

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 11/03/15 - 14 Heures (12^e)

Etaient présents :

Monsieur M. Montègre, maire de Sault-Brenaz
Monsieur B. Borgogno, adjoint
Messieurs 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 :

Validation du plan de zonage et début du travail sur le Règlement

La réunion PLU précédente a eu lieu 4/02/15 et a permis de finaliser l'établissement du plan de zonage.

- Le plan de zonage a été numérisé (1^{er} jet). Il est vérifié aujourd'hui.
- A vérifier : logements de Grattet, bande de 15 m, surfaces...

Voir ci-dessous.

L'urbaniste a renvoyé une mouture du PADD pour que le débat au sein du CM puisse être organisé.

- **Débat fixé au 20/04/15.**

Zonage d'assainissement : le cabinet retenu a travaillé sur un premier document. La mairie l'enverra en pdf à l'urbaniste.

- **Dossier emprunté par l'urbaniste aujourd'hui. Contours de la zone d'assainissement collectif vérifiés : quelques ajustements à faire mais globalement cohérente.**

Enquête publique puits de captage : rapport ARS à envoyer à l'urbaniste.

- **Celle-ci vérifie les éléments qu'elle a déjà.**

1 – Plan de zonage

Un plan papier au 1/5000 est examiné aujourd'hui.

✓ Logements de Grattet : laissés en zone agricole.

Détails :

- 1 logement occupé (2 propriétaires)
- 1 logement vide (2 propriétaires agriculteurs en Isère et qui exploitent les terres de l'ancienne exploitation).

Zone agricole pour les espaces entourant cette ancienne ferme. Mais zone difficile à construire vu le relief et les limites de l'adduction d'eau.

✓ Bande des 15 m : vérifiée et validée mais avec quelques ajustements.

✓ Affectation des zones : zone UX dans le secteur Sud finalement préférée à une zone 2AU en raison d'une activité existante et de la proximité de l'activité Delfosse, ainsi que du potentiel limité dans les deux zones UX indiquées au Nord et au Sud.

✓ Calibrage surface des zones et besoins fonciers : vérifié. Un secteur au relief marqué en zone UB est supprimé (inexploitable en termes de constructions).

Surfaces :

- En zones UA et UB : 1,94 ha **mais bande de 15 m inconstructible**
- En zone 1AU : 6,44
- En zone 2AU : 0,83

= 8,38 + 0,83 = 9,21 ha, ce qui peut être estimé compatible avec les besoins fonciers (de l'ordre de 8 ha).

✓ Zone appelée UP : vérifier si la DUP ne préconise finalement pas une zone N.

✓ OK pour la continuité écologique indiquée de part et d'autre du Nérivent (anciens EBC). Indiquer de la même manière la zone humide du Rhône (trame sur la zone N).

✓ Protection des boisements :

- Sur la montagne, parcelles soumises à l'ONF : pas en Espaces boisés classés (d'autant que pas boisées, anciennes carrières) mais protégés au titre des continuités écologiques (art. L 123-1-5-III-2) car arrêtés de biotope

- Continuité écologique pour le corridor du Nérivent (espaces boisés classés dans le POS) et pour les zones humides et leur végétation le long de la rive du Rhône : L 123-1-5-III-2

- Ligne de boisement existante à protéger au-dessus des secteurs urbanisés et urbanisables (intérêt du maintien du couvert forestier pour retenir le sol et éviter les chutes de blocs), préconisé dans certains PPR voisins : EBC.

Cette précaution corrobore la bande des 15 m fixée sous la falaise à l'aplomb.

- Boisements dans ou à proximité de l'espace urbain : à identifier au titre de l'art. L 123-1-5-III-2

- ♣ Les alignements d'arbres sur les espaces publics le long des quais (font partie de l'identité communale)
- ♣ Les alignements d'arbres le long de la RD 122 entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz (fort impact paysager, ombrage)
- ♣ Les alignements le long de la piste cyclable parallèle à cette RD 122
- ♣ L'unique bosquet encore présent dans cet espace de plaine entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz : participe à la biodiversité et à la perméabilité entre la montagne et le fleuve (intérêt faune, flore). Zone par ailleurs classée en As.

Prescription réglementaire :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales et à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

✓ Construction à proximité de la zone d'activités :

Appelée également « cabanon de vigne » car construit à l'époque en fonction de l'exploitation de la vigne. Ni eau potable, ni électricité, ni raccordement au réseau d'assainissement. Donc à Utiliser en l'état : n'a pas vocation à être validé comme un logement, en zone As.

➤ **Le plan de zonage sera complété et corrigé en intégrant ces remarques.**

2 – Règlement

Le document opposable actuellement est celui de 1987 (la modification de 1996 n'a pas eu d'incidences sur le Règlement). L'urbaniste a commencé à noter les actualisations et les points qui pourraient être rediscutés au vu des enjeux de 2015.

Un règlement de PLU contient les prescriptions règlementaires applicables aux différentes déclarations et autorisations d'occuper le sol.

Il se présente en différents chapitres :

- des Dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, quel que soit la zone concernée du PLU
- un règlement avec 16 articles propres à chacun des 4 grands types de zones (U, AU, A et N) et avec des différences selon les sous-zones ou secteurs choisis (par exemple, UA, UB, UX).

Il faut donc lire le Règlement correspondant à la zone dans laquelle se situe le projet du pétitionnaire.

Rappel du canevas utilisé dans un Règlement en 2015 (par exemple pour une zone UA), sachant que seuls les articles 6 et 7 de chaque zone doivent être obligatoirement renseignés :

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 1 - Dispositions concernant les accès
- 2 - Dispositions concernant la voirie

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- ◆ Alimentation en eau potable
- ◆ Assainissement des eaux usées
- ◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement
- ◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

- ◆ Eclairage des voies

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE

- ◆ Spécificités pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme
- ◆ Implantation et volume
- ◆ Couvertures
- ◆ Eléments de surface
- ◆ Clôtures
- ◆ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le texte de 1987 peut servir de base mais il est néanmoins assez obsolète. L'urbaniste propose donc une nouvelle rédaction tout en lisant en parallèle les prescriptions existantes, et en vérifiant avec les élus ce qui leur convient.

La réunion de ce jour permet ainsi d'examiner les Dispositions générales et les deux premiers articles de la zone UA.

La suite sera à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 8 avril 2015,
14 heures en mairie.**

Ordre du jour : suite du travail sur le Règlement

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.