

Enquête publique sur l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Sault Brenaz (Ain)

# Conclusions



Commissaire enquêteur :  
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 17 mai au 18 juin 2021

## Quelques rappels du rapport

### Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport, concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sault-Brénaz, située dans le département de l'Ain (Ain).

### Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Sault-Brénaz, c'est Monsieur Nazarello Alonso qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de la commune de Sault - Brénaz.

### Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 07.04.2021, E21 000046/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sault-Brénaz.

### Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sault-Brénaz s'est déroulée du 17 mai au 18 juin 2021 inclus, soit 33 jours.

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier d'élaboration du PLU, ainsi que le registre de l'enquête ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Sault-Brénaz, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Les lundis et mardis de 15h à 17h30,
- Les jeudis 9h30 à 12,
- Les vendredis de 14h à 17h.

5 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la salle des associations de Sault-Brénaz :

- le lundi 17 mai de 15h à 17h30,
- le mardi 25 mai de 15h à 17h30,
- le jeudi 3 juin de 10h à 12h,
- le samedi 12 juin de 10h à 12h,
- le vendredi 18 juin de 15h à 17h.

### Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le vendredi 18 juin à 17h00.

Comme la commissaire enquêteur effectuait une permanence lors de la fin de l'enquête, elle a pu clore et récupérer de suite le registre.

### **Participation du public à l'enquête**

Seulement 2 personnes se sont déplacées au cours des permanences afin de rencontrer le commissaire enquêteur et déposer chacune une remarque dans le registre.

D'après la secrétaire de mairie, aucune personne n'est venue prendre connaissance du dossier en dehors des permanences.

La participation du public est donc, pour la commissaire enquêteur, assez faible pour un sujet comme l'élaboration d'un PLU d'une commune de 1 000 habitants, mais la communication liée à l'enquête publique ne peut pas en être la raison.

*Voir le paragraphe sur l'information du public dans le rapport.*

### **Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:**

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur a transmis au maître d'ouvrage, en l'occurrence le maire de Sault-Brénaz, un Procès-Verbal (PV).

La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse.

### **Contexte du projet:**

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle d'une commune. La commune de Sault-Brénaz a délibéré en 2013, l'élaboration de son PLU.

La commune de Sault - Brénaz est située au Sud du département de l'Ain et fait partie de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Sault - Brénaz est située à 7 kms de Lagnieu et 17 kms d'Ambérieu en Bugey.

La commune de Sault-Brénaz est une commune qui s'étend sur environ 3kms le long de la RD 122 et RD 19, entre le Rhône et une barre rocheuse. Sault-Brénaz est né du rapprochement en 1867 des 2 hameaux de Sault (commune de Villebois) et de Brénaz (commune de Saint Sorlin).

A noter que comme le territoire de la commune de Sault-Brénaz ne comporte pas de site NATURA 2000, la commune n'est pas soumise à une évaluation environnementale pour la réalisation de son PLU.

L'habitat historique de Sault-Brénaz est composé de maisons de village en pierres, de 2 ou 3 étages.

La commune de Sault-Brénaz avait comme seul document d'urbanisme, un Plan d'Occupation des Sols (POS) validé en 1987. Ce POS, qui comme la loi l'a défini, est devenu caduc en mars 2017, avec l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La population de Sault - Brénaz a un peu fluctué sur les dernières années, mais reste actuellement dans une fourchette aux environs de 1000 habitants. Au vu des opérations de déconstruction / Reconstruction sur la commune, en particulier avec un programme de Dynacité, les élus de la commune ont souhaité prendre pour référence le recensement INSEE de 2014 - Date à laquelle la réflexion sur la mise en place de ce PLU s'est vraiment engagée - soit 1010 habitants.

Le plus récent recensement de l'INSEE en 2016 indique 960 habitants et d'après les élus, il y a en cette période d'enquête publique, en 2021, 980 habitants à Sault-Brénaz.

Pour la commissaire enquêteur, il y a peu d'impact sur les différents chiffres du nombre d'habitants car pour elle, la différence n'est pas significative.

Pour la suite de ce rapport et de ces conclusions la commissaire enquêteur prendra comme chiffre de référence du nombre d'habitants sur la commune de Sault-Brénaz, 1000 habitants. Avec le chiffre de 1000 habitants et le taux de croissance du SCOT de 0,81% / An X 10 ans, à l'horizon 2030, la commune de Sault-Brénaz serait à 1 110 habitants.

D'après le rapport de présentation, en 2016, 440 ménages habitent à Sault-Brénaz et d'après l'INSEE, la taille moyenne des ménages est de 2,18 habitants (= 960 habitants).

En 2016, 29 logements de la commune sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 76 logements sont vacants. D'après les élus, ces chiffres ont baissé, puisqu'une quarantaine de logements auraient été vacants en 2019.

La part des maisons est de 65%.

La part du locatif est de 40%.

Et la part du locatif aidé est de 15,5%.

D'après le rapport de présentation, 78 logements neufs, consommant 46 000m<sup>2</sup>, ont été construits sur la commune depuis 2003, dont 36 logements entre 2015 et 2019 pour 20 000m<sup>2</sup>.

*page 118 du rapport de présentation*

Lors de l'échange Procès - Verbal / Mémoire en réponse, les élus ont indiqué au commissaire enquêteur que 36 nouveaux logements et 3 réhabilitations ont été faites sur la commune, depuis le lancement de l'élaboration du PLU, c'est à dire depuis 2013.

Ces constructions se sont faites d'abord en lien avec le POS, puis depuis mars 2015, avec l'application de la loi RNU, principalement en zone UB et UBa.

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 30 à 44 ans avec 217 habitants, puis les 45 à 59 ans avec 189 habitants.

La commune comprend plusieurs commerces: bar-restaurant, boulangerie - pâtisserie, salons de coiffure, épicerie, pharmacie, tabac, ...

Deux zones industrielles sont présentes sur la commune, à l'entrée et à la sortie du village, recevant principalement 3 entreprises qui génèrent une centaine d'emplois. Une dizaine d'entreprises artisanales sont également installées sur la commune (carreleur, peintre, paysagiste, ...).

L'alimentation en eau potable se fait par un captage présent sur la commune et pour lequel il existe un périmètre de protection.

Le traitement des eaux usées se fait via une STEP de 1500EH.

A noter que sur la commune de Sault-Brénaz, le réseau unitaire représente 67% par rapport au réseau séparatif.

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sault-Brenaz, propose 5 zones à la construction phasées dans le temps:

Dont 3 zones 1AU1, c'est à dire à la construction à une échéance relativement proche:

- "Quartier Guinet": Situé entre la RD 19 et l'ancienne voie ferrée, tènement qui résulte de la disparition d'une entreprise et qui appartient majoritairement à la commune.

Surface: 15 000m<sup>2</sup>, avec une OAP qui prévoit 23 logements individuels, groupés, collectifs ou intermédiaires, avec 20% de logements aidés.

- "La scierie": parcelles privées anciennement occupées par des bâtiments d'activité économique et des aires de stockage, situées dans la partie de Sault, entre la RD 19 et l'ancienne voie ferrée.

Surface: 7 000m<sup>2</sup>, avec une OAP qui prévoit 10 logements pavillonnaires et d'habitats groupés et intermédiaires, avec 20% de logements aidés.

- "Quartier rue Neuve": il s'agit principalement d'un ancien bâtiment collectif géré par Dynacité qui est en cours de démolition et situé à 200 mètres de la mairie.

Surface: 6 300m<sup>2</sup>, avec une OAP qui prévoit un habitat intermédiaire et collectif, R+1 et R+2, avec 20% de logements aidés. Le nombre de logement pour cette OAP n'est pas précisé, mais on peut estimer qu'il y ait environ une quinzaine de logements.

Et 2 zones 1AU2, c'est à dire des zones à la construction à une échéance à plus long terme. L'ouverture des zones 1AU2 est indiquée comme "conditionnée à la réalisation des 3 zones 1AU1 ouvertes précédemment avec des constructions sur la majorité de leur superficie.

Pour les zones 1AU2, il s'agit de:

- "Sous les Echanoz": il s'agit de parcelles privées situées en frange du vieux Brenaz, occupées par des prèes, jardins et quelques arbres, avec différents accès possibles.

Zone limitrophe en zone UB avec un "coup parti" pendant l'élaboration du PLU de 4 constructions.

Surface: 5 825m<sup>2</sup>, avec une OAP qui prévoit au moins 8 logements; logements individuels groupés ou logements intermédiaires.

- "Brenaz-Sud": situé entre la barre rocheuse et la RD 122, espace en légère pente de parcelles privées, occupées par des prèes, jardins et quelques arbres.

Accès possible à partir de la RD 122 et de l'impasse des vignes.

Surface: 8 600m<sup>2</sup>, avec une OAP qui prévoit 13 logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires.

Au total, donc ces 5 zones représentent environ 43 000m<sup>2</sup> et 70 nouveaux logements.

*Remarque: 70 logements X 2,18 habitants = 152 habitants*

## Conclusions

### Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sault-Brénaz (Ain) :

- **Est prescrit par la délibération du conseil municipal** du 25 avril 2013,
- **N'est pas soumis à une évaluation environnementale** car aucune zone NATURA 2000 n'est présente sur le territoire de la commune,
- **A inclut une phase de concertation** avec entre les élus de la commune, l'urbaniste en charge du dossier, le SCOT, les services de l'Etat; 24 réunions ont été organisées.  
Concertation également avec les habitants, avec l'ouverture d'un registre en mairie, la diffusion des comptes-rendus de réunions sur le site internet de Sault-Brénaz, la rédaction d'articles sur le suivi du projet dans la lettre de la commune distribuée aux habitants, et l'organisation d'une réunion publique,
- **A intégré la consultation des Personnes Publiques Associées**, par l'envoi par la commune en mars 2020 du dossier par exemple auprès des services de l'Etat, du SCoT, des chambres consulaires, ...  
Les retours des PPA sont plutôt nombreux et détaillés,
- **A respecté la procédure** nécessaire à l'élaboration d'un projet de PLU, par exemple avec l'organisation d'une enquête publique qui s'est parfaitement déroulée, et qui a été lancée par l'arrêté du maire de Sault-Brénaz du 21 avril 2021, Enquête publique qui:
  - . **A connu une bonne communication auprès du public.** Bien sûr la communication légale a été réalisée avec les parutions presse et l'affichage en mairie, mais les habitants de Sault-Brénaz ont pu avoir connaissance de l'enquête publique via le panneau lumineux de la commune, l'affichage dans les commerces et l'information via le site internet de la commune.  
Le fait que seulement 2 personnes ont écrit des remarques dans le registre, n'est pas lié à la communication faite pour l'enquête. Les élus expliquent cette faible mobilisation par le fait que les prochains terrains ouverts à la construction sont principalement des terrains appartenant à la commune,
  - . **comprendait un dossier complet mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête**, avec par exemple un rapport de présentation, un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et un document avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le dossier était à la fois disponible en version papier à la mairie de Sault-Brénaz, mais également en ligne sur le site internet de la commune,
- **Respecte la densité minimum** prévue par le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Bugey COtière Plaine de l'Ain (BUCOPA) validé le 26/01/2017, à savoir 16 logements / ha,
- **Est en accord avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, en étant même au dessus de la demande de logements sociaux,

- **Intègre le Plan de Prévention Inondation** de la commune approuvé le 25/07/2017; aucune nouvelle construction n'est envisagée dans les zones rouge du PPRi,

- **Prend en compte le Plan de Prévention des Risques** de la commune, en intégrant une bande de 10 mètres de large sous la falaise, pour réduire le danger vis à vis de glissements, éboulements, effondrements,

- **Propose des zones à la construction** qui, pour la commissaire enquêteur, font partie de l'enveloppe urbaine de Sault-Brénaz,

- **N'a pas d'impact sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** puisque le projet de PLU n'entrave par exemple pas, "La remise en bon état" de la trame bleue, ou "La préservation" des espaces agricoles entre Saint Sorlin et Sault-Brénaz,

- **Préserve les zones cultivées**, puisqu'aucune zone en devenir constructible n'est une zone agricole,

- **Respecte la trame verte** le long du Rhône et du Nérivent, composée de saules, aulnes, peupliers, frênes, ... puisqu'aucune construction n'est prévue sur ces zones, De la même manière, les grands espaces boisés de la commune, essentiellement présents sur les coteau et l'île de Saint-Véran, ne sont pas concernés par le projet de PLU de Sault-Brénaz,

De la même manière, le projet n'impacte pas les 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF):

. 2 ZNIEFF de type 1 (petites tailles qui abrite un intérêt écologique = pelouses et pelouses sèches de Sault-Brénaz) et,

. 2 ZNIEFF de type 2 (ensemble géographique incluant plusieurs ZNIEFF de type 1 = cours du Rhône de Briord à Loyette et massif du Bas Bugey),

- **Prévoit des OAP** avec à la fois:

. une diversité des habitats: individuels, collectifs, groupés, intermédiaires,

. une mixité des habitats: la commune comprend déjà 27% de logements sociaux, et les OAP prévoit un taux minimal de 20% dans les nouvelles opérations, mais avec la volonté également de proposer des logements en accession à la propriété présentant des habitations différentes, des maisons de villages actuellement disponibles dans le village,

Cette diversité et mixité permettent de répondre à un plus grand nombre de besoins, jeunes, célibataires, couples, familles, personnes âgées,

- **Bénéficie d'une OPération d'Amélioration de l'Habitat**, soutenu par la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, le Département de l'Ain, et l'ANAH. L'OPAH vise entre autre, à adapter les logements aux personnes âgées / handicapées, et la remise sur le marché des logements vacants,

Nous avons constaté dans le dossier que Sault-Brénaz comprend plusieurs logements vacants; ces aides peuvent faire levier pour inciter les propriétaires à effectuer des travaux et ainsi réduire la part de logements vacants,

- **Comprend un emplacement réservé** prévoyant un espace de stationnement à Brénaz; cet espace de stationnement permettra de délester les ruelles du quartier qui sont souvent très encombrées de véhicules,

- **Comprend un règlement** qui tient entre autre compte:
  - . De l'existant, par exemple en zone UA, il est indiqué "Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence",
  - . Des besoins de stationnements: "Le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective",
  - . De l'intégration de la qualité environnementale des constructions, en incitant par exemple à l'utilisation de "systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables", ou "de matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture"
  
- **Concerne une commune qui est alimentée en eau potable** à la fois par le puits de Sault-Brénaz et d'autres connections au réseau du Syndicat intercommunal d'eau, qui permettent un approvisionnement en eau à la fois quantitatif et qualitatif pour de prochaines urbanisations; toutes les zones prévues à l'urbanisation sont raccordées au réseau d'eau public,
  
- **Prévoit bien le déplacement du complexe sportif et de ces parkings**, à l'extérieur de la zone de protection du puits de captage d'eau potable; un périmètre de protection du puits de captage est bien défini avec un zonage de périmètres immédiat, rapproché et éloigné, se rapportant à un règlement spécifique,
  
- **Considère le traitement des eaux usées par une STEP de 1500EH**, donc pouvant accepter encore de nouveaux raccordements,
  
- **Prévoit un maillage de modes doux**, en particulier avec l'utilisation de la Via Rhôna et la prise en compte de l'aménagement de l'ancienne voie ferrée qui traverse le village,
  
- **Prévoit de l'urbanisation, pour les principales zones 1AU1 à proximité des commerces du centre du village**, favorisant ainsi la vie de village et privilégiant les modes doux entre ces futures habitations et les commerces,  
*A noter que la commune a mis en place un droit de préemption commercial depuis 2008.*
  
- **Laisse la possibilité à quelques entreprises** de s'installer dans l'une des deux zones Ux,

Par conséquent, le commissaire enquêteur émet **un avis FAVORABLE** sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sault-Brenaz.

Cependant, **cet avis favorable est accompagné de**  
**2 réserves et**  
**9 recommandations.**

## **Les 2 réserves sont les suivantes:**

### **1) Affiner et actualiser les chiffres du rapport de présentation et du PADD:**

Comme cela a déjà été évoqué, les chiffres sur le nombre d'habitants, le nombre de nouveaux logements construits depuis 2013 - date de la délibération de l'élaboration de ce PLU - le besoin en nouveaux logements de la commune à l'horizon 2030, sont parfois différents dans les éléments du dossier, il y a donc confusion. Ces chiffres doivent être affinés, actualisés et argumentés.

L'échange procès - verbal / mémoire en réponse de cette enquête publique a déjà permis d'éclaircir certains points, comme,

- 39 nouveaux logements ont été autorisés depuis 2013, dont 3 réhabilitations,
- Le taux de croissance du SCOT, soit +0,81% / an, appliqué à la commune de Sault-Brenaz, pour environ 1000 habitants, indique une population approximative de 1 100 habitants en 2030, et non pas 1 300 comme indiqué à la page 34 du dossier.

Pour cette actualisation il est également nécessaire de faire figurer sur la nouvelle carte de zonage les constructions réalisées depuis l'édition de la précédente carte afin qu'elle soit à jour. Il peut également être prévu de mettre à disposition dans le dossier du PLU, une carte de zonage suffisamment grande et avec une échelle permettant la lecture des numéros des parcelles, au moins pour les plus grandes d'entre elles.

### **2) Réduire les surfaces des futures OAP:**

Avec cette augmentation envisagée d'une centaine d'habitants sur 10 ans, et une taille des ménages à 2,18 (chiffre INSEE), la commune de Sault-Brenaz, aurait besoin d'un peu moins de cinquante nouveaux logements.

Les 68 nouveaux logements prévus dans les OAP du projet semblent, pour la commissaire enquêteur, trop élevés.

Les chiffres évoqués dans le PADD de 54 nouveaux logements utiles, semblent plus proches du réel besoin de la commune.

Et ne pas oublier de tenir compte dans ces perspectives, des nouvelles constructions qui peuvent se faire en zones U et des réhabilitations à encourager.

## **Les 9 recommandations sont les suivantes:**

### 1) Agir sur les logements vacants:

Le projet de PLU doit permettre de réduire le nombre de logements vacants.

Le PADD prévoit 15 mutations possibles dans le bâti existant.

Plutôt que de consommer de nouvelles parcelles, la commissaire enquêteur ne serait que trop conseiller aux élus, d'avoir des actions, comme c'est déjà le cas, sur ce bâti existant.

Interrogés sur ce point des logements vacants, et la différence de chiffre dans le rapport de présentation - page 16: 76 logements vacants en 2016 / page 26: 38 logements vacants en 2019 - les élus n'indiquent pas vraiment d'actions qui ont permis une telle réduction, "*Mais les communes ont la possibilité d'analyser les diverses données pour tenir compte de la réalité du terrain. C'est ce que les élus de Sault-Brénaz ont fait*".

Les élus indiquent également dans le Mémoire en réponse et dans le PADD, qu'une quinzaine de logements actuellement vacants pourraient de nouveau être habités, puisque sont comptabilisés dans ces logements vacants des appartements et maisons en cours de location ou de vente.

Evidemment qu'il y a des opérations privées pour lesquelles la commune n'a pas d'emprise, mais on peut espérer qu'elles soient présentes, en particulier avec un effet COVID et de nombreux ménages qui souhaitent quitter les villes pour trouver plus d'espace.

Les actions de l'OPération d'Amélioration de l'Habitat, peuvent aussi faire levier auprès des propriétaires et les inciter à faire des travaux.

L'avenir des logements vacants dépend donc des choix de leurs propriétaires, souvent privés, mais il est important de noter la volonté des élus pour agir également sur la réduction du nombre de logements vacants; 3 maisons acquises par la commune à proximité du stade, sont actuellement en cours de rénovation pour être proposées à la location.

Et 7 appartements et maisons, qui peuvent être caractérisées d'insalubres ont également été acquis par la commune, avec des projets de rénovation ou démolition à définir.

La commissaire enquêteur incite les élus de Sault-Brénaz à poursuivre en ce sens.

### 2) Valider au plus tôt le PLU de Sault - Brénaz:

Même s'il reste des points à affiner, et qu'il ne faut pas se précipiter, il semble important pour la commissaire enquêteur que le PLU de Sault-Brénaz soit au plus tôt validé.

En effet la délibération lançant l'élaboration de ce PLU date de 2013.

Plusieurs éléments font que cette élaboration prend du temps; attente de l'approbation du PPRi, révision du SCOT, DUP pour protection captage d'eau et décès du précédent maire de la commune qui avait lancé la démarche.

Depuis mars 2017, la commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme, qui autorise les nouvelles constructions dans les zones urbanisées.

La validation du PLU permettrait un règlement plus local.

### 3) Engager un partenariat avec le CAUE:

Sault-Brenaz est un village avec différents quartiers, un centre facilement identifiable avec de nombreuses maisons de village en pierre, et de manière générale, des qualités paysagères sur différents points de la commune.

Il est impératif que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux au sein de l'existant.

La commissaire enquêteur conseille aux élus de la commune et à l'urbaniste qui collabore avec eux sur le projet de PLU, de faire appel au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), pour les accompagner dans la réalisation de leurs prochaines OAP et nouvelles constructions.

### 4) Retrait de parcelles d'une OAP:

Retirer de la zone 1AU2 "Brénaz Sud", les parcelles 247/253/296, pour les maintenir en zone UB, afin qu'une demande de nouvelle construction puisse être déposée par son propriétaire, comme se fut récemment le cas sur une parcelle voisine.

Par souci d'équité entre les propriétaires et parce que 2 constructions seront prochainement réalisées sur ce secteur, les élus peuvent réfléchir au maintien de l'ensemble de la zone "Brénaz-Sud" en UB.

### 5) Maintien de l'emplacement réservé?

Depuis l'élaboration du projet du PLU et en particulier depuis le lancement de l'enquête publique, la commune est en cours d'acquisition des parcelles concernées par l'emplacement réservé, ayant pour objet un espace de stationnement.

Ce nouveau parking est nécessaire dans le quartier de Brénaz où les possibilités de stationnement sont faibles. Cependant, la commissaire enquêteur a constaté que cet emplacement réservé est très proche de la terrasse d'une habitation existante.

Si l'acquisition des parcelles par la commune est vraiment aboutie, pour la bonne entente des familles du quartier, il peut être envisagé de réduire légèrement cet espace de stationnement en proposant au voisin concerné, s'il souhaite acquérir une partie de cette surface afin de s'isoler un peu du futur espace de stationnement.

### 6) Compléter le règlement du PLU:

Compléter le règlement de votre PLU, sur plusieurs points:

- Définir plus précisément les hauteurs et les implantations des constructions,
- Définir les conditions d'extensions et des annexes, des bâtiments d'habitations des zones agricoles, naturelles et forestières,
- Ajouter la doctrine du CDPENAF de l'Ain qui indique les conditions autorisant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N,
- Préciser les autorisations et exceptions concernant les zones UX, A et N,
- Préciser ce qui est autorisé ou pas, pour les secteurs Nh / STECAL, comme destinations et sous - destinations,
- Annexer au règlement les cahiers de recommandations architecturales et paysagères issues de la charte de qualité architecturale et paysagère du SCOT BUCOPA,
- Ajouter le texte transmis par la Compagnie Nationale du Rhône afin qu'elle puisse sans difficulté, effectuer son rôle de concessionnaire et d'aménageur du Rhône,
- Ajouter dans la légende du zonage le descriptif de chaque zone.

### 7) Favoriser l'accession à la propriété

La commune de Sault-Brenaz connaît un important turn-over de sa population - page 17 du rapport de présentation 50% de la population environ habite sur la commune depuis moins de 10 ans et 10% depuis moins de 2 ans,

Et une forte proportion n'est pas propriétaire - 42%.

Au vu de ces chiffres, il est normal que les élus de la commune se soient fixés comme objectif de "Favoriser l'accession à la propriété".

Bien que déjà pourvu d'un parc locatif et locatif social important, nous avons déjà constaté que dans le projet de PLU, la mixité sociale était toujours présente - 20% des zones 1AU1 concerneront du locatif social. Pour la commissaire enquêteur, il est également important qu'une large part des futures constructions, propose aussi un accès à la propriété.

### 8) Réaliser un diagnostic eaux usées / eaux pluviales:

Il est remonté à plusieurs reprises dans le dossier, que des eaux claires pluviales pourraient être présentes de manière importante dans le réseau d'assainissement. Il semble important de lever ce point en réalisant une étude et que les réseaux d'eaux usées et pluviales soient bien identifiés, en particulier pour les constructions récentes et les nouvelles constructions, puis d'engager les actions et travaux nécessaires pour réduire les apports d'eaux claires en entrée de STEP.

### 9) Renforcer la prise en compte de l'aspect touristique et des entrées de ville:

Renforcer la prise en compte de l'aspect touristique de la commune, par exemple avec la valorisation des berges du Rhône et de la Via - Rhôna, et construire un plan de déplacement mode doux grâce à l'ancienne voie ferrée. Vous pouvez pour vous aider, faire appel à des personnes compétentes dans ce domaine.

De la même manière, il est conseillé aux élus de la commune qui souhaitent travailler sur la qualité des entrées de ville, de s'entourer de personnes compétentes en ce domaine, comme leur urbaniste ou les membres du SCOT.

A l'issue de cette enquête publique, le public peut consulter le rapport et ces conclusions en mairie pendant une durée de un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra être approuvée par une délibération du Conseil Municipal, puis par les services de l'Etat. Encore une fois, le commissaire enquêteur espère que ces démarches pourront se faire au plus tôt, afin que la commune de Sault-Brenaz, soit enfin dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le 18 juillet 2021

Le commissaire enquêteur  
Karine FERRANTE

