

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Elaboration du PLU

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 25/09/18 - 14 Heures (24^e)

Etaients présents :

Monsieur M. Montègre, maire
Monsieur B. Borgogno, adjoint
Monsieur JG. Bergeal, conseiller municipal
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

Ordre du jour : règlement des zones 1AU et OAP

La dernière réunion a eu lieu le **18/07/18** avec la reprise du règlement écrit (zones A et N) et un point sur le dossier.

- **L'urbaniste a renvoyé en mairie les PADD, plan de zonage et règlement écrit avec le compte-rendu de la réunion du 18/07.** Le débat sur les orientations du PADD était prévu le 5/09/18.
 - **Il a été organisé comme prévu. La délibération est à envisager avec les nouveaux articles (voir dernière liasse renvoyée depuis par l'urbaniste).**
- **Plan de zonage** : zone Ns ajustée par M. le maire. EBC sur falaise : laisser une bande d'environ 3 m au bord pour rendre possible un entretien.
 - **Le plan a été envoyé au cabinet Axis-Conseils le 16/08 pour être corrigé. En cours. Utile pour le 3^e cas par cas de l'Autorité environnementale.**
- **Divers :**
 - ✓ **2^e Programme Local de l'Habitat (PLH) :**
 - Informations obtenues auprès de la CCPA : projet d'orientations fin 2018 et d'approbation début 2019.
 - Mixité sociale : les élus optent pour un taux minimal de 20% à respecter dans les opérations possibles dans les zones 1AU communales (introduite dans le dossier). Objectif : conserver une base de logements aidés.
 - ✓ **Vérification des SUP auprès de la DDT : risque du barrage de Vouglans et voie ferrée**
 - Risques barrage : commune plus concernée
 - Information de SNCF Réseau : la commune de Sault-Brenaz n'est plus concernée par la servitude T1 car la section encore en activité (pk 0+000 / 7+000) n'est pas sur la commune.

Plan des servitudes et informations : numérisation à faire faire au cabinet Axis-Conseils.

- ✓ **3^e cas par cas** : envoyer les éléments dès que possible à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

L'urbaniste préparera la nouvelle fiche d'examen au cas par cas (attendre le Plan de zonage corrigé par Axis-Conseils).

1 - Règlement écrit

Il était convenu de réajuster les paragraphes U.I.2 et U.III.2 suite aux remarques de l'ARS.

- **Fait par M. le maire et l'urbaniste au vu du mail de l'ARS. A vérifier.**
- **Voir ci-dessous en fonction des discussions sur les OAP.**

2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles sont revues pour cette réunion par l'urbaniste.
Présentation en lien avec le Règlement de la zone 1AU.

❖ **OAP de la zone 1AU1 « Quartier Guinet » :**

Il est rappelé le contexte avant de proposer des **principes** :
Quartier au Sud-Est de Sault, en mutation depuis quelques années. Parcelle communale.
Vérifier la surface : 1,48 ha ? Axis-Conseils pourra donner les surfaces de chacune des zones 1AU.

Des logements collectifs, intermédiaires et individuel groupé en decrescendo du village aux quartiers nouvellement réalisés pour s'inscrire dans les formes et silhouettes urbaines. R+2 possible en accroche de Sault.

Des accès possibles avec maillage interne entre la RD 19 et la rue des Chassis. Côté place du Pont, ne pas privilégier la sortie de véhicules pour ne pas engorger l'intersection (privilégier l'axe RD 19).

Cheminement piéton à l'arrière avec l'ancienne voie ferrée (rampe existante, talus de 3 m) = mail vert.

Densité possible et logements aidés.

❖ **OAP de la zone 1AU1 « La scierie » :**

Il est rappelé le contexte avant de proposer des **principes** :
Quartier au Sud-Est de Sault en direction de Villebois, occupé par des bâtiments d'activités mais mutation possible. Parcelle privée.

Environ 6 600 m².

Importance de la présence du fleuve (ouverture visuelle, via Rhona ...), contexte bâti environnant, proximité de la RD 19.

Concevoir un ou des programmes de logements ouverts sur le Rhône avec des espaces verts-arborés laissant une perméabilité avec cet élément important à Sault-Brénaz.

Des logements individuels en lien avec l'habitat situé au Nord et au bord du Rhône mais également collectifs et intermédiaires côté secteur économique où les volumes sont importants (formes et silhouettes urbaines. R+2 possible).

Un accès à sécuriser depuis la RD 19.

Cheminement piéton à l'arrière avec l'ancienne voie ferrée (mail vert).

Densité possible et logements aidés.

❖ **OAP de la zone 1AU1 « Quartier Rue Neuve » :**

Il est rappelé le contexte avant de proposer des principes :
 Quartier au cœur de Sault, proche des équipements et commerces. Parcelles communale et privée.
 « HLM » en cours de mutation (30 logements auparavant).
 Peu de vues sur le fleuve.

Une opportunité pour recréer un quartier nouveau. Une réflexion globale à mener sur les circulations et l'intégration du quartier dans le tissu urbain.
 Densité importante possible, programmes de logements R+1 et R+2. Importance du front bâti le long de la RD 122 (Grande Rue) et possibilité d'un decrescendo en direction du mail vert ?
 Cheminement piéton à l'arrière avec l'ancienne voie ferrée (mail vert).
 Logements aidés.

❖ **OAP de la zone 1AU2 « Sous les Echarnoz » :**

Il est rappelé le contexte avant de proposer des principes :
 Arrière de Brénaz, pied de coteau.

Supprimer la partie conservée en UB qui est déjà en cours d'urbanisation : PA accordé pour 2 lots découposables pour 4 constructions.

Accès à prévoir depuis le chemin de la Plaine et la rue du Vieux Brénaz, avec des circulations partagées véhicules-modes doux. Organisation susceptible d'évolution dans les prochaines années selon les acquisitions communales.
 Conserver un habitat identitaire par rapport au quartier limitrophe (Vieux Brénaz) → majoritairement un habitat individuel groupé ou intermédiaire, et individuel pur (alignements bâtis intéressants). Une densité plus forte que le coup parti voisin mais tenant compte de la configuration resserrée des lieux ((12 à 13 log/ha possible).
 Avec espaces communs et stationnement.

❖ **OAP de la zone 1AU2 « Brénaz Sud » :**

Il est rappelé le contexte avant de proposer des principes :
 Arrière de Brénaz, pied de coteau.
 Enlever la parcelle concernée par une piscine → **correction de la zone 1AU2** (à transmettre à Axis-Conseils).

Lien avec l'impasse des Vignes : prévoir une voie carrossable mais ouverte à la circulation selon les circonstances. Surtout un chemin piéton. Donc accès principal par la RD 122. Espace partagé.
 Typologie de logements variée : individuel pur et groupé. Densité de 12 log/ha vu la configuration des lieux.

- **L'urbaniste remet ces différentes OAP au propre.**
- **Transmettre la modification de la zone 1AU2 au cabinet Axis-Conseils.**
- **Règlement écrit :**
 - Possible R+2 dans les 3 zones 1AU1
 - Mixité sociale : 20% minimum dans les 3 zones 1AU1. Possible ailleurs si voulu par l'opérateur.
 - Trame « risque » pour les secteurs 1AU2 (sous coteau)
 - PPR zone bleue pour la zone 1AU1
 - Revoir les possibilités de toits plats : élément de liaison. Si végétalisés = pentus.
 - Zone 1AU : ajouter stationnement visiteurs à envisager.

3 – Préparation de la réunion publique prévue le 30/10/18

L'urbaniste enverra en mairie une proposition d'invitation destinée à la population.

- **Fait avant l'envoi de ce compte-rendu.**

Elle proposera le déroulé à présenter (diaporama à préparer) :

◆ Points généraux

- Introduction, pourquoi cette réunion publique ? la notion de concertation dans un document d'urbanisme.
- Pourquoi l'élaboration du PLU à Sault-Brénaz ?
- Qu'est-ce qu'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) ?
- Comment travailler sur un PLU en 2018 ?

◆ Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

- Le PADD dans le code de l'urbanisme (les orientations de la politique d'urbanisme retenues par les collectivités)
- Quel est le PADD de Sault-Brénaz ?

◆ Echanges-discussions.

Organisation de la soirée : feuille de présence, nécessité de quelques volontaires pour prendre des notes au moment de l'échange ...

Il n'est pas fixé de prochaine réunion PLU pour l'instant.