

COMMUNE DE SAULT-BRENAZ

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PLU du 7/01/21 - 14 Heures (25^e)

Etaient présents :

Monsieur M. N. Alonso, maire de Sault-Brénaz
Mesdames N. Fougeray et M. Rossi, adjointes
Messieurs J. Garnier et A. Tetu, adjoints
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*)

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

1 – Dernières étapes de la procédure (remise dans le contexte)

❖ Les réunions

Les dernières réunions ont été les suivantes :

- le 25/09/18 pour faire un point sur le dossier, le règlement écrit et préparer la réunion publique
- la réunion publique le 30/10/18
- un point en mairie avec M. le maire le 5/02/20.

Entre temps, l'Autorité environnementale avait rendu sa décision sur le cas par cas le 10/05/19.

❖ La procédure

Le projet de PLU a été « arrêté » par délibération du 25/02/20.

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées (PPA = services) le 24/03/20.

➤ Réponses des PPA :

- ❖ CNR le 30/04/20
- ❖ EPF de l'Ain le 19/05/20
- ❖ Rte le 25/05/20
- ❖ Commune de Saint-Sorlin-en-Bugey le 8/06/20
- ❖ CCI le 16/06/20
- ❖ Syndicat mixte du SCOT BUCOPA le 22/06/20

- ❖ Département le 17/07/20
- ❖ CDPENAF le 5/08/20
- ❖ Chambre d'Agriculture le 14/09/20
- ❖ Préfet le 22/09/20.

Cette réunion permet d'anticiper sur une phase de travail obligatoire : l'analyse des avis des PPA. Le commissaire-enquêteur chargé de l'enquête public demandera en effet à M. le maire un avis sur les remarques des services avant de rédiger son rapport et ses conclusions.

Le dossier ne sera pas modifié à ce stade de la procédure. L'enquête publique est à lancer, en insérant les avis dans le dossier d'enquête publique.

Pour poursuivre la procédure, l'urbaniste renverra la liasse de la procédure : étapes à suivre, textes-types.

2 – Petits rappels préalables pour les élus qui n'ont pas suivi le dossier

Composition du dossier de PLU :

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4 - Plan de zonage 5règlement graphique)
- 5 - Règlement écrit
- 6 - Liste des emplacements réservés
- 7 - Annexe Informations
- 8 - Annexe Servitudes d'utilité publique
- 9 - Annexes sanitaires (Notice, plans des réseaux Eau potable, Assainissement, Zonage d'assainissement)
- 10 - Annexe Plan de Prévention des Risques Inondation

Zonage possible dans un PLU au vu du code de l'urbanisme (voir le Rapport de présentation page 147) :

Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, **les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières**. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Article R151-18 - Les zones urbaines sont dites « zones 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.

Article R151-20 - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement **existant à la périphérie immédiate** d'une zone AU ont une **capacité suffisante pour desservir** les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que **des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant,**

le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une 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 plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22 - Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

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.

➤ **Après ces éclaircissements, l'urbaniste invite les élus à relire au moins le PADD et les OAP.**

Il est convenu de balayer l'ensemble des avis mais d'apporter des réponses définitives qu'en fin d'analyse de tous les avis. Suggestion de réponses ci-dessous.

3 – Avis de la CNR

Une observation :

Le domaine concédé à la CNR est classé en zone N.

Nous vous suggérons, afin que les obligations de la CNR puissent être pleinement remplies d'ajouter le paragraphe suivant dans l'article N.I.3 (Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités):

Sont admis :

.....

« Les constructions et l'utilisation du sol nécessaire à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône, et en général toutes les opérations effectuées par CNR dans le cadre de sa concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat. »

➤ **Réponse des élus :** ce paragraphe pourra être ajouté.

4 – Avis de l'EPF de l'Ain

Quatre remarques :

❖ Règlement – zones A et N

A travers sa doctrine, la CDEPNAF de l'Ain autorise les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N, sous certaines conditions.

Nous vous proposons d'intégrer ces éléments dans le règlement des zones A et N de votre PLU.

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

➤ **Réponse des élus :** doctrine de la CDEPNAF si le PLU utilise les possibilités du code de l'urbanisme. Voir le contexte spécifique de Sault-Brénaz et les choix retenus (RP pages 20, et 154-155). Dans ce contexte il n'a pas été décidé de rendre possibles les extensions et annexes.

- Un bâtiment d'habitation en zone A (l'ancienne ferme de Grattet)

Page 20 : « Les bâtiments de la ferme de Grattet comprennent deux logements, mais l'évolution du site est freinée par l'alimentation en eau potable provenant du réseau public de Souclin et la convention liant les deux communes. Aucun changement de destination des bâtiments ne pourra donc être envisagé. Seuls les deux logements peuvent être pérennisés. »

Le PLU ne permet pas l'extension des bâtiments d'habitation ni leurs annexes en raison des volumes existants suffisamment importants et du contexte de l'adduction d'eau expliqué ci-dessus.

- Un bâtiment d'habitation en zone N au bord de la RD 19 (ancienne gare), petit bâtiment sur une petite parcelle, sans aucune possibilité d'extension et d'annexe. Ces possibilités offertes par le code de l'urbanisme n'ont donc pas été introduites dans le PLU. Seul l'aménagement du bâti est possible vu la configuration de la parcelle.

Remarque de l'urbaniste : attention au PADD page 6 (Réfléchir à la pérennité du bâti diffus existant) = corriger le texte en contradiction avec le règlement écrit.

❖ Règlement – zones UA (UA.II.4 -Stationnement)

Projet de Règlement dans le PLU arrêté :

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12 m².
- ◆ Il est exigé pour les logements neufs ou réhabilités :
 - ♣ 1 place pour des logements correspondant à des T1 et T2
 - ♣ 2 places de stationnement pour les logements de taille supérieure.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

En cas de division de logements existants, il est nécessaire de prévoir les places de stationnement correspondantes aux logements supplémentaires dans les conditions fixées par ce Règlement.

- ◆ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- ◆ Pour les constructions destinées à d'autres usages, le projet devra justifier la prise en compte des besoins en stationnement.

Pour le volet stationnement en zones UA, nous vous proposons d'assouplir les normes afin d'éviter qu'elles ne deviennent un frein à la requalification du centre-bourg.

Nous vous proposons d'intégrer ce paragraphe :

« Pour les constructions à usage d'habitation : toutefois ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants à proximité.

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités : le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants à proximité. »

- **Réponse des élus** : ces suggestions pourraient être retenues. L'urbaniste propose aussi de revoir les notions de T1 et T2 en préférant mentionner des tailles de logements.

❖ Plan de zonage

Dans un souci de compréhension globale du zonage, nous vous proposons de dessiner les périmètres des OAP et de l'indiquer dans la légende.

Également, nous vous proposons d'ajouter, dans la légende, le descriptif de chaque zone, par exemple zone UA : secteur d'habitat ancien et dense »

- **Réponse des élus** : à faire.

L'urbaniste propose aussi de faire figurer un tableau pour l'emplacement réservé.

❖ Emplacement réservé

L'emplacement réservé prévu dans le PLU se situe en zone UA donc le coût du terrain est élevé. Pourquoi ne pas envisager une zone UE, cela permettrait de limiter les coûts lors de l'acquisition dans le cadre de l'aménagement d'un équipement public ?

1	Espace de stationnement à Brénaz	Commune	661 m2
---	----------------------------------	---------	--------



➤ **Réponse des élus** : en cours d'acquisition dans un contexte plus global.

5 – Avis de Rte (Réseau de Transport d'Electricité)

- Plan des Servitudes d'utilité Publique : les ouvrages électriques sont bien représentés.
- Liste des Servitudes : le nom des ouvrages est bien indiqué.
- Règlement : pas de remarques à formuler.
- Incompatibilité avec les espaces boisés classés (EBC) : pas de remarques à formuler.

➤ **Réponse des élus** : en prennent note.

6 – Avis de la commune de Saint-Sorlin-en-Bugey

Avis favorable.

➤ **Réponse des élus** : en prennent note.

7 – Avis de la CCI

Liste de remarques de la CCI sans donner d'avis sur le PLU :

- Soutient l'objectif communal de préservation des activités économiques par la préservation des espaces d'activités et des commerces existants
- Espaces de la ville dédiés au commerce à bien définir au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.
- Espaces d'activité pour répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles qui ne peuvent être satisfaits ailleurs

- Soutient l'interdiction de l'habitat dans les espaces d'activités à l'exclusion des logements de gardiennage intégrés au local professionnel et d'une superficie limitée
- Etc ...

Plus spécifiquement pour Sault-Brénaz :

Des réserves sur le projet de mutation en logements d'un tènement situé au Nord des bâtiments de l'entreprise Delfosse. Voir les éventuels périmètres de sécurité, les impacts sur le fonctionnement de l'entreprise ...) donc avoir l'accord préalable.
Au moins prévoir un espace tampon entre l'entreprise et les logements.

- **Réponse des élus** : en prennent note. Voir la reprise de la réflexion sur les zones 1AU et OAP.

Les zones U et AU sont néanmoins des zones dans lesquelles la multifonctionnalité est possible.

8 – Avis du Syndicat mixte Bugéy-Côtière-Plaine de l'Ain

Précision : la commune doit soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles identifiés dans le SCOT mais qui doit contribuer à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Mise en compatibilité avec le SCOT affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de l'élaboration du PLU, les enjeux et orientations du SCOT présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces du dossier.

Avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées :

- ✿ **La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles**

Zonage N naturel strict pour les espaces naturels sensibles concernés par des protections réglementaires et/ou des inventaires patrimoniaux connus (espaces boisés ZNIEFF ...)

Ressource en eau : la DUP

Assainissement : capacités suffisantes pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.

Mais : saturation régulière de la STEP à cause notamment d'eau claire pluviale parasite permanente.

- **Le Syndicat mixte demande qu'une étude diagnostic du réseau d'assainissement soit réalisée préalablement à l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser.**

- **Réponse des élus** : à voir. Cette étude était déjà demandée dans le rapport du cabinet Verdi chargé du schéma directeur d'assainissement.

Les élus sont invités à relire le dossier qu'ils n'ont pas suivi à l'époque de sa réalisation.

Voir son résumé dans le Rapport de présentation chapitre *Equipements publics et Assainissement*.

✿ Organisation et développement de la trame urbaine

Rappel des orientations du PADD, du phasage d'ouverture des zones 1AU (maîtrise du développement de la commune), pas de d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT (ensemble des zones 1AU dans le tissu urbain).

Carte des valeurs paysagères avec les friches industrielles aux entrées Nord et Sud : vocation à devenir des secteurs urbanisés, justification des OAP sur la nécessaire greffe réussie entre le tissu urbain et les futurs aménagements.

Zones 1AU1 : en effet des secteurs éminemment stratégiques et structurants pour la commune.

➤ **Mais les OAP ne traduisent que très partiellement les principes et recommandations du DOO disposition 2.3.6 (mise en valeur et qualification esthétique des espaces d'entrée de ville). Revoir le contenu des OAP de manière à leur donner un contenu plus étoffé et associer le CAUE aux travaux préalables.**

➤ **Reprendre in extenso en annexe du Règlement les cahiers de recommandations architecturales et paysagères issues de la Charte de qualité architecturale et paysagère du SCOT BUCOPA (présentée dans le rapport de présentation).**

➤ **Réponse des élus** : le contenu non étoffé concerne les OAP de la RD19. A voir selon la décision finale sur les zones 1AU et les OAP.

Le cahier de recommandation sera mis en annexe.

✿ Politique de l'habitat

En cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH, le projet de PLU organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement et par la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des zones 1AU1 qui devront prévoir un minimum de 20% de logements locatifs aidés. Souhait de maintenir l'offre existante.

✿ Produire un aménagement et un urbanisme durables

Le Règlement fait preuve d'un volontarisme notable en matière de performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions prévues dans les OAP. Prescriptions qui répondent globalement aux prescriptions du SCOT (action 2.2.4).

Développement d'un maillage modes doux.

Les OAP prennent en compte l'emprise de l'ancienne voie ferrée **mais on aurait pu penser que le projet urbain s'articule de manière plus affirmée autour de cet axe structurant en prévoyant par exemple un schéma global de liaison douce organisé autour de celui-ci.**

➤ **Réponse des élus** : à voir avec les nouveaux élus.

✿ Trame économique et commerciale

Deux zones d'activités économiques. Le PLU encourage le maintien et le développement des activités économiques présentes sur son territoire et propose des disponibilités foncières mobilisables au besoin.

On peut s'étonner que la dimension touristique de la commune ne soit pas plus abordée dans le document qui bénéficie d'infrastructures et de sites remarquables sur son territoire très intéressants (via Rhône, site archéologique) ou à proximité immédiate (Ile

de la Serre). Cette thématique faisait pourtant partie des enjeux identifiés dans la délibération prescrivant la révision du PLU.

Objectifs initiaux en prescrivant la révision du POS le 25 avril 2013 :

- Mise en conformité avec le SCOT BUCOPA
- Modification de certaines zones UX du POS en zones constructibles pour permettre l'édification de nouveaux logements et répondre aux objectifs de développement démographiques du SCOT BUCOPA
- Favoriser le développement des logements et l'accèsion à la propriété (voir les problématiques particulières de la commune et le souhait d'un rééquilibrage locatif social/accession à la propriété)
- Favoriser le maintien des commerces de proximité
- Réaliser certains équipements publics comme des parkings, et en modifier d'autres comme l'ensemble sportifs du Tiodet
- Aménager certaines sections de l'ancienne voie ferrée pour des déplacements de type modes doux
- Préserver l'environnement naturel et agricole en limitant les emprises des zones constructibles sur les zones cultivées
- Développer le tourisme par la présence de la Via Rhôna.

➤ **Réponse des élus :** Voir le PADD et le point page 20 « **Le tourisme lié au site, et essentiellement au Rhône :** Les élus souhaitent encourager les actions communales ou intercommunales tournées sur le Rhône et le Bugey, et permettant des retombées sur le commerce, la restauration, l'hébergement, la découverte des sentiers ... ».

A voir avec les nouveaux élus.

9 – Avis du Département

Avis favorable après analyse.

➤ **Réponse des élus :** les élus en prennent note.

Il restera à analyser les 3 avis suivants lors de la prochaine réunion :

- ✓ **Avis de la CDPENAF**
- ✓ **Avis de la Chambre d'Agriculture**
- ✓ **Avis du préfet**

➤ **Une fois les avis analysés, il faudra prendre position sur les corrections à apporter.**

**La prochaine réunion PLU est fixée au jeudi 4 février 2021,
14 heures en mairie.**

Ordre du jour : suite de l'analyse des avis des PPA

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.

Cette réunion ne concerne que les élus, Mme la secrétaire de mairie et l'urbaniste.