

# COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

## Elaboration du PLU

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 16/05/18 - 14 Heures (21<sup>e</sup>)

#### **Etaient présents :**

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

**Ordre du jour** : suite et fin de la reprise du diagnostic et reprise du PADD

La dernière réunion a eu lieu le **11/04/18** avec l'actualisation de la première partie du diagnostic.

Convenu :

- M. le maire adresse un courrier à la DDT sur la problématique Evaluation environnementale au cas par cas. → **Fait. Attente de la réponse (déjà eu 2 cas par cas).**
- Pour les derniers permis de construire et permis d'aménager : voir les surfaces consommées. → **Fait.**
- Effectifs scolaires 2017. → **Fait** (Nbre d'enfants rentrée 2017 : 88).
- L'urbaniste renvoie en mairie la première partie du diagnostic rediscutée ensemble. Les élus pourront la relire en tenant compte des remarques ci-dessus. → **Fait.**

#### **1 - Suite et fin de la reprise du diagnostic**

Points actualisés :

- Evolutions de l'intercommunalité
- Etat initial de l'environnement : risques avec le PAC de juillet 2017
- Paysage : Atlas des Paysages ajouté + Charte Architecture et Paysage du SCOT BUCOPA.

➤ Convenu d'attendre le recensement Insee 2015 pour reprendre les points socio-économiques.

➤ **A. Dally-Martin redonnera aux élus les points discutés ce jour.**

➤ A retenir : une baisse de la population au vu des recensements de population mais un contexte de démolition-reconstruction des logements sociaux et d'urbanisation nouvelle depuis 2015. Donc pour l'instant retenir le chiffre de population de 2014.

## **2 - Reprise du PADD**

- Essentiellement le premier point au vu du SCOT de 2017
- Actualisation avec les documents réalisés (Zonage d'Assainissement, PPR, DUP)
- Actualisation avec l'évolution de la commune depuis 2015.

➤ **Il sera nécessaire de prévoir un nouveau débat au sein du Conseil municipal.**

Détail sur le point suivant :

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

#### **✓ Respecter un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace**

Le PLU est « calibré » en fonction d'objectifs chiffrés pour répondre au principe de maîtrise du développement urbain.

L'évolution démographique possible pour les 10 à 15 prochaines années est envisagée dans le PLU avec les orientations du SCOT, en intégrant le principe d'une réflexion à partir :

- \* des derniers chiffres de population de la commune
- \* pour l'échéance 2018-2030 (2030 : échéance SCOT)
- \* et le taux de croissance annuelle moyen tel que prévu par le SCOT BUCOPA pour la catégorie de communes « autres communes de la CCPA » (0,81%).

➤ Projections démographiques en 2030 : + 103 habitants (**1 010 en 2014** → 1 112 en 2030)

➤ Projections en matière d'habitat en 2030 : + 62 logements dont 15 mutations du bâti existant, donc 47 logements neufs.

➤ 49 réalisés depuis 2015 à déduire (dont au moins 14 en extension selon l'enveloppe urbaine du SCOT)

**= nombre de logements voulu pour la période PLU.**

#### **✓ Mais contexte spécifique du village de Sault-Brénaz :**

- **Penser l'urbanisation en tenant compte du contexte géographique et par conséquent de l'enveloppe urbaine linéaire du village**

Le PLU prend acte des contraintes imposant un village très linéaire, installé entre Rhône et coteau, et tend à une urbanisation en profondeur sans allonger le linéaire urbanisé (sauf coups partis) pour répondre à trois objectifs :

- faciliter les déplacements de la population en direction du centre (qui regroupe les équipements et commerces)
- limiter la longueur traversée et les difficultés inhérentes de maîtrise des vitesses et déplacements,
- marquer clairement les entrées de Sault-Brénaz et les coupures d'urbanisation nettes avec les pôles urbaines limitrophes.

- **Réfléchir l'urbanisation en tenant d'une enveloppe urbaine offrant encore des potentialités d'opérations intra-muros**

L'enveloppe urbaine, qui résulte de l'urbanisation enserrée entre montagne et Rhône, se « remplit » progressivement (voir les constructions autorisées et réalisées depuis la prescription de la révision du POS) mais offre encore du potentiel.

- \* Parcelles communales : 1,48 ha en 1AU1 x 16 log/ha = 23 logements possibles + 5 680 m<sup>2</sup> en UA (9 logements) = **32 au minimum**
- \* Potentiel en pied de coteau (arrière village) : 1,45 ha x 16 = **23 logements possibles**
- \* Potentiel extension sur zone d'activités : 0,8 ha x 16 = **12 logements possibles.**

= Total théoriques avec la densité de 16 logements à l'hectare : **67** (et des possibilités en zones UB non comptées).

➤ Pour éviter une urbanisation simultanée des cinq zones 1AU et pour garantir un échelonnement du potentiel constructible dans l'ensemble du territoire, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 1AU est phasée en deux temps (zones 1AU1 et zones 1AU2). L'ouverture des zones 1AU2 est conditionnée à la réalisation des 3 zones 1AU1 ouvertes précédemment (constructions sur la majorité de leur superficie).

**Zones 1AU1 :**

- \* Parcelles communales : 1,48 ha en 1AU1 x 16 log/ha = 23 logements possibles + 5 680 m<sup>2</sup> en UA (9 logements) = **32 au minimum**
- \* Potentiel extension sur zone d'activités : 0,8 ha x 16 = **12 logements possibles.**

**Zones 1AU2 :**

- \* Potentiel en pied de coteau (arrière village) : 1,45 ha x 16 = **23 logements possibles**

- **Penser l'urbanisation nouvelle en optimisant les potentialités de constructions**

■ La greffe entre le tissu urbain existant et les parcelles interstitielles ou en fond de tènement, ou avec les plus grandes zones permettant des opérations, doit être un gage de qualité. Pour cela, les futurs aménagements doivent réfléchir à la desserte, prendre en compte le contexte comme les éléments identitaires (boisements ...), réfléchir à leur organisation interne, leur type d'habitat et son implantation possible ...

■ Dans le tissu urbain résiduel ou dans les plus grands tènements, il s'agit de veiller à ne pas gaspiller le sol et d'introduire la densité proposée par le SCOT (moyenne de 16 logements/ha).

➤ En cohérence avec ces principes, sont étudiées des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Réfléchir à la pérennité du bâti diffus existant**

3 cas différents dans la commune :

- ✓ Ferme de Grattet sur le coteau → zone A (contrainte d'eau potable)
- ✓ Maison isolée dans la coupure verte côté Villebois → zone N (avec le contexte d'une parcelle très limitée en surface)
- ✓ Maison isolée en entrée de Villebois-gare → en lien direct avec le quartier de Villebois, donc zone UB (réseaux de Villebois).

Autres points revus :

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

#### ✓ Préserver la ressource en eau potable

Introduction de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Sault-Brénaz est daté du 8/01/2016. Cette DUP s'impose comme une SUP.

#### ✓ Prendre en compte la problématique assainissement dans le PLU (en lien également avec la ressource en eau potable)

Introduction du zonage d'assainissement approuvé le 13/06/2016.

Valider la capacité de la STEP conçue pour 1 500 EH.

2018 : 1 010 habitants, 463 résidences principales (3 non raccordables), logements réalisés depuis 2015, potentiel de 67 logements. **Calcul à faire.**

### 6 – Poursuivre une politique de diversité de l'habitat dans le contexte de Sault-Brénaz

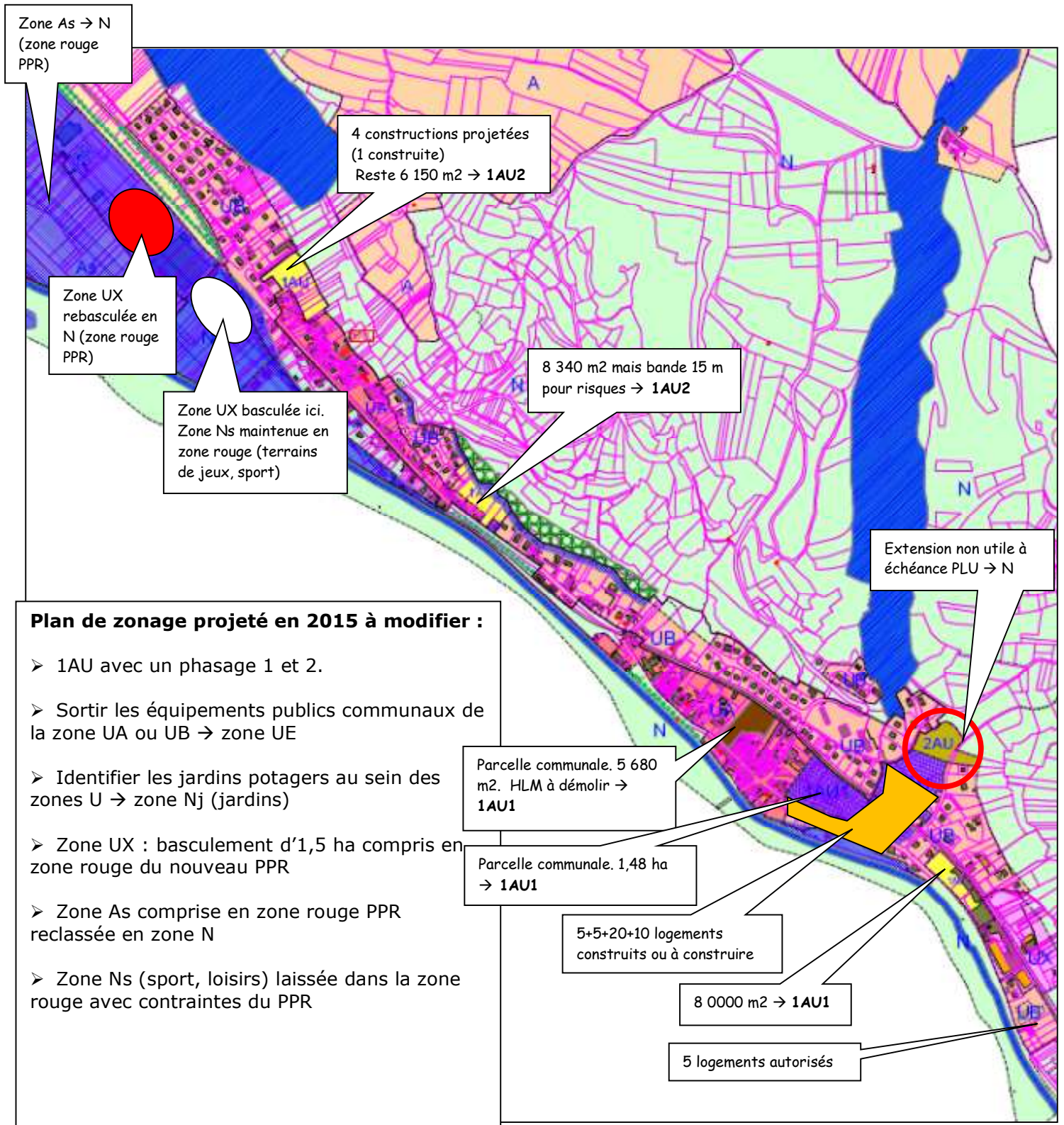
A envisager dans le respect du SCOT et du PLH.

Dans le nouveau SCOT : commune de 1 000 habitants et selon le PLH. Voir comment réfléchir au vu du PLH à réviser Sault-Brénaz avait une place particulière dans son secteur géographique).

### 7 – Encourager l'activité économique locale

Voir le basculement de la zone UX : contexte particulier / orientations du SCOT Bucopa pour les zones existantes.

### 3 - Reprise du Plan de zonage (Règlement graphique du PLU)



**Convenu :**

- ✓ M. le maire vérifie où en est l'étude du 2<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat envisagé par la CCPA.
- ✓ Il localise les possible zones UE et les secteurs de jardins potagers ou espaces verts à conserver.
- ✓ Il vérifie auprès de la DDT le risque du barrage de Vouglans.

La suite du travail portera sur la reprise du Règlement au vu du décret du 28/12/15.

L'urbaniste préconise d'attendre un peu pour le prochain débat sur le PADD au vu des diverses interrogations.

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 13 juin 2018,  
14 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : reprise du Règlement écrit.

Les élus sont invités à se replonger dans la première mouture.

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