

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

RÉUNION PLU du 4/02/21 - 14 Heures (26^e)

Etaient présents :

Mesdames N. Fougeray et M. Rossi, adjointes
Monsieur J. Garnier, adjoint
Mesdames V. Corna, E. Niez et C. Aouit conseillère municipale
Monsieur L. Prinzivalli, conseiller municipal
Madame V. Allandrieu, secrétaire de mairie
Madame A. Dally-Martin, urbaniste chargée de la révision du PLU (*rédaction du compte-rendu*)

Etait excusé :

Monsieur A. Tetu, adjoint

Ordre du jour : point sur le dossier après la consultation des personnes publiques associées (PPA)

La réunion PLU précédente, avec la nouvelle équipe municipale, a été organisée le 7/01/21 pour faire le point sur le dossier après la consultation des personnes publiques associées : questions de fond sur le PLU et le parti d'urbanisme retenu, procédure, avis des PPA.

Avaient pu être examinés les avis de :

- ❖ La CNR
- ❖ L'EPF de l'Ain
- ❖ Rte
- ❖ La commune de Saint-Sorlin-en-Bugey
- ❖ La CCI
- ❖ Du Syndicat mixte du SCOT BUCOPA
- ❖ Du Département.

Restaient à voir ceux rendus par :

- ❖ La CDPENAF le 5/08/20
- ❖ La Chambre d'Agriculture le 14/09/20
- ❖ Du Préfet le 22/09/20.

L'examen de ces avis, à ce stade de la procédure, permet d'une part aux nouveaux élus de prendre connaissance du dossier, et d'autre part, d'anticiper sur les questions à se poser lorsque le commissaire-enquêteur transmettra son PV de synthèse après la clôture de l'enquête publique.

Mais il est rappelé que pour l'instant, le dossier suit son cours et n'est pas modifié avant l'enquête publique. Il faudra que ces avis soient versés au dossier d'enquête publique.

Avis de la CDPENAF

❖ Sur les STECAL (secteurs de la zone N : Nj, Nh et Ns) :

Traités par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le projet de PLU de Sault-Brénaz prévoit en zone N les secteurs suivants correspondant, au vu de leur transmission à la CDPENAF, à des STECAL :

- ◆ Nh « habitat » (partie de Brénaz concernée par le **périmètre de protection rapprochée** du captage d'eau potable)
- ◆ Nj « jardins »
- ◆ Ns « sports ».

Avis négatif de la CDPENAF car :

- le rapport de présentation ne justifie pas de manière détaillée la création de ces trois STECAL
- la localisation du STECAL Nj entre deux zones Ui ne correspond pas à la définition d'un STECAL
- la destination ciblée dans le règlement, « abri », n'en est pas une
- le renvoi du règlement du STECAL Nh au règlement de l'arrêté préfectoral de DUP dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau est insuffisant
- le règlement du STECAL Nh n'est pas en conformité aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment pour les conditions de hauteur, de densité et d'implantation
- la création du STECAL Ns entraîne une incompatibilité manifeste avec la poursuite de l'activité agricole
- le règlement du STECAL Ns ne renvoie pas à une destination conformément à l'arrêté du 10/11/2016 définissant les destinations
- incohérence de zonage entre le STECAL Ns et la zone sportive existante au Sud zonée en N.

➤ **Réponse des élus :**

✓ Pour la zone Nj : la supprimer et revoir le traitement du secteur de jardins inséré dans le tissu urbain par une trame L 151-23 apposée sur la zone UB, en donnant la possibilité de réaliser une construction destinée au rangement des outils et conditionnée pour ses dimensions (voir les conditions strictes dans le Règlement écrit). A l'heure actuelle : 3 jardins potagers avec cabanes. Volonté de les préserver comme jardins.

Art. L 151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

➤ Donc plus de secteur Nj à justifier.

✓ Pour le renvoi à la DUP : revoir avec la DDT sa position sur ce point (utile ou pas ?).

✓ Pour le zonage Nh : au vu de la DUP, les zones de protection immédiate et rapprochée doivent être classées en zone N dans le PLU. Le PLU a respecté cette prescription. Revoir la rédaction du Règlement écrit pour préciser spécifiquement pour ce secteur les conditions de hauteur, de densité et d'implantation. Ou voir avec la DDT si l'on choisit de rester en zone U avec la trame « préservation de la ressource en eau ». Suppression du stecal dans ce cas.

✓ Pour la zone Ns :

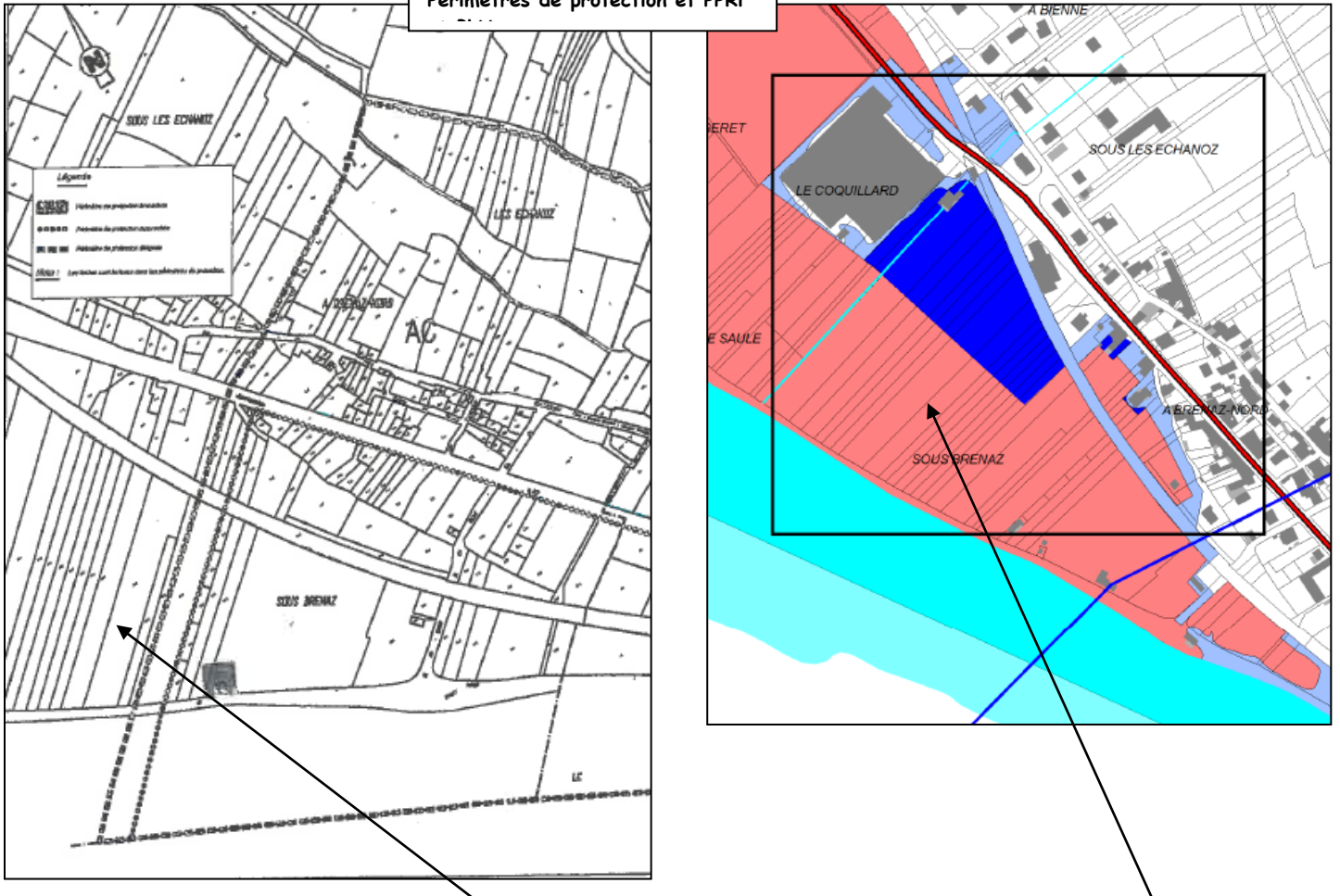
Le choix du zonage dans ce secteur résulte de la volonté de conserver une zone d'équipements sportifs et une zone d'activité, tout en intégrant la contrainte de la zone rouge du PPRi.

Les espaces vierges de la zone d'activité ayant été classés en zone rouge du PPRi, la commune a souhaité retrouver la superficie constructible rendue à l'agriculture de l'autre côté d'une entreprise existante. Cette surface a été prise sur le terrain de rugby actuel. Il a donc été dessiné une zone sportive à côté, Ns. Cette dernière est positionnée hors du périmètre de protection rapprochée comme demandée dans la DUP du puits de captage.

Surfaces de la zone destinée au sport : zone NDa au POS de 6 ha et zone Ns au PLU de 4,08 ha.



Périmètres de protection et PPRi



La zone Ns a été dessinée hors périmètre de protection, mais se trouve en zone rouge du PPRi contrairement à la zone UX qui, elle, est en zone bleue. Les aménagements futurs de la zone Ns devront respecter le règlement du PPRi.

Les espaces sportifs actuels (tennis, boules) seront déplacés dans la zone Ns. Les parcelles qui les accueillent aujourd'hui sont classées en zone N et resteront vides.

Consommation de terres agricoles :

Les espaces de l'ancienne zone 1Nax désormais concernés par la zone rouge du PPRi sont classés en zone N (pour prendre en compte le risque) et de fait, conservés dans leur utilisation, pour partie, agricole actuelle (1,9 ha).

Terres agricoles classées en nouvelle zone UX : 0,59 ha, et en Ns : environ 2,3 ha.

Le tracé de la zone Ns permet de retrouver les espaces nécessaires pour un terrain de rugby, les jeux de boules, les courts de tennis, tout en étant moins vaste qu'au POS. **Vérifier si ER nécessaire.**



Remarque : bien que figurant en légende, le secteur de préservation de la ressource en eau n'apparaît pas sur le plan de zonage (problème du pdf ?). A voir avec Axis-Conseils.

❖ Sur l'utilisation de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme (extensions et annexes des bâtiments d'habitation) :

Avis négatif de la CDPENAF car :

Le projet de règlement écrit ne prévoit pas la possibilité d'annexes à l'habitation en zones A et N hormis pour les agriculteurs. Il est en incohérence avec la saisine de la CDPENAF qui prévoit la possibilité d'annexes à l'habitation en zones A et N.

Nouvelle saisine de la CDPENAF à prévoir à l'issue de cette enquête publique.

➤ **Réponse des élus :** Voir la réponse faite à l'EPF de l'Ain en fonction du contexte local spécifique (les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants n'ont pas à être prévus dans le contexte du bâti diffus de Sault-Brénaz).

Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis défavorable au projet de PLU au vu des remarques suivantes :

✿ PADD / Rapport de présentation :

❖ Ambition démographique et offre en logements :

Reprise des projections du PADD → les éléments chiffrés du PADD présentent des incohérences et des confusions entre un besoin de 39 logements et le potentiel de l'enveloppe urbaine qu'il convient de clarifier. Ils doivent être expliqués dans le rapport de présentation conformément aux art. L 151-4 et L 151-1 du CU et leur justification doit être intégrée dans le 5^e partie du RP consacrée à cet effet.

➤ **Réponse des élus :** Voir l'avis du préfet dans le même sens mais celui du SCOT différent.

La situation de Sault-Brénaz est expliquée dans le dossier :

- Volonté d'utiliser les chiffres du recensement de 2014 (début du diagnostic après la prescription du PLU) pour tenir compte des ré-équilibrages par le jeu des démolitions-reconstructions
- Permis de construire accordés dans le cadre du POS et du RNU pendant l'étude du PLU
- Parti d'urbanisme retenu : zones constructibles hors enveloppe urbaine supprimées et « poches vides » au sein du tissu urbain traitées en 1AU avec OAP et phasage.

→ Voir si l'on peut clarifier.

→ Voir ci-après comment la nouvelle équipe municipale souhaite reprendre le dossier pour tenir compte de cet avis et de celui du préfet.

❖ Capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis en 2020
Intégrer un secteur UB omis de l'analyse. A l'intégrer dans les calculs ou à déclasser.

➤ **Réponse des élus :** Voir les avis du SCOT et de l'Etat.

→ Voir ci-après comment la nouvelle équipe municipale souhaite reprendre le dossier pour tenir compte de cet avis et de celui du préfet.

❖ Agriculture (page 20 du RP)

Une identification cartographique du parcellaire agricole et des agriculteurs qui les exploitent permettrait de faire ressortir les enjeux en termes économiques alors qu'une approche est faite uniquement en termes paysagers. Diagnostic à approfondir en ce sens.

Le zonage As semble incohérent avec potentiel et la topographie de la zone agricole située entre Saint-Sorlin et Sault-Brenaz qui ne présente aucun corridor écologique répertorié au SRCE.

➤ **Réponse des élus :**

Effectivement, le zonage A et As résulte des choix politiques au vu du contexte : la zone A n'est positionnée que dans des secteurs capables d'accueillir, au vu de la desserte en réseaux ou des enjeux environnementaux et paysagers, de nouvelles constructions agricoles (88 ha).

L'espace plat entre les deux communes citées ci-dessus est considéré comme agricole mais le site, positionné entre Rhône et falaise, avec la silhouette du village de Saint-Sorlin à l'architecture remarquable, la route départementale accompagnée de ses rangées d'arbres, et la voie modes doux permettant la promenade, incite les élus à préserver de toute construction nouvelle cet espace remarquable. D'où le zonage As.

Par ailleurs, le corridor écologique SRCE n'est pas le seul critère d'un classement. La problématique « entrée de village » en est un autre. Pour tout cela, voir la charte de l'architecture et du paysage du SCOT (travail avec le CAUE).

Idem pour l'enjeu risque / enjeu potentiel agronomique : raison d'être de la zone N au vu de l'art. R151-24 du CU.

Article R151-24 - Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

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

1° 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

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

➤ **Réponse des élus :** voir l'avis du SCOT.

⊗ **Règlement écrit :**

Zone A :

- Rappeler et retenir la définition de l'activité agricole de l'art. L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

➤ **Réponse des élus :** A ajouter dans les Dispositions générales ou ailleurs.

- A.I.1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Il peut être rappelé que la sous-destination recouvre également le logement de l'agriculteur.

➤ **Réponse des élus :** ceci n'est pas inscrit explicitement dans l'arrêté de 2016, ni dans le code de l'urbanisme.

Zones A et N :

- A.I.2 (interdictions) et A.I.3 et N.I.3 (Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités)

Compléter l'alinéa relatifs aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs par « du terrain sur lequel elles sont implantées ».

➤ **Réponse des élus :** OK.

- A.I.3 (Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités)
Reprendre la rédaction de l'art. L151-11 le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles

➤ **Réponse des élus :** OK.

- A.II.1 Volumétrie ... / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nous demandons que les aménagements et extensions liés à des sièges d'exploitation existants...

➤ **Réponse des élus :** OK pour la ferme de Grattet.

*** Zonage / Règlement graphique :**

Zone UB :

Deux secteurs UB en dehors du tissu urbain dans lesquels aucun potentiel de nouveaux logements n'a été pris en compte dans le RP → les classer en zone N.

➤ **Réponse des élus :** l'un concerne une villa existante en limite de Villebois dans un quartier urbanisé (continuité du bâti, pas de risques d'étalement urbain), et l'autre correspond à un coup parti ancien pour la construction de plusieurs villas.

Les zones UX du POS entre Sault-Brenaz et Villebois ont été supprimées.

Secteur Ns :

Délimité sur des parcelles agricoles. Utilité non justifiée, Chambre d'Agriculture défavorable.

➤ **Réponse des élus :** voir la réponse faite ci-avant sous l'avis de la CDPENAF. La Chambre d'Agriculture peut comprendre qu'une commune souhaite une zone de sport sur son territoire, d'autant que ce secteur jouxtera le village sans créer de mitage en espace agricole ou naturel.

Secteur Nh :

Pas de justifications. Préciser les conditions d'extensions des constructions existantes.

➤ **Réponse des élus :** justifié dans le dossier (RP, PADD). Voir la réponse faite ci-avant sous l'avis de la CDPENAF. Respect obligatoire de la DUP.

Voir la question du préfet (ci-après) : un stecal au titre de l'art. L 151-13 ou identifié au titre de l'art. L 151-12 dans le cadre des annexes et extensions ?

Secteur Nj :

A justifier ou utiliser une trame L151-23 du CU « terrains cultivés à protéger ».

➤ **Réponse des élus :** intérêt à plus justifier pour le secteur identifié. Voir la réponse faite ci-avant sous l'avis de la CDPENAF.

Avis du préfet

✿ **PLU modernisé.**

La commune ne semble pas avoir délibéré pour décider de l'application du contenu modernisé du PLU (risque de fragilité juridique)

➤ **Réponse des élus :** la DDT ne semble pas avoir eu connaissance de la délibération du 25/07/19 pourtant envoyée par la mairie. Celle-ci la renverra (fait le 9/02/21).

✿ **Perspectives démographiques et besoin de logements :**

Même remarque que la Chambre d'Agriculture sur le décalage entre +102 habitants et +85. Besoin de 39 logements neufs.

La DDT refait le calcul avec le dernier chiffre de l'INSEE. Et met en évidence la différence avec le PADD établi sur une base différente.

Ne pas tenir compte du desserrement.

➤ A vérifier et à corriger pour obtenir un tableau plus juste de la dynamique démographique.

➤ **Réponse des élus :** A revoir mais ne changera rien sur le décalage entre les besoins et les possibilités du tissu urbain.

La DDT note le potentiel offert dans les zones 1AU et les logements créés pendant l'élaboration du PLU qui doivent être pris en compte dans le calcul (participent à la réponse au besoin à venir en logements).

Même remarque que la Chambre d'Agriculture sur les différents chiffres mis en avant et la confusion qui en résulte.

➤ **Réponse des élus :** voir le PADD point 1 page 3

Raisonnement tenu :

Ce que qui résulte d'objectifs chiffrés inscrits dans le SCOT : 54 logements pour 102 habitants nouveaux + le desserrement

Ce qui est possible au vu du contexte de Sault-Brénaz : 15 logements à réhabiliter donc seulement 39 logements neufs.

Mais vu l'enveloppe urbaine : 68 possibilités en zones 1AU.

Et déjà fait pendant l'élaboration du PLU : 48.

Possibilités en zones UB non comptabilisées ...

= compatibilité avec le SCOT mais trop de potentiel en zones 1AU.

Tenir compte de la vacance. PLH : 6 logements minimum en récupération de vacances sur 6 ans. x 2 en 12 ans → 15 inclus dans le calcul. A prioriser avant les logements neufs.

Donc le préfet demande de compléter le rapport de présentation sur les justifications des capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine, des capacités offertes par le PLU, et sur le potentiel d'accueil de la population en 2030.

Voir un ajustement des capacités d'urbanisation et du phasage avec un éventuel basculement des zones 1AU2 en zone 2AU, voire en A ou N.

➤ **Réponse des élus :**

Possible de revoir le zonage ainsi :

- Repasser les deux zones 1AU2 (« Sous les Echanoz » et « Brénaz-Sud » en N excepté la parcelle construite depuis à « Brénaz-Sud »
- Repasser la zone 1AU1 « La scierie » qui jouxte une zone UX en UX
- Repasser la grande zone 1AU1 « quartier Guinet » en 1AU2.

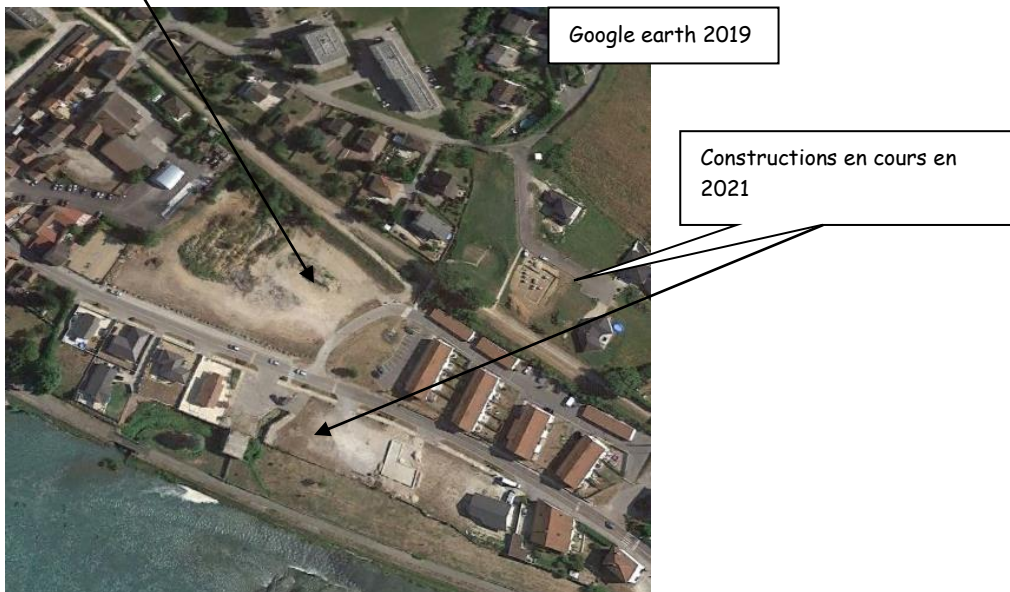
⊗ **Consommation de foncier :**

39 logements x 16 log/ha = 2,44 ha maximum à prévoir.

Or les OAP : 4,25 ha.

Pas compatible avec le SCOT ni le PADD.

OAP Guinet en extension au vu de l'enveloppe du SCOT.



➤ **Revoir à la baisse la consommation d'espace** qui va à l'encontre des politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain et contre les dispositions de l'art. L 151-4 du CU.

➤ **Réponse des élus :**

L'OAP Guinet n'est plus en extension (au vu de l'enveloppe du SCOT) puisque depuis les parcelles autour sont construites.

Voir ci-dessus les propositions de modifications du zonage.

⊗ **Zone agricole :**

◆ Zone 1AU2 Brénaz-Sud : impacte les surfaces boisées. A minima à programmer en tout dernier ou au mieux à reclasser.

➤ **Réponse des élus :** ce sont des boisements sur la falaise. Et voir ci-dessus les propositions de modifications du zonage.

◆ Art. L 151-12 : extensions et annexes des bâtiments d'habitation prévues.

Prescriptions prévues dans le Règlement mais sans les conditionner clairement (voir l'avis de la CDPENAF)

➤ **Réponse des élus :** rédaction à reprendre.

L'extension n'est pas prévue (que l'aménagement de l'existant et surface maximum précisée) ! Les conditions d'implantation des annexes pourront être revues.

En zone N, pas prévu (que l'adaptation et la réfection) !

- ◆ Règlement : attention aux destinations et sous-destinations et à ce qui est uniquement permis à l'art. **L 151-11**.

Les fermes-auberges, les gîtes à la ferme ... relèvent de la destination « habitation » et ne peuvent être admis sans changement de destination.

Précisions de la DDT : Les gîtes et chambres d'hôtes relèvent de la destination « habitation » même s'il s'agit d'une activité complémentaire à l'activité agricole (donc même droit à extension et annexe). S'il s'agit d'un aménagement dans un bâtiment agricole, besoin d'une identification au titre d'un changement de destination.

Au vu du code du tourisme, au-delà de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, on bascule dans la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » relevant de la destination « commerce et activités de service ». Et dans ce cas, il est nécessaire de prévoir un STECAL.

➤ **Réponse des élus :**

Revoir la rédaction.

⊗ **Eau potable :**

La délimitation des périmètres de protection n'apparaît pas de façon lisible sur le plan de zonage et le plan des SUP correspondant n'est pas joint au dossier.

Prescriptions de la DUP à retranscrire dans le règlement écrit.

Problème avec la localisation du complexe sportif.

➤ **Réponse des élus :**

Plan de zonage : effectivement le périmètre n'apparaît pas alors qu'il est inscrit en légende. A compléter.

Plan des SUP : figure sur le CD et dans le dossier papier de la mairie. Être vigilants dans le dossier d'approbation.

Complexe sportif dans le périmètre de protection rapprochée : non, la zone Ns est dessinée au-delà et les installations actuelles seront déplacées.

Prescriptions à réinscrire : voir la position définitive de la DDT.

⊗ **Règlement :**

- ✓ Règles générales et règles alternatives (application circonstanciée à des conditions locales particulières)

➤ **Réponse des élus :**

Rapport de présentation à compléter pour justifier l'utilisation desdites règles.

- ✓ Destinations et sous-destinations listées par l'arrêté du 10/11/16 (articles R 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme)

Cette liste est exhaustive : ce qui n'est pas mentionné ne peut être admis.

On ne peut donc pas réglementer les nouvelles constructions pour les activités socio-éducatives, culturelles ou relatives au cimetière, les abris de jardin.

- ✓ Abris de jardin en zone Nj. Ne peuvent être admis car ils ne sont pas liés à une habitation ; la disposition est donc illégale au vu de l'art. L 151-12 du CU qui n'autorise que les annexes des bâtiments d'habitation. Voir i-avant la réponse à la CDPENAF.

- ✓ Ce qui n'est pas interdit et par défaut autorisé.

Donc attention en zones UX, A et N : spécifier les autorisations et les exceptions.

➤ **Réponse des élus :**

- ✓ Rédaction à corriger

- ✓ Secteur Nj à supprimer (voir précédemment)

✓ Zones UX, A et N : il sera ajouté qu'est interdit ce qui ne figure pas aux points 1 (autorisé) et 3 (soumis à conditions).

✓ Secteur Nh/stecal :

Simple renvoi à la DUP insuffisant. Ecrire ce qui est ou non autorisé au vu des destinations et sous-destinations.

Spécifier s'il s'agit d'un stecal (art. L 151-13) ou s'il est identifié dans le cadre des annexes et extensions (art. L151-12). Se conformer alors aux articles correspondants.

➤ **Réponse des élus :**

Rédaction à reprendre.

✓ Stationnement des vélos

Selon les dispositions de l'art. L 151-30 du CU, lorsque le Règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit fixer des obligations suffisantes pour les vélos s'appliquant aux immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues à l'art. L 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation.

➤ **Réponse des élus :**

Rédaction à reprendre.

Points en annexe :

- **Plan des SUP :**

Ajouter la servitude EL3 en légende et renvoyer à la fiche méthodologique de la servitude EL3.

➤ **Réponse des élus :** OK. Inscrite dans le RP et la synthèse mais pas sur le plan.

- **Rapport de présentation :** A actualiser pour le PLH.

- **LLS :**

Imposer 20% de LLS n'est pas un enjeu identifié au PLH pour Sault-Brénaz (9%). Un assouplissement des exigences imposées dans les OAP peut être envisagé.

➤ **Réponse des élus :** à voir en fonction des changements à envisager du zonage et des OAP.

- **Règlement zone UX :**

Interdire les exploitations agricoles et forestières et l'hébergement.

➤ **Réponse des élus :** rédaction à reprendre. Le logement : une sous-destination.

- **Mobilité (et obligations du SCOT) :**

Pas besoin de hiérarchiser la voirie existante au vu de la prise en compte des modes doux par l'ancienne voie et par les obligations des OAP.

En revanche, le PLU omet la construction d'une aire de covoiturage de proximité comme prévue par le SCOT (DOO page 66).

➤ **Réponse des élus :** aucune aire prévue par les élus dans la mesure où les deux sites de covoiturage prévus par la CCPA sont localisés à côté d'espaces de stationnement existants.

- **Eau potable :**

Utilisation des ressources en eau autres que celle provenant du réseau public : Pour éviter toute pollution du réseau public pas retour d'eau non potable, un réseau distinct devra être mis en place. Etc ...

Attention l'OAP Brénaz-Sud est dans le périmètre de protection éloignée.

➤ **Réponse des élus** : rédaction à reprendre. OAP devrait être supprimée et zone repassée en N.

• **Espaces naturels :**

Commune caractérisée par de nombreux éléments environnementaux majeurs. Bien pris en compte. Toutefois la surface en EBC est assez faible par rapport à la forêt existante et le bocage pourrait être plus protégé par une trame au titre du L 151-23.

➤ **Réponse des élus** : Voir les explications du parti retenu pour la préservation du boisement dans le Rapport de présentation,
Mais les haies les plus significatives pourraient être préservées. Repérage à faire.

Page 160 du RP :

Diversité des outils utilisés selon les contextes de préservation :

• Sur la montagne, parcelles soumises à l'ONF : pas en Espaces boisés classés mais protégés au titre des continuités écologiques et importance des arrêtés de biotope → protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

• Ligne de boisement existante à protéger au-dessus des secteurs urbanisés et urbanisables (intérêt du maintien du couvert forestier pour retenir le sol et éviter les chutes de blocs) : Espaces Boisés Classés article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Cette précaution corrobore la bande des 10 m fixée sous la falaise à l'aplomb destinée à demeurer végétalisée. Mais une bande d'environ 3 m au bord est non « classée » pour rendre possible l'entretien de l'espace.

• Continuité écologique pour le corridor du Nérivent et pour les zones humides et leur végétation le long de la rive du Rhône : protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

• L'alignement d'arbres le long de la RD 122 : cette ligne boisée crée un paysage fort, une zone d'ombrage, le long de l'axe de circulation → protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

• Et au sein du village :

✓ Certains boisements sont préservés pour leur intérêt comme éléments structurants, comme points identitaires, comme espaces de respiration → protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

✓ Certains jardins sont intégrés à la zone naturelle, d'autres le sont dans une zone spécifique Nj « jardins » pour marquer l'intérêt de leur préservation. La ligne de l'ancienne voie ferrée, enherbée, apparaît en zone urbaine d'équipements (UE) permettant de marquer cet espace commun participant aux liens entre les quartiers.

• **Risques naturels :**

Protection du risque à Brénaz-Sud pas cohérente avec la vocation de la zone 1AU. Reclasser plutôt le linéaire concerné en N.

➤ **Réponse des élus** : Voir les modifications à apporter au zonage = zone « Brénaz-Sud » qui pourrait être classée en N.

• **Risques miniers :**

Prescriptions dans le règlement écrit. Mais risque à cartographier sur le Règlement graphique.

➤ **Réponse des élus** : A compléter sur le plan de zonage.

• **Sites et sols pollués :**

Eléments dans le PAC du 19/08/13 repris. Mais ajouter la mise à jour de 2016 : voir le site www.georisques.gouv.fr (site BASISA). 12 SSP désormais.

➤ **Réponse des élus** : A compléter dans le Rapport de présentation.

Suite à cette réunion, la mairie poursuit sa procédure par l'enquête publique. Voir la liasse.