

# COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 17/09/14 - 14 Heures (8<sup>e</sup>)

#### **Etaient présents :**

Monsieur M. Montègre, maire de Sault-Brenaz  
Monsieur B. Borgogno, adjoint  
Madame V. Corna, conseillère municipale  
Monsieur Garnier, conseiller municipal  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste chargée de la révision du PLU (*rédaction du compte-rendu*)

**Ordre du jour** : Suite du travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réunion PLU précédente a eu lieu 22/07/14 avec la DDT et le SCOT pour caler le premier point du PADD consacré à la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain (calibrage du PLU, localisation des zones au vu du tissu urbain ...).

- **Rapport de présentation transmis par l'urbaniste à la mairie pour relecture, mais point sur le patrimoine bâti à ajouter (photos + plans des élus).**
- **Relecture en cours avec annotations, clé USB rendue ce jour.**

-----

Pour cette réunion, A. Dally-Martin propose un canevas de PADD pour traiter l'ensemble des orientations à envisager pour la commune.

7 axes sont définis :

- \* Maîtriser le développement urbain, modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain
- \* Préserver et valoriser les continuités écologiques
- \* Préserver les ressources naturelles et participer à la lutte contre l'effet de serre
- \* Prendre en compte les risques naturels et limiter les nuisances
- \* Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)
- \* Poursuivre une politique de diversité de l'habitat dans le contexte de Sault-Brenaz
- \* Encourager l'activité économique locale.

La réunion permet de balayer tous ces points ; il reste à les détailler et à vérifier les éléments du diagnostic qui sont encore à creuser.

Le raisonnement tenu s'appuie sur le SCOT BUCOPA en vigueur ; les orientations futures du SCOT révisé seront à intégrer.

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

Quatre orientations :

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

Voir la conclusion de la réunion PLU précédente : Envisager l'évolution démographique avec les principes suivants intégrant les orientations du SCOT de 2002 :

- \* Partir des derniers chiffres de population de la commune
  - \* Réfléchir à l'échéance 2025 (15 ans avec l'Insee 2010)
  - \* TCAM fourchette basse du SCOT : 1,3%.
- Environ 148 logements d'ici 2025, 9,8 log/an (cohérent avec le PLH)
  - Besoins fonciers : environ 8,28 ha
  - Mais prendre en compte aussi un pourcentage de la 50<sup>e</sup> de logements vacants (Insee 2010). Plus que les 10% du PLH ?

Traduction zonage PLU :

- ♣ Les 8 ha peuvent être trouvés dans le tissu urbain (zones U ou 1AU si structuration) et les extensions en zone 1AU
- ♣ Potentiel avec le bâti existant (% des logements vacants) et les dents creuses du tissu urbain
- ♣ Problématique de la rétention foncière : elle peut être fixée à ...% compte-tenu de ce qui s'est passé les dernières années.

### ✓ **Penser l'urbanisation en tenant compte du contexte linéaire du village**

Constat :

- *Linéarité urbaine imposée par le site physique (espaces plats limités entre le Rhône et le coteau marqué par des falaises), mais des évolutions en profondeur dans le courant du XXe siècle par un certain nombre d'opérations. Donc une longueur de traversée urbaine de 3 km mais des structurations sur le bas des pentes.*
- *Potentiel avec la situation centrale des équipements publics et des commerces*

Objectif : poursuivre une urbanisation en profondeur sans allonger le linéaire urbanisé pour faciliter les déplacements de la population en direction du centre (qui regroupe les équipements et commerces) et limiter la longueur traversée, marquer clairement les entrées de village et les coupures d'urbanisation nettes entre les villages limitrophes.

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

- Penser la greffe avec le tissu urbain existant que ce soit pour les parcelles interstitielles ou en fond de tènement au sein du tissu urbain, ou les plus grandes zones permettant des opérations : réfléchir à la desserte, prendre en compte le contexte comme des éléments identitaires, réfléchir à leur organisation interne, leur type d'habitat et son implantation possible ...
- Dans ces deux types d'espaces, veiller à ne pas gaspiller le sol en introduisant la densité demandée par le SCOT.

- Utilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ✓ Réfléchir à la pérennité du bâti diffus existant

*Diagnostic : bâti essentiellement groupé à Sault-Brénaz mais 3 cas différents (une ancienne exploitation agricole dans la montagne, l'ancienne maison du garde barrière côté Villebois, une maison des années 1980 en limite de Villebois-gare).*

Prise en compte différente selon la vocation, le contexte et la législation :

- Un bâtiment à laisser en zone agricole (ferme de Grattet). Choix à faire :
  - ♣ conserver uniquement sa vocation agricole avec pérennité d'une utilisation agricole,
  - ♣ ou oublier la vocation agricole en permettant le changement de destination (limité pour restreindre les possibilités de logements) dans les termes de la loi ALUR c'est-à-dire au vu de l'intérêt architectural,
- Un bâtiment à vocation de logement aujourd'hui à laisser en zone A ou N avec un règlement de zone conforme aux lois en vigueur (ALUR),
- Une villa tellement proche de Villebois-gare qu'elle peut être considérée comme intégrée à cette commune, desservie par les réseaux de Villebois. Donc secteur de taille et de capacité limité (STECAL) pour cette parcelle (en limitant le périmètre au plus près du bâti).

Pour cette problématique, attendre la promulgation de la loi LAAAF adoptée le 11/09/14 par l'Assemblée nationale.

## 2 – Préserver et valoriser les continuités écologiques

*Diagnostic :*

- ♣ *Un réservoir de biodiversité sur le coteau à préserver,*
- ♣ *Une trame bleue à préserver du fait de la présence du Rhône et du Nérivent (cours d'eau, zones humides)*
- ♣ *Des grands espaces agricoles*
- ♣ *Et entre ces éléments, une perméabilité à préserver malgré la linéarité du village (connexions à laisser possibles)*
- ♣ *Le site « Milieux remarquables du Bas Bugey » proposé par la France pour être désigné au titre de la directive européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore situé en limite du territoire communal (Saint-Sorlin et Villebois).*

Partant de ce constat, les élus ont la volonté de préserver ces espaces qui sont, pour certains, identifiés par des périmètres ou inventaires (arrêté de biotope, ZNIEFF).

Pour ce faire :

- L'espace « artificialisable » au village demeure dans les contours de l'enveloppe bâtie en utilisant les espaces non construits aujourd'hui sans s'étendre sur les espaces à protéger
- L'espace construit intègre l'idée de connexion, notamment au niveau du Nérivent, au moins sur son tracé non canalisé

- Les espaces marquant les limites de communes côté Saint-Sorlin et Villebois demeurent naturels ou agricoles, même si certains correspondent à d'anciens espaces industriels devenus friches
- La trame verte et bleue des cours d'eau est intégrée à une zone naturelle (pour le Nérivent voir les espaces non canalisés)
- Le coteau est un espace à préserver avec ses diverses facettes (falaise, boisements, terres agricoles ...) :
  - Les secteurs concernés par des inventaires ou des mesures de protection en termes environnementaux sont identifiés et préservés (espaces multiples, à vocation agricole notamment),
  - Les secteurs agricoles où les enjeux environnementaux sont moindres peuvent demeurer à usage purement agricole,
  - L'urbanisation ne grignote pas le coteau
  - Aucune utilisation impactant le site Natura 2000 voisin n'est rendue possible par le PLU.

Sur ce point, la discussion est ouverte sur la possible exploitation de nouvelles carrières. Une ZNIEFF de type 1 pourrait être impactée. Il est convenu que les élus en parlent au prochain Conseil municipal au regard également des accès, du trafic engendré, etc ... Le PADD pourrait introduire l'idée en conditionnant la possibilité aux futures études indispensables (techniques, financières, environnementale) ; le plan de zonage ne ferait pas apparaître de secteur tramé spécifique. Mais une procédure ultérieure serait possible au vu de l'orientation notée dans le PADD.

- Participant à la conservation de la trame verte, les boisements sont protégés.

**A travailler** en fonction de la volonté municipale et des boisements repérés : boisements au sein du village ou à l'extérieur.

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

#### ✓ Préserver la ressource en eau potable

*DUP, servitude d'utilité publique*

- ❖ Le PLU intègre les 3 périmètres de protection du puits de captage situés au village en prenant en compte les impacts pour le développement urbain au sein de Brénaz et dans les espaces vierges limitrophes. **Enquête publique envisagée cet automne.**
- ❖ Idem pour le périmètre de protection éloigné du puits de captage de Vertrieu : impact en entrée Est du village (utilisation agricole et industrielle). **Mais voir où en est la prise en compte de ce puits, peut-être un raccordement ailleurs au vu des problèmes de qualité.**
- Choix du Zonage selon la catégorie du périmètre de protection (immédiat-rapproché-éloigné) et Règlement qui reporte à la DUP.

### ✓ **Prise en compte de la problématique assainissement dans le PLU**

*Voir le zonage d'assainissement mené en parallèle*

Prise en compte de l'adéquation entre :

- ♣ La capacité du système d'assainissement réseau-station, le développement urbain envisagé et les obligations de prise en compte de l'environnement, en particulier le bon état écologique des masses d'eau.
- ♣ L'assainissement collectif et la protection du puits de captage d'eau potable.

### ✓ **Réduire les consommations d'énergie, limiter les gaz à effet de serre**

En prenant conscience de la notion de changements climatiques, le PLU est réfléchi avec les deux orientations suivantes :

- Limitation des déplacements en :
  - ♣ Circonscrivant le développement urbain dans l'enveloppe bâtie du village pour limiter l'urbanisation linéaire,
  - ♣ Maillant le village avec les modes doux pour dissuader l'utilisation systématique de la voiture
  - ♣ Facilitant l'utilisation des transports en commun avec les arrêts au village et les espaces de stationnement suffisants

tout en intégrant la notion de relief à Sault-Brénaz qui peut être un frein aux déplacements piétons et en vélo.

- Ne pas être un frein à l'utilisation des énergies renouvelables, aux performances énergétiques (éco-construction ....), être vigilants sur l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation et la création de cheminements piétons et pistes cyclables....

## **4 - Prendre en compte les risques et limiter les nuisances**

Au vu du diagnostic, ce point est essentiellement consacré aux risques liés aux crues du Rhône : réglementations actuelles ou en cours d'étude intégrées comme des servitudes d'utilité publique (impacts des zones rouges et bleues) = frange du territoire bordant le Rhône y compris les espaces agricoles jusqu'à la RD 122.

Les RD 122 et 19 sont également pointées par le risque lié aux transports de matières dangereuses par voie routière et aux nuisances relatives au bruit.

Mais deux remarques :

- ♣ Ces voies correspondent à l'épine dorsale du village avec la nécessaire desserte entre les quartiers, l'organisation des déplacements, l'axe au bord duquel se sont installés les équipements et les commerces.
- ♣ La circulation poids-lourds est limitée à la desserte locale (livraisons). Les autres poids-lourds évitent les villages en empruntant la RD 1075.

Ces voies doivent donc jouer leur rôle de voies urbaines au cœur du village.

## 5 - Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)

Le diagnostic a montré la richesse du paysage naturel et urbain du territoire communal.

Orientations pour le préserver et le mettre en valeur :

- En lien avec les éléments environnementaux évoqués ci-avant : préservation des deux espaces Rhône et coteau :
  - ♣ Coteau conservé en l'état, prise en compte du corridor boisé du Nérivent
  - ♣ Rhône pris en compte par le traitement des berges au village (traitement paysager, via Rhôna ...). Poursuivre cette recherche de la qualité dans les quartiers en mutation bordant le fleuve, et par l'unité des façades donnant sur le fleuve.
- Mise en évidence des intérêts architecturaux sur l'ensemble du territoire : volonté de préserver le bâti intéressant (unité des quartiers anciens, bâtisses ponctuelles spécifiques, grangeons sur le coteau), et le petit patrimoine qui participent à l'identité communale
- Bien marquée les deux entrées de village côté Saint-Sorlin et côté Villebois pour en avoir une lecture claire et valoriser l'approche dans le territoire communal (en lien avec le Rhône, en lien avec les coupures d'urbanisation, en lien avec le volet économique ci-dessous).
- Protection des boisements, en termes de trame verte à l'échelle du territoire (voir l'aspect continuités écologiques ci-dessus) et au sein du village comme éléments structurants.

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

*Diagnostic : parc de logements diversifié dans la forme et le statut.*

- ✓ Part des maisons 63,6% et des appartements : 36%.
- ✓ Part du logement locatif aidé : 18,6% du parc des RP

Dans le respect du SCOT et du PLH, le PLU doit pérenniser cette situation, même si la commune contribue depuis de nombreuses années à cette diversité.

### \* Poursuivre la diversité des formes bâties

Ceci a plusieurs intérêts :

- ♣ Multiplier l'offre de logements pour aller au-delà de l'accession à la propriété en villas et du locatif en appartements, les deux formes existantes actuellement. Introduire également des possibilités de petits programmes de logements en accession à la propriété présentant des espaces de vie communs plus vastes que les maisons de village actuelles, avec des RDC pouvant intéresser certaines populations, etc ....
- ♣ Offrir un parc utile à des jeunes célibataires ou en couple, ou des personnes âgées,
- ♣ Permettre de structurer le village dans sa première couronne limitrophe du bâti dense, côté Villebois.

= respect du SCOT.

Voir l'orientation ci-dessus relative à l'optimisation et l'organisation des nouvelles opérations qui doivent être pensées en lien avec le village : OAP, cheminements, qualité de la structuration des opérations avec des espaces communs .....

#### \* Poursuivre la mixité sociale (statut)

La diversité des formes bâties permet d'intégrer la densité souhaitée et la mixité sociale (SCOT et PLH).

### 7 – Encourager l'activité économique locale

Le PLU a un rôle à jouer dans ce domaine pour préserver et encourager l'activité économique nécessaire à la population en place et incitant à l'arrivée de nouveaux habitants. Voir le diagnostic.

#### \* Le commerce du village

Importance du diagnostic qui a permis de voir la diversité et le regroupement des commerces dans la partie centrale du village. Les élus souhaitent conserver ce tissu commercial et de services de première nécessité.

En matière commerciale, le PLU s'inscrit dans la démarche du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT BUCOPA approuvé en 2011 : Sault-Brenaz apparaît dans la catégorie des communes avec une « fonction commerciale de proximité ». Le PLU doit respecter les prescriptions de ce document : recentrer l'offre commerciale vis à vis des enveloppes urbaines et villageoises, assurer une accessibilité multimodale aux activités, garantir une polarisation des activités commerciales, optimiser l'implantation spatiale des projets au regard des fonctions commerciales concernées, et ajuster le dimensionnement des projets aux fonctions commerciales concernées.

L'urbaniste présente aux élus une possibilité offerte par le code de l'urbanisme permettant la préservation des activités commerciales par le biais du PLU :

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».

- Prescription possible dans le Règlement : Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions occupés par un commerce à la date d'approbation du PLU sont interdits.
- Secteurs identifiés sur le plan de zonage.

**Les élus réfléchiront à cette possibilité au vu du contexte local : un certain nombre de commerces sont déjà propriété communale. Voir se cela est utile pour le reste.**

La commune a déjà adopté le DPU élargi.

**\* Les activités artisanales, industrielles, professions libérales ... :**

♣ Activités dans le village :

Le tissu urbain circonscrit par des zones urbaines et à urbaniser peut accueillir des activités de petites tailles et non nuisantes. Voir la diversification des fonctions dans le Règlement de ces zones.

♣ Zones d'activité :

✓ La commune possède aujourd'hui deux zones situées aux deux entrées de village. Ces zones sont pérennes et celle située en entrée Ouest (côté Saint-Sorlin) offre encore quelques possibilités de nouvelles installations.

**A compléter dans le diagnostic.**

✓ Au-delà, la commune s'inscrit dans la politique retenue par la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain, compétente en matière économique, et dans le respect des prescriptions du SCOT.

Les secteurs concernés par les protections de puits de captage doivent se conformer aux réglementations.

**\* Le tourisme lié au site, et essentiellement au Rhône :**

Encourager les actions communales ou intercommunales tournées sur le Rhône et permettant des retombées sur le commerce, la restauration, l'hébergement, la découverte des sentiers ...

**\* L'agriculture :**

Les orientations des élus tiennent compte du contexte communal particulier :

- ♣ plus de sièges professionnels dans la commune (seulement un double-actif) mais des terres travaillées par des exploitants extérieurs
- ♣ des éléments environnementaux et des coupures d'urbanisation à conserver.

La volonté est de préserver les espaces agricoles dans les deux situations différentes que sont la plaine et le coteau, tout en sachant que seul l'ancien site de la Ferme de Grattet présente un potentiel de réinstallation d'une exploitation agricole.

➤ Sur le coteau, hors des zonages et inventaires liés à la biodiversité à prendre en compte, les espaces à vocation agricole sont circonscrits mais en l'absence de réseau d'eau potable et de défense incendie, aucune construction agricole ne peut être envisagée.

➤ Dans l'espace agricole entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz, la vocation agricole est affirmée, mais les élus souhaitent préserver une coupure franche sans construction. La zone agricole ne sera donc pas constructible. En outre, la zone est en partie inondable.



Pour la prochaine réunion PLU, l'urbaniste propose de traduire ces orientations en termes de zonage PLU pour y voir plus clair.

De même, une visite de terrain pour les espaces en sortie de village côté Villebois serait très utile : à envisager également lors de la prochaine réunion.

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 15 octobre 2014,  
14 heures en mairie.**

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

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