



IR CONCEPT / EI2A
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 ei2a.info@ei2a.fr

E.I.2A



Commune de Confort

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion du 20 juin 2012

<u>Assistaient :</u>	M. JERDELET	Maire
	M. DA SILVA	Adjoint
	Mme TOMADON	Adjointe
	Mme POCHET	Conseillère Municipale
	Mme POLTANI	Conseillère Municipale
	Mme FAGES	Secrétaire de mairie
	Mlle BRIANÇON	IR CONCEPT - EI2A

Excusés : Maire de Lancrans
ARS
La Défense
DDT

La réunion avait pour objectif :

- ✍ Rencontre du Directeur de l'Ehpad
- ✍ Finalisation du règlement PLU – zones urbaines
- ✍ Détermination des EBC
- ✍ Détermination des ER

Compte Rendu

1/ rencontre avec le Directeur de l'Ehpad

Etablissement de 85 résidents géré par M. Gaillard avec 45 employés dont 15 employés sur site en même temps. Certains employés habitent la commune et viennent travailler à pied. L'Ehpad restera sur Confort avec 2 projets possibles d'évolution :

- construction d'une aile supplémentaire, pour avoir au final un bâtiment en forme de T
- démolition de l'ancienne ferme avec reconstruction d'un bâtiment neuf, tènement relativement plat qui faciliterait la circulation des véhicules par tout type de temps.

Possibilité de réhabiliter une partie du bâtiment ancien pour du logement locatif aidé ou non.

L'objectif est de trouver un zonage et un règlement facilitant l'évolution de l'Ehpad sans avoir à modifier le PLU. Selon le Directeur, les problèmes de financement font que les projets n'aboutiront pas avant au moins 3 ans.

2/ Finalisation du règlement des zones urbaines. Les articles 11 à 14 sont analysés. Voir le règlement rédigé en pièce jointe, lequel intègre les remarques émises lors de la réunion.

3/ Analyse des EBC :

Rappel des contraintes du classement en EBC et de la possibilité de préserver certains éléments du patrimoine naturel au titre de l'article L123-1-5 7° en autorisant des suppressions ponctuelles.

L'urbaniste s'est basé sur le PLU annulé ainsi que sur la photo aérienne. L'urbaniste interroge les élus sur certains boisements existants sur la photo aérienne mais non reportés sur le zonage PLU.

Pour la partie Ouest de la commune, ces boisements n'existent plus ou sont situés sur des terrains très pentus qu'il n'est pas possible d'exploiter et qui se trouvent ainsi protégés de tout déboisement.

Pour la partie Est de la commune, un EBC situé au sud/est sera effectivement réduit du fait qu'il n'existe plus en partie.

4/ Les emplacements réservés :

- analyse des ER inscrits au POS : les ER n°2, 3 et 4 n'ont plus lieu d'exister.
- Analyse des ER inscrits au PLU annulé : l'ER n°1 sera maintenu avec rectification du nom de la rue. Il s'agit de remplacer « rue de la Colonie » par « rue du Manoir ». L'ER n°2 peut être supprimé. L'ER n°3 sera maintenu en changeant le destinataire, le syndicat intercommunal de Menthieres doit être remplacé par la communauté de communes du Pays de Gex. Le destinataire ou bénéficiaire d'un emplacement réservé est la structure ou la collectivité à même d'acquérir les terrains identifiés.

5/ les éléments du patrimoine bâti

Ceux-ci seront repérés au titre du L.123-1-5 7° sur la base du PLU annulé et des remarques émises lors de cette réunion. Au nord de la zone UA, l'une des constructions repérée dans le PLU annulé n'a plus lieu d'être alors qu'une autre située à proximité de celle-ci sera repérée. (cf plan de zonage – périmètres de couleur jaune).

6/ les zones à urbaniser (AU)

Pour le moment, avec les principes du SCOT, la commune dispose de 2,2 ha pour le développement de la commune. Environ 1,4 ha ont été identifiés comme dents creuses ou espaces interstitiels et doivent être décomptés des 2,2 ha admis par le SCOT. Les élus peuvent donc inscrire environ 8000 m² en zone à urbaniser (AU). Deux secteurs se dessinent, mais par rapport aux surfaces disponibles, les élus doivent faire un choix.

Possibilité de classer le terrain de foot privé en zone d'équipements collectifs avec le risque que le propriétaire mette en demeure la commune d'acquérir le terrain.

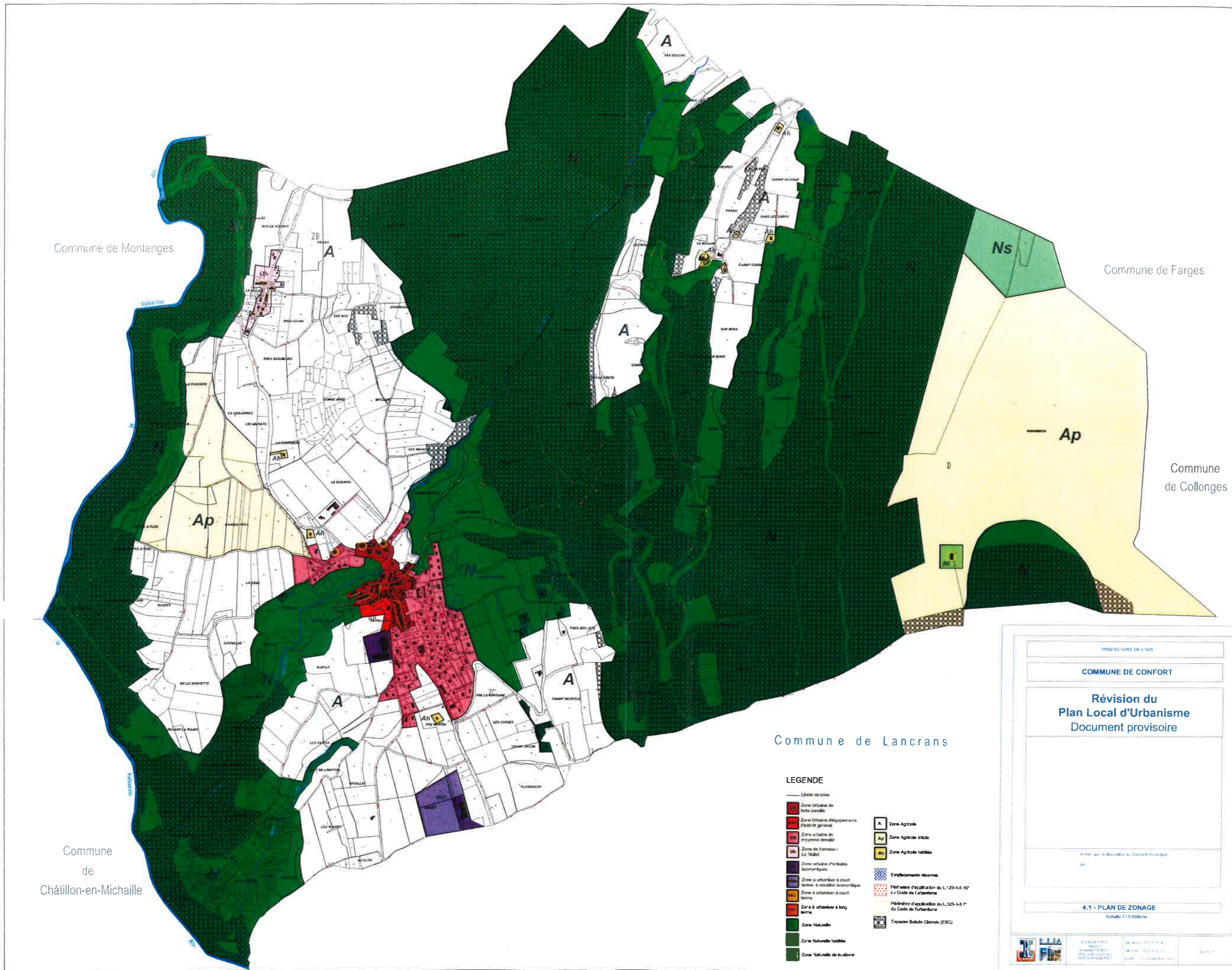
Une fois le secteur définit par les élus, l'urbaniste proposera une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec des grands principes notamment pour la desserte viaire, les espaces verts, les aires de stationnement, l'implantation des bâtiments...

L'urbaniste rappelle le principe de compatibilité et non de conformité avec ces OAP.

L'ensemble des éléments discutés lors de la présente réunion seront intégrés dans le règlement et le zonage PLU et transmis par mail à la commune pour vérification et validation.

L'urbaniste propose de fixer la prochaine réunion fin septembre, début octobre dès lors que les services de l'Etat auront rendu leur avis sur le SCOT du Pays Bellegardien. Un avis défavorable sur le SCOT avec remise en question des principes pourrait venir contrarier le projet PLU, donc mieux vaut attendre cette validation.

P.J. : support de la réunion + règlement des zones U + liste des emplacements réservés + plan de zonage PLU



LEGENDE

—	Ligne de zone	A	Zone Agricole
[Red]	Zone Littéraire de forte densité	Ap	Zone Agricole forte
[Orange]	Zone Littéraire d'équipements d'intérêt général	Ah	Zone Agricole habitée
[Yellow]	Zone Littéraire de moyenne densité	[Blue hatched]	Emplacements réservés
[Light Green]	Zone de Tiers-Logement - Le 'Millet'	[Red hatched]	Périaires d'application du L.123-1-5 10° c) Code de l'urbanisme
[Dark Green]	Zone urbaine d'habitat éconormiques	[Yellow hatched]	Périaires d'application du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme
[Purple]	Zone à urbaniser à court terme - à vocation éconormique	[Green hatched]	Espaces Boisés Classés (EBC)
[Light Purple]	Zone à urbaniser à court terme		
[Dark Purple]	Zone à urbaniser à long terme		
[Dark Green]	Zone Naturelle		
[Medium Green]	Zone Naturelle habitée		
[Light Green]	Zone Naturelle de loisirs		

PREFECTURE DE L'AIN

COMMUNE DE CONFORT

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Document provisoire

Approuvé par délibération du Conseil municipal

4.1 - PLAN DE ZONAGE

Echelle: 1:2000ème

Logos of various organizations at the bottom.