

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 10/06/15 - 14 Heures (15^e)

Étaient présents :

Monsieur M. Montègre, maire de Sault-Brenaz
Monsieur B. Borgogno, adjoint
Messieurs J. Garnier, A. Tetu et JG. Bergeal, conseillers municipaux
Madame A. Dally-Martin, urbaniste chargée de la révision du PLU (*rédaction du compte-rendu*)

Ordre du jour :

fin de la rédaction du Règlement (UX), propositions de quelques Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones 1AU

La réunion PLU précédente a eu lieu le 6/05/15 (travail sur la fiche au cas/cas pour la DREAL, Règlement des zones A et N).

Convenu :

- ♣ La mairie envoie les éléments nécessaires à la DREAL
➤ **A faire. Voir ci-dessous.**
- ♣ Règlement : les élus se fixent une réunion pour travailler sur le texte.
➤ **Fait, voir ci-dessous.**
- ♣ Plan de zonage : le cabinet Axis-Conseils procède à quelques corrections.
➤ **Fait, fichier pdf renvoyé en mairie le 18/05.**

1 – Dossier cas/cas pour la DREAL

Les éléments sont prêts à être envoyés à la DREAL. La mairie va s'en occuper en suivant les indications sur le site internet de la DREAL.

Cette dernière a deux mois pour rendre sa réponse.

Sur le site internet de la DREAL Rhône-Alpes, suivre :

- ✓ Examen au cas par cas
- ✓ L'examen au cas par cas des documents d'urbanisme
- ✓ Faire une demande de « cas par cas »

✓ *Pour information, la commune peut consulter les « décisions rendues par l'Autorité environnementale ».*

Extraits du site :

Qui saisir ?

L'autorité environnementale (AE) compétente est définie aux articles [R. 121-14-1](#) et [R. 121-15](#) du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- du préfet de région pour les cartes communales ;
- **du préfet de département pour les PLU et PLUi (sauf pour certaines déclarations de projet) ;**
- de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable pour les DTA et DTADD.



Important ! Pour assurer au mieux le traitement de votre demande, lorsque l'autorité environnementale est le préfet, envoyez **directement** votre dossier d'examen au cas par cas à la DREAL Rhône-Alpes, Service CAEDD/AE (qui a délégation du préfet) :

- soit **par voie électronique** à : ae-dreal-ra@developpement-durable.gouv.fr. Pour un envoi facilité de pièces volumineuses, vous pouvez utiliser l'outil du ministère [Mélanissimo](#) ;
- soit **par courrier** : en 2 exemplaires **dont une version électronique**, à la DREAL Rhône-Alpes / Service CAEDD /AE - 5 place Jules Ferry - 69453 LYON cedex 06 ;
- soit **par dépôt** de 2 exemplaires de votre dossier, **dont une version électronique**, à l'adresse ci-dessus (arrêt de métro Brotteaux) et aux horaires d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 9h30 à 11h30, **sur rendez-vous** uniquement (Tél. 04 26 28 67 60).



Pour assurer la **sécurité juridique** de votre procédure, il est essentiel de préciser dans votre saisine que votre demande est faite "au titre de l'examen au cas par cas 'documents d'urbanisme' défini à l'article R. 121-14-1 du code de l'urbanisme".

A quel stade de la procédure ?

Envoyez votre demande d'examen :

- Pour l'élaboration ou la révision générale des PLU ou PLUi : juste **après le débat** relatif aux orientations du PADD, et **avant l'arrêt** du projet de PLU ;

Quelles informations fournir ?



La personne publique responsable doit **fournir les informations nécessaires suivantes** pour permettre à l'autorité environnementale de fonder sa décision motivée :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.



PRATIQUE ! Pour faciliter cette étape, une liste indicative d'informations à fournir par la collectivité pour toute demande d'examen au cas par cas vous est proposée ci-dessous :

C'est la fiche que les élus ont rempli avec A. Dally-Martin.

= Fiche + annexes listées et préparées ensemble à envoyer.

Quand et où retrouver les décisions d'examen au cas par cas ?

La **décision** de l'autorité environnementale intervient **dans les 2 mois** suivant la date de réception du dossier d'examen au cas par cas. Elle est, dès sa signature, mise en ligne sur son site internet et transmis à la personne publique responsable.

L'**absence de décision** au terme de ce délai de 2 mois vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. Cette décision tacite sera également indiquée sur notre site internet.

2 – Travail sur le Règlement

Les élus ont pu travailler en interne sur les textes des zones UA, UB, AU, A et N. Ils font part de leurs remarques à A. Dally-Martin.

♣ Dispositions générales, article 2, législations spécifiques : mentionner le droit de préemption commercial (puisque mis en place sur un périmètre depuis le 8/10/2010).

♣ Toutes les zones, accès sur les pistes cyclables ... : convenu que la mairie établisse un plan avec les différents tronçons dans lesquels les prises d'accès sont possibles ou non, avec les noms des rues. Il sera plus facile ainsi de définir zone par zone les possibilités ou les interdictions. Ce plan sera intégré au Rapport de présentation pour expliquer les principes retenus.

♣ Art UA et UB 4 – évacuation des eaux pluviales et de ruissellement : « pourront » plutôt que « devront » en zones UA et UB.

♣ Toutes les zones, art 7 :

Eclaircir les exceptions avec « peuvent être implantées dans la bande des 3 mètres ou en limite séparative ». Eclaircir également la possibilité de saillies pour les bandeaux ou tuiles de rives en limite de propriété.

♣ Art UA 12 :

Distinguer le nombre de places exigées selon la taille des logements :

✓ 1 place pour les T1, T2 et T3

✓ 2 places pour les T4 et plus.

Superficie pour le stationnement d'une voiture particulière : 12 m².

Pour la zone Nh : voir avec le rapport du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique sur le captage du village. Une distinction devra peut-être être faite entre le bâti existant et les espaces vierges (U et N).

Zone UX, travaillée ce jour :

Art UX 2 : M. le maire précisera la cote NGF à respecter dans le secteur inondable : transmise aux pétitionnaires lors de demandes de permis de construire.

Art UX 6 : retrait de 5 m.

Art UX 10 : ajouter une possibilité de plus grande hauteur pour les bâtiments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

3 – Quelques Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées

Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'aménagement et de programmation proposées sont des **principes**. L'étude de la zone incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ...

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Les OAP constituent donc une pièce importante du dossier de PLU au même titre que le PADD ou le Règlement. Elles sont d'ailleurs à lire en parallèle avec le Règlement de la zone dans laquelle se situe le projet.

Les OAP vont concerner les 5 secteurs du village classés en zones 1AU.

Les opérations pourront être envisagées en une ou plusieurs étapes, mais les réseaux devront être dimensionnés en amont pour obtenir un aménagement cohérent du quartier. Seuls les **principes** de déplacements, d'espaces communs et de typologies d'habitat seront obligatoires. Si elles sont proposées, les implantations du bâti ne sont qu'indicatives (permettent de mieux se rendre compte du rendu souhaité).

Sont examinées ensemble aujourd'hui des propositions de l'urbaniste pour 4 secteurs classés en zones 1AU :

- Sous les Echanoz
- Brénaz-Sud
- Sud de Sault (2 zones 1AU dans le quartier en mutation logements Dynacité et bords du Rhône).

Parmi les principes à mettre en avant :

❖ **Les déplacements** : accès dans la zone, organisation viaire interne, différence véhicules/modes doux, tout cela en lien avec l'organisation du quartier (qualité de la greffe). Proposer plusieurs accès facilitant la réalisation de plusieurs opérations et les liens avec le quartier.

❖ **La structure urbaine et la typologie du bâti** : créer un quartier en lien avec son contexte bâti tout en permettant une diversité de l'habitat. On peut ainsi retrouver une forme urbaine qui reprend des éléments du quartier dans lequel s'intégrera la nouvelle opération.

Par exemple, côté Brénaz, proposer des formes qui reprennent à la fois l'idée de la rue de village (alignements bâtis voisins) et des logements individuels purs.

L'habitat groupé présente aussi l'intérêt d'optimiser plus facilement l'utilisation de petites parcelles voisines plutôt que de prévoir plusieurs constructions au milieu de leur parcelle.

- **La réflexion conduit à modifier légèrement le zonage UA/1AU pressenti à Brénaz-Sud pour faciliter les possibilités de constructions distribuées par une nouvelle voie.**

Et côté Sault, dans la continuité du village, de l'habitat intermédiaire et groupé pourrait faire la transition avec les quartiers denses et hauts du vieux-Sault et ceux en cours de mutation par les logements Dynacité (collectifs R+1) et individuels du bord de Rhône.

- **La réflexion conduit à envisager un secteur 1AU1 permettant une hauteur R+2 pour la zone 1AU la plus proche du vieux-Sault.**

Rappel : 15 m en zone UA, 9 m en zone UB, 9 m dans les zones 1AU (respectivement R+3 et R+1 avec dans les deux cas les combles aménageables). Si toit terrasse végétalisé : 4 ou 2 étages.

Si l'on souhaite, une hauteur intermédiaire en secteur 1AU1, on peut rédiger la règle ainsi : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres (R+2+ combles aménageables). (ou RDC + 3 étages dans le cas de toitures terrasses végétalisées).

sachant que la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les OAP seront proposées en indiquant globalement les typologies du bâti. L'implantation du bâti ne sera qu'un exemple possible.

Côté Sault, Monsieur le maire transmettra un plan indiquant la réflexion existante sur les déplacements.

L'urbaniste travaillera sur la dernière OAP.

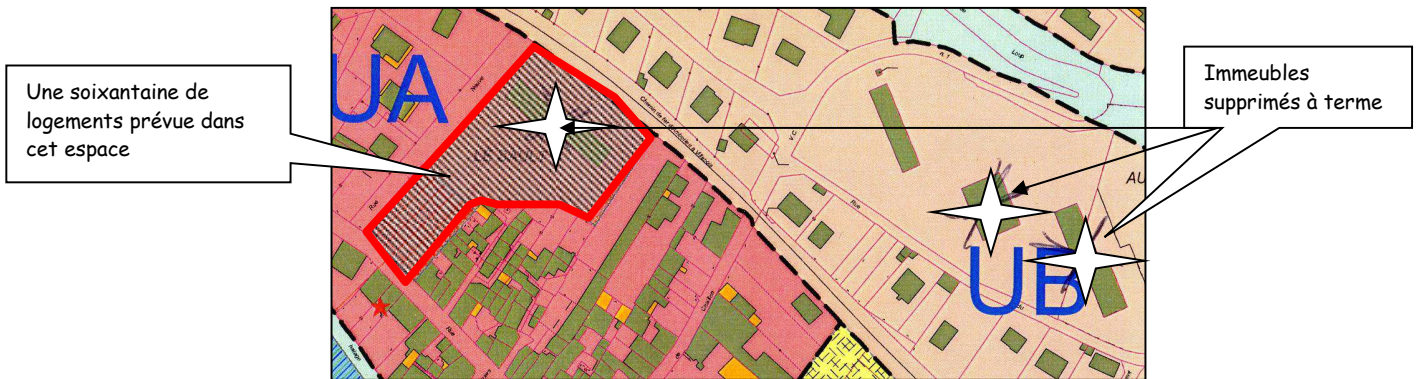
4 – Les emplacements réservés

Sont à indiquer deux types d'emplacements réservés :

- ✓ L'ER1 prévu à Brénaz pour un espace de stationnement



✓ L'ER au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme pour un programme diversifié de logements.



A terme, 3 immeubles de Dynacité vont être démolis.

Il est prévu un programme de logements d'une soixantaine de logements dans la partie classée en zone UA, mais ni l'échéance des démolitions, ni celle de la reconstruction ne sont connues.

Le PLU prévoit néanmoins un emplacement réservé au titre de l'article L 123-2b pour afficher la volonté d'un programme de logements diversifié sur ce site.

Précisions :

Article L 123-2 b du code de l'urbanisme :

Réservation d'emplacements (servitude) pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,

"Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".

Article L 123-17 : *"(...) Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais fixés aux articles L 230-1 et suivants."*

Quelques précisions sur cet outil :

Objectifs : réalisation, dans le respect des **objectifs de mixité sociale**, de programmes de logements définis par le PLU.

Programmes de logements pouvant être définis :

- logements sociaux dans des quartiers qui en sont déficitaires
- logements intermédiaires dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux
- Sur petites unités : logements étudiants, ou personnes âgées, ou personnes handicapées...

L'ER doit figurer dans les documents graphiques des PLU :

- La nature du programme de logements doit être précisée

NB : Il n'est pas nécessaire de préciser un bénéficiaire.

Le propriétaire peut réaliser lui-même le programme de logements

- « gel » du terrain
- Droit de délaissement (art. L.230-1 et s. du CdU).

Atouts :

- ♣ Définir un site prioritaire pour une opération
- ♣ Anticiper l'acquisition d'un terrain et geler tout autre projet sur le site défini

Mise en garde :

- Si délaissement, la collectivité doit être prête à acheter (sous peine de supprimer définitivement l'ER)
- Une collectivité ne peut maintenir indéfiniment des parcelles en ER sans y réaliser un projet d'aménagement.

➤ **La mairie transmettra à l'urbaniste la pièce Emplacements réservés du POS pour avoir les données précises sur ces emplacements réservés et en tirer un bilan.**

Suite du Travail :

- Attente de la réponse de la DREAL.
- Par l'urbaniste : envoi à la mairie des pièces écrites travaillées et à vérifier (Règlement et OAP).
- L'urbaniste transmet les corrections à apporter au plan de zonage au cabinet Axis-Conseils (voir ensuite pour la zone Nh).
- La mairie transmet à l'urbaniste les éléments évoqués dans ce compte-rendu.
- La mairie transmet au cabinet Axis-Conseils les fichiers pour intégrer les plans des réseaux dans le dossier PLU.

Une réunion PLU en septembre permettra de refaire un point en mairie. D'ici-là, le rapport du commissaire-enquête (enquête publique « captages ») aura été rendu et Monsieur le maire aura eu connaissance de l'avancement du PPRi.

Des réunions avec les services et avec la population seront à organiser en octobre 2015.

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 9 septembre 2015,
14 heures en mairie.**

Ordre du jour : point sur le dossier

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.