

# COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 15/10/14 - 14 Heures (9<sup>e</sup>)

#### Étaient présents :

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

**Ordre du jour** : PADD / Zonage, visite de terrain

La réunion PLU précédente a eu lieu 17/09/14 et a permis de travailler sur la suite et fin des premières réflexions sur le PADD.

#### **1 - Rapport de présentation relu par les élus**

Un premier temps de la réunion est consacré aux remarques des 1ers élus qui ont relu le document.

➤ **L'urbaniste corrigera le document.**

#### **2 - Traduction des orientations du PADD en termes de zonage PLU**

#### **\* Maitriser le développement urbain, modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain**

♣ Les 8 ha peuvent être trouvés dans l'enveloppe urbaine intégrant le tissu urbain avec ses dents creuses et les tènements plus vastes à l'Est de Sault : zones U et 1AU (les zones 1AU étant déjà classées zone 1NAb au POS). Pour une échéance plus lointaine, une surface en zone 2AU est conservée au PLU pour afficher une urbanisation future dans les secteurs concernés.

Un ensemble de zones 2NA inscrites il y a 27 ans (POS de 1987) et jamais ouvertes à l'urbanisation n'est pas conservé en 2014 pour respecter les principes mis en évidence dans ce PLU. Voir également l'application de la loi ALUR du 24/03/14.

♣ Potentiel avec le bâti existant (% des logements vacants recensés par l'Insee).  
**Monsieur le maire vérifie le nombre de logements vacants.**

♣ La rétention foncière est fixée à ...% compte-tenu de ce qui s'est passé les dernières années (pas systématiquement 2 comme dans le SCOT).

♣ Importance des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les nouvelles zones U (fonds de parcelles, accès) et 1AU

♣ Prise en compte du bâti diffus selon sa vocation et son contexte : zone agricole, STECAL, bâti en zones A ou N.

### Détails pour les trois secteurs de bâti diffus :

Au vu des enjeux de Sault-Brénaz et du nouvel art. L 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme depuis la loi LAAAF du 13/10/14 :

Le règlement peut :

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut **désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

✓ Ferme de Grattet :

Voir le zonage A et As pour les espaces agricoles (en lien avec la deuxième orientation)

Les élus vont examiner les 2 logements existants. Voir leur classement en fonction du nouvel art. L 123-1-5-II-6. Existant suffisant ? extension nécessaire avec changement de destination ?

✓ Villa côté Villebois :

STECAL en zone U argumentée par le lien direct avec Villebois-gare (tissu urbain, réseaux)

✓ Ancienne gare côté Villebois :

Laissée en zone N. Application loi LAAAF (à réglementer mais pas d'espace : aménagement dans le volume existant).

Pour autres constructions diffuses non autorisées, pas d'habitation, pas de changement de destination.

### **Les zones 2AU depuis loi ALUR du 24/03/14 :**

La loi ALUR renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, le PLU devra faire l'objet :

- ♣ d'une modification avec délibération motivée si 9 ans maximum se sont écoulés depuis l'approbation du PLU
- ♣ d'une révision pour les zones de plus de neuf ans

#### La procédure de Révision :

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi ALUR est complété par un 4<sup>e</sup> alinéa. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

4°) d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Calcul des 9 ans : Une révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai de 9 ans.

➤ Entrée en vigueur au 1er juillet 2015.

#### La procédure de Modification visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU et la délibération motivée :

Objectif : justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

= Article L. 123-13 du code de l'urbanisme complété avec la loi ALUR.

➤ Application immédiate depuis le 27 mars 2014.

### \* **Préserver et valoriser les continuités écologiques**

- ✓ Zonage adéquat ciblé au village (U et AU) et pour les écarts au vu des enjeux différents
- ✓ Zone N : pour les espaces naturels à préserver, notamment en frange des Natura 2000 des communes voisines
- ✓ Trame art. L 123-1-5-III-2 du CU pour les boisements, pour les zones humides
- ✓ Zone N pour le couloir du Nérivent et le Rhône (berges, lit, îles)
- ✓ Entrées de village : zones As (pour les espaces agricoles à préserver) ou N selon les vocations
- ✓ Espaces boisés classés pour les boisements (art L 130-1 du CU)
- ✓ Coteau : zones A et N selon les enjeux.

**Réflexion carrière** : première réflexion en conseil municipal à poursuivre. Deux sites pourraient être envisagés. Se trouvent en ZNIEFF de type 1. Pourraient être indiqués (PADD et zonage) en les conditionnant aux études spécifiques nécessaires ICPE (étude d'impact ...).

Voir les secteurs autour de la ferme de Grattet en fonction du Nérivent, du relief ...

### \* **Préserver les ressources naturelles et participer à la lutte contre l'effet de serre**

- Protection du captage d'eau potable : choix du Zonage selon la catégorie du périmètre de protection (immédiat-rapproché-éloigné) et Règlement qui reporte à la DUP.
  - ✓ Immédiat : zone N
  - ✓ Rapproché : Nh comme « habitat » habitat groupé intégré à la zone de protection rapprochée du captage
  - ✓ Eloigné : zone U si urbain ou autre selon les vocations

Le Règlement du PLU renverra à la DUP.

Règlement Nh : *aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux.*

- Assainissement collectif pour les constructions situées dans les périmètres de protection du puits de captage
- Assainissement non collectif : voir le zonage d'assainissement (filère)
- Délimitation des zones constructibles U et AU // déplacements dans le village
- Maillage viaire par ER ou OAP
- Art. 11 du Règlement : utilisation des énergies renouvelables, éco-constructions ...

### \* **Prendre en compte les risques naturels et limiter les nuisances**

Trame risques au vu de l'art. R 123-11b du CU superposée au plan de zonage le long du Rhône et report au PPS ou futur PPRi.

\* **Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)**

- Distinction de zones UA et UB pour le tissu urbain aux morphologies différentes
- Zonage du coteau (N et A, As) et le long du Rhône (N)
- Paysage bâti et naturel : identification et trame L 123-1-5-III-2 pour le bâti et le boisement intéressants
- Zonage N ou As pour les entrées de village marquant une coupure d'urbanisation claire.

\* **Poursuivre une politique de diversité de l'habitat dans le contexte de Sault-Brénaz**

- \* Intérêt des OAP dans les zones 1AU et parfois dans des secteurs classés en zone U : indications à respecter par les futurs aménageurs (lien de compatibilité)
- \* Deux possibilités offertes par le code de l'urbanisme et utilisées différemment selon les quartiers :
  - trame « mixité sociale » au titre de l'art. L 123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les zones U et AU)
  - ou emplacement au titre de l'art. L 123-2b pour programme de logements diversifiés (programmes détaillés à indiquer).

**Deux outils possibles selon les lieux :**

- L 123-2 b pour le secteur en réflexion avec Dynacité : 60<sup>e</sup> de logements démolition/reconstruction
- L 123-1-5-II-4 avec le pourcentage du SCOT et PLH dans la zone 1AU dans la continuité du village (secteur nouvelle opération Dynacité)
- Rien ailleurs : accession à la propriété.

**Dans le PADD** : préciser au vu du contexte de la commune, qu'elle souhaite ré-équilibrer le rapport accession à la propriété-locatif (spécifique à Sault-Brénaz).

\* **Encourager l'activité économique locale.**

- Diversification des fonctions dans le tissu urbain : un règlement des zones U et AU qui ouvre certaines possibilités (art. 1 et 2). Dans le respect du DAC.
- Un zonage/règlement adapté pour les deux zones d'activités existantes (UX)
- Tourisme : zone N pour préserver les berges du Rhône et zonage/prescriptions adéquats globalement ailleurs pour conserver et accroître la qualité du cadre de vie
- Zones A et As pour l'agriculture selon les secteurs. Règlement adapté.

**Diversité commerciale** et utilisation de l'article L 123-1-5-II-5 du code de l'urbanisme qui permet d'« Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être réservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif».

➤ A voir sachant que la commune a déjà opté pour le droit de préemption commercial avec délimitation d'un périmètre (délibération du 8/10/08). **A rajouter dans le Rapport de présentation.**

**DPU commercial : article L 214-1 modifié par la loi du 18 juin 2014 :**

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel **sont soumises au droit de préemption** institué par le présent

chapitre **les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.**

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

La visite de terrain prévue pour les espaces en sortie de village côté Villebois ne peut être faite ce jour.

➤ **Voir lors de la prochaine réunion.**

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 19 novembre 2014,  
14 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : Détail du zonage (fonds de parcelles, secteur côté Villebois), visite de terrain

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**