

b/ Concernant la zone Route de Crémieu, le PLU autorise l'implantation de commerces sur toute la zone alors qu'une seule partie (village des Brocanteurs) constitue une implantation commerciale. Afin de respecter les règles du DAAC, il conviendrait d'inscrire deux zonages différents pour que le commerce ne s'étende pas au-delà des implantations actuelles.

Réponse :

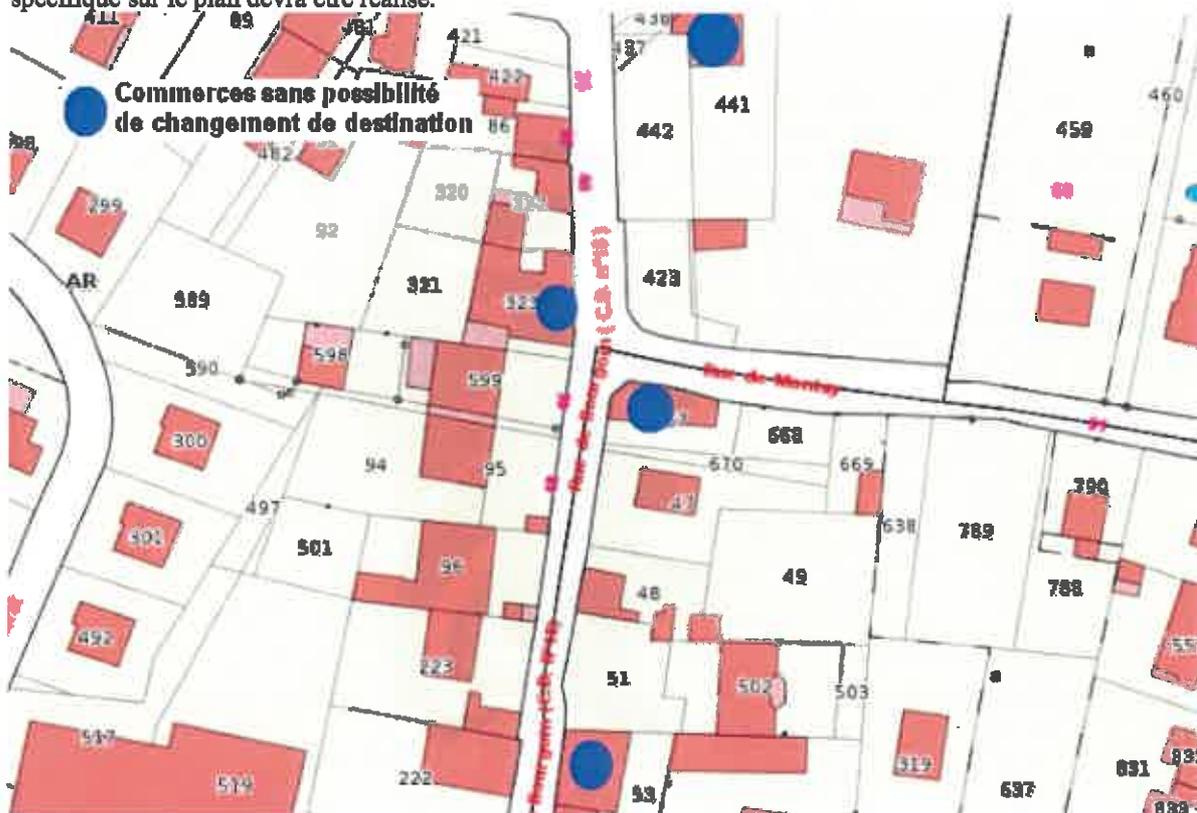
Le règlement du PLU des zones UId et UIF (principalement le Coefficient d'Emprise au Sol qui est très faible 0.2 et le coefficient de Biotope qui est élevé 0.6 en UId et 0,8 en UIF) ne permet pas de nouvelles constructions.

c/ Repérer les linéaires commerciaux

Au sein de la centralité le PLU définit les linéaires commerciaux stratégiques pour l'attractivité du centre-ville qui devront être préservés : Les locaux seront soumis à une interdiction de changement de destination en habitat ou entrepôts sauf si les locaux sont inférieurs à 50 m² (à plus ou moins 10%) ou si le local ne peut être mis aux normes d'accessibilité PMR.

Réponse

Préserver pour l'attractivité du centre-ville les commerces suivants : salon de coiffure, épicerie, pharmacie et boulangerie, ils devront rester des commerces tout changement de destination seront interdits, un repérage spécifique sur le plan devra être réalisé.



d/ Réduire

La part des capacités foncières aujourd'hui située en continuité de secteurs secondaires qui sont éloignés de la centralité de la commune.

Réponse : Ce travail devra être fait en commission.

Une part des capacités foncières est aujourd'hui située en continuité de secteurs secondaires éloignés de la centralité de la commune.

Afin de renforcer la centralité, il conviendra de limiter le développement de ces secteurs secondaires.

Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins / Développer un urbanisme de projet de qualité

e/ Apporter des précisions

Le site en extension de très grande envergure éco quartier dépasse largement la temporalité d'un PLU.

Ce site doit faire l'objet d'une présentation plus détaillée expliquant la temporalité de son développement futur, il convient de préciser que ce site en cœur d'agglomération et aux abords de la future voie de transports en commun CFEL ne peut se réaliser ou se présenter (phasages) uniquement dans le délai de 10 ans qui correspond à la temporalité d'un PLU.

Supprimer/déplacer l'emplacement réservé sur l'emprise du corridor écologique repéré par le SCoT sur le même secteur.

Prévoir dans les stationnements au départ de la ligne prévue en lieu et place de l'emprise du CFEL.

Réponse

L'aménagement de la première tranche de l'éco quartier La Brosse, mené de manière progressive au cours des dix prochaines années. La seconde tranche de l'éco quartier sera donc « gelée » et ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant les dix prochaines années.

Le PLU doit s'inscrire dans une perspective à long terme de constitution d'un véritable centre de l'agglomération pontoise en lien avec la restructuration du centre de Pont-de-Chéruy. Cette perspective sera notamment à prendre en compte pour l'aménagement des voies et espaces collectifs de l'éco quartier, de la place du Dauphiné, du Bochet et de la RD517 peu avant Pont de Chéruy.

Un tel programme au vu, entres autres, des objectifs de constructions de logements, est destiné à être réalisé sur un temps long. Ainsi, il a été décidé de découper le projet en deux phases. Le passage en 2AU de la partie est reporté à plus de 10 ans la réalisation de la moitié des logements.

En entrée nord du quartier, le parking-relais offre une capacité d'environ 250 places. Afin de s'intégrer au quartier, il sera paysagé, fortement planté. Les matériaux utilisés pour le revêtement des places de stationnement et des chaussées favoriseront au maximum la perméabilité du sol et l'infiltration des eaux pluviales. Il sera mutualisé pour les besoins du quartier, de la future station de transports en commun et l'école.

L'emplacement réservé sera supprimé au Sud/Est du projet d'éco quartier

Orientations n°2 Corrections du Règlement écrit

Modification du règlement de la zone UAb

Corriger les dispositions qui permettent actuellement en zone UAb une densification supérieure à celle de la zone UAa :

Extraits du règlement à modifier :

SOUS-SECTION 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

1 – Emprise au sol

- Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est fixé à :

. 0,40 dans le secteur UAa, (inchangé zone dense).

. 0,60 dans le secteur UAb.

Est remplacé par : 0.30 dans le secteur UAb. (Zone moins dense).

2 – Hauteur

- Dans le secteur UAa :

. la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère,

. la hauteur minimum est de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée.

- Dans le secteur UAb :

. la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère,

Est remplacé par : la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère,

. la hauteur minimum est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée

Est remplacé par : la hauteur minimum est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée et au maximum de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée.

SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur de :

. 0,5 en secteur UAa,

. 0,3 en secteur UAb. Est remplacé par : 0,5 en secteur UAb. (Zone moins dense).

Orientations n°3 Les modifications techniques du règlement (erreurs matérielles)

Emprise au Sol : page 17

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, (R.420-1 du code de l'urbanisme).

- Modifier : les débords de toiture ainsi que les marquises non soutenues par des poteaux sont exclus de l'emprise au sol

- les bassins de piscine sont exclus de l'emprise au sol

SOUS-SECTION 2.3. – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,

Ajouter : un minimum de 2 arbres/100m² de surface de plancher zones UA page 48

- un minimum de 3 arbres/100m² de surface de plancher zones UB page 64

- un minimum de 3 arbres/100m² de surface de plancher zone 1AU page 89

L'aménagement des zones d'activité devra faire l'objet d'un plan paysager préalable afin de s'assurer de leur intégration dans le site.

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Ajouter : et d'un arbre à haute tige pour 50m² de surface de plancher. Pages 75 – 100

- Supprimer : Pages 75 – 100

Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Deux conteneurs enterrés pour les ordures ménagères et les emballages seront prévus dans le cas où la surface de plancher de l'opération atteint ou dépasse 600 m² le programme de logements dépasse le nombre de 20, pages 48 – 64 – 89

SOUS-SECTION 2.4. – Stationnement : pages 48 – 64 – 89

- La totalité du stationnement hors visiteurs doit être réalisée en sous-sol ou dans le volume d'un bâtiment dont la surface de plancher atteint ou dépasse 500 m² :
- Ajouter : « bâtiment » d'habitat collectif.
- Supprimer pages 89 – 100
- Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Ajouter : pour les bâtiments d'habitat collectif.
- Supprimer pages 75 – 100
- Supprimer les zones 1AU déjà réalisées 6 Route de Loyettes
- Supprimer les emplacements réservés pour les équipements déjà réalisés : ER12 - ER23
- Modifier l'emplacement réservé 13
- Modifier CES et biotope de la zone UIa et UIc

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert :

M. le Maire propose de se pencher sur les OAP (notamment celle de la rue de l'Eglise) – question abordée en commission d'urbanisme

M. Gomes : attention l'OAP de la rue de l'Eglise doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour éviter la densification et l'ajout des commerces. M. le Maire est en accord avec cette proposition. Une OAP est-elle intéressante à cet endroit.

Ce sont les élus qui doivent trancher cette question.

M. Gris propose la création d'un corridor biologique dans la zone 1AUi dans le prolongement du cheminement de la zone protégée UIc au sein de la zone d'activité des 4 buissons.

Mme Cunha demande si d'autres zone OAP sont prévues dans la prochaine révision. M. le Maire répond qu'une OAP engage une vision sur le futur de la commune, une OAP peut être créée dans le cadre de cette procédure.

M. Gomes fait remarquer qu'une OAP restera le seul moyen de développer un peu la commune et qui permettra au conseil municipal d'exercer son pouvoir.

M. le Maire explique le futur de la transformation de notre PLU en PLUI, il explique ne pas voir comment on peut faire sans les communes pour décider de l'avenir urbanistique de leur propre territoire quand bien même la compétence sera transférée à la CCBD.

Il faudra peut-être se poser la question de l'opportunité

M. Gomes : Sur une OAP a-t-on l'obligation de préempter ? C'est le droit de préemption qui s'applique dans ce cadre, une OAP devient-elle juridiquement caduque du fait de la non préemption qui viendrait contrer le projet d'une OAP ?

Réponse sera donnée sur le sujet en commission d'urbanisme sur le sujet.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est intégré le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour copie conforme.

Le Maire,

