

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 19/11/14 - 14 Heures (10^e)

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 :

Détail du zonage (fonds de parcelles, secteur côté Villebois), visite de terrain

La réunion PLU précédente a eu lieu 15/10/14 et a permis de travailler sur le lien PADD / Zonage. La visite de terrain envisagée n'a pas eu lieu.

Convenu :

- ♣ Rapport de présentation : relecture en cours par les élus
- **L'urbaniste reprend aujourd'hui l'exemplaire annoté par M. le maire en circulation à la mairie et corrigera le document.**

♣ % de logements vacants recensés par l'Insee ; Monsieur le maire vérifie le nombre de logements vacants.

- **Fait pour l'ensemble des logements, à introduire dans le diagnostic communal. Sur l'ensemble des logements vacants, on peut estimer que seuls environ 40% sont utilisables à peu près immédiatement, les autres (la plus grosse majorité) ne pouvant être habités en l'état. Ce pourcentage de 40% correspond à la rotation régulière.**

♣ Ferme de Grattet :

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

Les élus examinent 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 ?

- **A faire.**

♣ Réflexion carrière ?

- **Les élus proposent deux zones d'étude de carrières à indiquer dans le dossier de PLU (coteau).**

Comme prévu, la réunion de ce jour permet de réfléchir, d'abord autour de la table aux problèmes des parcelles situées au pied du coteau derrière Brénaz et le début de Sault, et ensuite d'aller sur le terrain voir de visu les contraintes et possibilités.

1 - Deux points importants

❖ **La volonté de laisser une bande inconstructible de 10 à 15 mètres** (à définir précisément) **au pied du coteau** est validée (les annexes sont aussi interdites). Elle restera dans la zone U ou 1AU mais sera seulement végétalisée.

L'idée est de conserver une zone vierge au pied du coteau ou de la falaise (sans présence de population) :

- D'une largeur de 10 à 15 m sur les espaces où les élus ont connaissance de résurgences et d'éboulis réguliers (besoin de nettoyer régulièrement le pied de la falaise)
- D'une largeur moindre (8 m ?) ailleurs au pied du coteau boisé pour faire la transition entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Rappel : aucune étude scientifique (donc aucun PPR) mais connaissance des risques par les élus. Paroi verticale : chute de cailloux.

De plus, toutes les dernières constructions ont été édifiées à 15 m de la limite parcellaire (sous le coteau).

Voir le Règlement du POS en vigueur.

❖ La volonté d'organiser les espaces difficiles à traiter indépendamment les uns des autres :

Les réunions précédentes ont permis de voir que la zone urbaine, jusqu'à présent appelée UB ou UBa, présente des parcelles plus ou moins difficiles à desservir, surtout lorsqu'elles sont situées à l'arrière des maisons et au pied du coteau.

Au regard du plan et de la visite de terrain, il est convenu de :

- Laisser en zone U les parcelles qui peuvent être urbanisées relativement facilement à partir d'un accès possible sur la parcelle adjacente appartenant au même propriétaire
- De structurer l'urbanisation possible future par le biais d'un zonage AU (à urbaniser) permettant une ou plusieurs opérations globales répondant à un schéma d'aménagement réfléchi dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Plusieurs accès peuvent permettre de desservir un espace, et ces accès sont alors mutualisés.

2 - Les espaces à retraiter côté Villebois

Toute la partie concernée par le bâti pavillonnaire est censée demeurer en l'état, sachant que quelques constructions sont encore possibles.

Certaines parcelles font l'objet d'aménagements en cours ou projetés à moyen terme (lotissement communal, opération Dynacité). Elles seront classées en zone U.

En revanche, les grands tènements en zone 1NA ou UX du POS, intercalés entre tous ces espaces déjà urbanisés, ont vocation à devenir des zones AU en fonction du calibrage réfléchi pour établir le PADD (objectifs chiffrés du PLU).

Plus proche de la sortie côté Villebois, le secteur économique occupé par les établissements Delfosse sera classé en zone UX.

L'espace situé à l'arrière entre le coteau et l'ancienne voie ferrée (amenée à devenir un cheminement modes doux) pourrait être une zone AU d'urbanisation future (2AU). Son traitement devrait être soigné avec une revalorisation des abords de la voie ferrée (façades de la zone UX).

Plus loin, entre l'ancienne ferme (en vente) et la limite de Villebois, les espaces seraient reclassés en zone naturelle (ou agricole pour une partie sur le plateau).

La zone 2NA du POS toute en longueur dans la combe de Jaloz laisse l'urbaniste très « perplexe » quant à son intérêt en zone à urbaniser. C'est un espace certainement classé depuis le 1^{er} POS mais qui est boisé aujourd'hui, dans l'ombre en pied de coteau, bref d'un aspect humide, sombre et froid. Autant la zone 1NA limitrophe est liée au village avec une exposition correcte, autant cette combe ne semble pas propice à l'habitat.

➤ Les élus en reparleront entre eux.

3 - Précisions sur les appellations de zones déjà énoncées dans le compte-rendu de réunion du 17/06/14

◆ zones urbaines : U

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

◆ zones à urbaniser : AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux hypothèses :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

- Lorsque ces réseaux n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

◆ zones agricoles : A

Peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

◆ zones naturelles et forestières : N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 – Le possible zonage du PLU en 2014-2015

Au vu des 4 catégories définies dans le code de l'urbanisme, le PLU de Sault-Brénaz pourrait regrouper les zones :

- ✦ **UA** pour les centres urbains historiques et denses de Brénaz et Sault (morphologie urbaine et architectures identitaires)
- ✦ **UB** pour les extensions urbaines autour de ces noyaux anciens + le STECAL en U coté Villebois pour la maison isolée (voir réunion du 15/10/14)
- ✦ **UX** pour les zones d'activités économiques
- ✦ **1AU** pour les zones à urbaniser en opérations d'ensemble avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✦ **2AU** pour les zones à urbaniser (à plus long terme mais voir les dispositions de la loi ALUR)
- ✦ **A** (agricole) avec un secteur As (strict)
- ✦ **N** (naturelle) avec les secteurs Nh (habitat dans le périmètre rapproché du captage d'eau) et NI (loisirs).

Seraient superposées sur ce zonage, au vu de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, les trames correspondant :

- ✓ Aux espaces boisés classés (R 123-11a)
- ✓ Aux secteurs de risques : inondation Rhône + pied de falaise (R 123-11b)
- ✓ Aux deux secteurs d'étude de carrières sur le coteau (R 123-11c)
- ✓ Aux emplacements réservés (R 123-11d)
- ✓ Aux secteurs identifiés correspondant à des boisements ou bâtis à préserver (R 123-11h)
- ✓ Aux secteurs identifiés correspondant à des continuités écologiques (R 123-11i)
- ✓ Aux trames « mixité sociales » : à re-préciser lors d'une prochaine réunion (pourcentage prévu à l'art. L 123-1-5-II-4 ou emplacement pour programme de logements prévu à l'art. L 123-2b)

Voir le CR de la réunion du 15/10/14 :

- L 123-2 b pour le secteur en réflexion avec Dynacité : 60^e 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 entre le village et la nouvelle opération Dynacité)
- Rien ailleurs : accession à la propriété.

Pour la commune, l'urbaniste joint à ce compte-rendu les premières esquisses du plan de zonage pour le village (1/2000).

Ne figurent pas dessus les trames évoquées ci-dessus.

La prochaine réunion permettra de finaliser toute la correspondance entre le projet communal (PADD) et le plan de zonage, en précisant les derniers points (les sites extérieurs : ferme de Grattet, STECAL côté Villebois ...).

Suite à cela, un dossier devra être envoyé à la DREAL pour l'examen au cas par cas vis-à-vis des sites Natura 2000 situés dans les communes limitrophes (nécessité ou non d'une évaluation environnementale).

5 – Les réunions publiques

Monsieur le maire pose la question de l'opportunité d'une réunion publique à ce stade de l'étude.

Rappel : cette réunion entre dans le cadre de la concertation prévue par le code de l'urbanisme (voir les modalités retenues par la commune dans sa délibération prescrivant la révision du PLU).

L'urbaniste propose une réunion ou deux réunions ayant les objectifs suivants :

- ♣ Expliquer ce qu'est un PLU aujourd'hui, la planification communale, le cadre supra-communal, la méthode de travail ...
- ♣ Présenter et discuter des grandes orientations retenues dans le PADD (politique d'urbanisme retenue par les élus). *Il faudrait alors que la DREAL se soit exprimée sur l'évaluation environnementale et que le débat sur le PADD ait eu lieu au sein du Conseil municipal.*

Dans un premier temps, le bulletin municipal va faire le point sur l'étude du PLU.

**La prochaine réunion PLU est fixée au mercredi 17 décembre 2014,
14 heures en mairie.**

Ordre du jour : fin du travail sur le plan de zonage

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.