

#### **Projet de nouvelle école**

Concernant le projet de nouvelle école, M. le maire précise que rien n'est encore validé au niveau de la commune. En outre, il précise qu'il faudra également intégrer la bibliothèque et la cantine dans le projet. En terme d'effectifs scolaires, la rentrée 2013/2014 a vu 63 enfants être accueillis à l'école de Confort, la 3<sup>ème</sup> classe étant située à la maison de retraite, posant à terme des problèmes de fonctionnement car les estimations de la rentrée 2014/2015 portent le nombre d'enfants à environ 70.

L'hypothèse la plus favorable d'un point de vue urbain, du point de vue d'IR CONCEPT, reste la création d'un nouvel équipement public global en prolongement de la mairie. En effet, cette nouvelle construction, en bord de voirie, viendrait renforcer la place autour de la mairie et du tram en lui encore davantage d'épaisseur. En outre, comme l'objectif de la commune est de formaliser une OAP sur les parcelles situées derrière, M. PRIOUX précise qu'IR CONCEPT est en mesure de l'appuyer dans la démarche de formalisation d'une étude complémentaire sur le projet de l'école, notamment au regard des délais. M. le maire contacte le CAUE rapidement afin de connaître leur position à ce sujet.

Pendant la présentation de l'OAP, M. BROSSE insiste sur la nécessité de réaliser un plan topographique du site afin de mieux maîtriser l'implantation des futures constructions. M. MARICHY précise que 3 profils peuvent être suffisants pour une première approche, plutôt qu'un plan topographique complet qui pourrait prendre davantage de temps pour un géomètre. M. BROSSE proposera 3 profils pour que la commune puisse passer commande auprès d'un géomètre.

#### **Logements**

La proposition d'OAP de M. BROSSE fait apparaître 8 logements collectifs, 8 logements intermédiaires ainsi qu'une maison individuelle, ce qui fait un total de 17 logements sur le périmètre. Les élus valident ce chiffre de 17 logements et souhaitent que les 5 logements sociaux demandés par le SCOT soient réalisés dans le cadre de cette opération.

### **3.3. OAP « Pré Martin »**

Au regard de la proposition d'un nouvel accès à la zone se raccordant à la voie du tram, les élus valident l'intégration des parcelles n°26, 27 et 28 dans le périmètre de l'OAP. Ces 3 parcelles ayant été identifiées comme des potentiels constructibles dans le cadre des travaux du SCOT.

M. MARICHY propose également que les parcelles n°22, 23 et 24, actuellement classées en 2AU, puissent être intégrées au périmètre de l'OAP pour imaginer ce qu'il pourrait s'y passer une fois que les 2 zones 1AU seront urbanisées.

### **3.4. Programmation**

En terme de programmation entre les 2 OAP, les élus privilégient l'OAP du « Bourg » avant celle du « Pré Martin ».

## **4. Zonage**

### **4.1. Zone d'activités Valserine-Crédo**

La commune voisine de LANCRANS a lancé une modification de son PLU. La zone d'activités de Valserine-Crédo étant à cheval sur les deux communes, M. le maire propose de récupérer le règlement de la commune de LANCRANS afin d'harmoniser les règles et les prescriptions sur cette zone.

En effet, les communes de CONFORT et de LANCRANS ont aujourd'hui des règlements différents concernant cette zone ce qui est source de difficultés et de confusion pour les activités présentes ou qui souhaiteraient s'installer.

M. le maire transmet également à IR CONCEPT un plan de la délimitation définitive de la Zone d'activités.

## 4.2. Emplacements réservés

Les élus souhaitaient inscrire un emplacement réservé sur la parcelle n°371, située juste à proximité du restaurant du tram, afin de créer un espace public, mais sans volonté de créer de nouvelles constructions, stationnements ou autres. Au regard du projet des élus, M. MARICHY et M. PRIOUX conseillent aux élus de laisser simplement cette parcelle en zone Naturelle ; elle sera de fait inconstructible en raison de :

- son intérêt paysager,
- de la combe naturelle qui est un facteur de risque d'accroissement de ruissellement
- la volonté des élus de maintenir une coupure verte et une aire de respiration paysagère à proximité du bourg.

## 5. Règlement

M. MARICHY et M. PRIOUX communiquent au plus vite leurs remarques sur le règlement qui avait été proposé à la commune début 2012.

## 6. Calendrier

### 6.1. Rétro-planning

Les élus souhaiteraient arrêter le PLU maximum pour fin janvier 2013. Avant cette date, il est nécessaire de prévoir :

- Au moins 3 réunions sur la finalisation des OAP, du règlement et du zonage.
- Une réunion PPA et une réunion publique de présentation du projet avant arrêt.
- Une réunion publique.

### 6.2. Prochaine réunion

La prochaine réunion est fixée au jeudi 10 octobre à 15h. Ordre du jour : OAP, zonage et règlement.

### 6.3. Suites à donner

La commune transmet à IR CONCEPT :

- La notice sanitaire complétée
- Le zonage d'assainissement mis à jour
- 3 profils topographiques concernant le périmètre de l'OAP du Bourg
- La position du CAUE sur une étude complémentaire à mener sur le projet de l'école
- Le zonage définitif de la Zone d'Activités de Valserine-Crédo
- Le règlement de la Zone d'Activités de Valserine-Crédo du PLU de LANCRANS

IR CONCEPT transmet à la commune:

- 2 plans de zonage à jour, pour relecture et avis
- Une première ébauche de règlement, sur la base de la première proposition faite par IR Concept en juin 2012