

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |   |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---|
| <b>Objet de la réunion :</b> | Réunion 1 <sup>er</sup> zonage du PLU de Pont d'Ain                                                                                                                                                                                                            |                        |   |
| <b>Date &amp; lieu :</b>     | 13 Mars 2025                                                                                                                                                                                                                                                   | Mairie de Pont d'Ain   |   |
| <b>Rédacteur(s) :</b>        | Etienne POULACHON                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Nbre de pages :</b> | 6 |
| <b>Présents</b>              | Vincent BOURDEAUDUCQ – Maire<br>Sabine LAURENCIN – Directrice générale des services<br>Patricia ZOPPI – 1 <sup>ère</sup> adjointe<br>Angie AIME – 3 <sup>ème</sup> adjointe<br>Claire GENAUDY - ADIA<br>Etienne POULACHON – Mosaique Environnement – Urbaniste |                        |   |
| <b>Diffusé le :</b>          | 20 Mars 2025                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |   |

#### ORDRE DU JOUR

- Présentation d'une première proposition de zonage aux élus

#### RELEVÉ DES ÉCHANGES

##### 1 Introduction

L'objet de la réunion était la présentation au groupe de travail d'un premier zonage reflétant les orientations du projet de PADD tel qu'il a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ce compte-rendu se chargera de traduire les échanges de la réunion et non de reprendre le document de présentation qui est joint au présent compte-rendu.

| RELEVÉ DES ECHANGES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                   | <p><b>Relevé des échanges</b></p> <p><b>Mme LAURENCIN</b> : Afin de limiter les possibilités d'extension des jardins avec la création d'annexes dans l'espace agricole, entraînant, in fine, de la perte de potentiel foncier agricole, il conviendrait d'établir un zonage spécifique de type As interdisant toutes constructions. Cela permettra, par la même occasion, dans une optique paysagère, d'interdire toute implantation de bâtiments agricoles à proximité même des habitations.</p> <p><b>Mr. POULACHON</b> : Après réflexion, il n'est pas nécessaire d'établir des zones As autour des secteurs d'habitat existants, dans l'optique d'interdire toute extension de jardins dans l'espace agricole, dans le sens où les habitations existantes n'étant pas localisées en zone A, elles ne pourront établir d'annexes sur cette zone.</p> <p>Les habitations pourront seulement se développer (aménagement, extension et annexes) dans les zones dans lesquelles elles sont inscrites et non sur l'espace agricole sinon cela rentrerait dans le cadre de l'illégalité.</p> <p><b>Mr. le Maire</b> : Afin d'apporter plus de clarification concernant les interdictions sur les Espaces Boisés Classés (EBC), il conviendra d'établir des précisions dans le règlement écrit.</p> <p><b>Mme. LAURENCIN</b> : Au sein du règlement, afin de rattraper le retard concernant la création des logements sociaux et d'avoir une certaine maîtrise sur des secteurs urbains ne faisant pas l'objet d'OAP, il conviendrait d'inscrire, au sein du règlement écrit, que les opérations produisant x logements devront respecter une production de x% de logements sociaux.</p> <p><b>Mr. le Maire</b> : Combien de logements sociaux devons-nous produire afin d'atteindre l'objectif des 20% ?</p> <p><b>Mr. POULACHON</b> : En lien avec les objectifs de production de logements fixés dans le PADD, notamment un parc de logements de 1 750, à horizon 2036, il conviendrait de disposer de 350 logements sociaux.</p> <p>En 2021, le taux de logements sociaux au sein du parc est de 10%, ce qui représente 149 logements. De fait, à horizon 2036, en lien avec un parc de 1 750 logements, il conviendrait de produire environ 200 nouveaux logements sociaux afin d'atteindre l'objectif de 20%.</p> <p><b>Mme. LAURENCIN</b> : A la page 10, il conviendrait d'inscrire que l'application de la zone Und n'est pas seulement due au risque inondation mais aussi en lien avec l'absence de capacité d'assainissement disponible permettant d'accueillir de nouvelles habitations.</p> |

## RELEVÉ DES ECHANGES

**Mr. le Maire** : Sur le secteur de Pampier, il conviendrait de remettre en zone Und certains secteurs. Cela concerne notamment les parcelles A 752 et 753 qui ont fait l'objet d'un permis de construire accordé et les parcelles A 851, 785, 786, 790 et ZA 16.

**Mme. Genaudy** : En lien avec la continuité du bras du ruisseau, il conviendrait de passer les parcelles AB 62 et 63 en zone N.

**Mme. LAURENCIN** : Afin de permettre un certain développement du boulodrome, un zonage spécifique est-il nécessaire ? A savoir que cet équipement se localise directement en zone rouge du PPRI.

**Mr. POULACHON** : S'agissant d'un équipement d'intérêt collectif ce dernier pourra connaître une évolution par le prisme de ce zonage N, il n'est pas nécessaire d'appliquer une zone Ue. Par ailleurs, la vraie problématique concerne la zone rouge du PPRI. Son extension peut être autorisée mais limitée à une occurrence par unité foncière à compter de l'approbation du PPR et ne pouvant excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 300 m<sup>2</sup> au sol supplémentaire. Le plancher de l'extension doit-être placé au-dessus de la cote de référence (ici 244,25m) sauf si des contraintes d'exploitation, architecturales, constructives ou d'accessibilité dûment justifiées ne le permettent pas. Dans ce cas, des mesures de limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes sont mises en place jusqu'à la cote de référence.

**Mr. le Maire** : Sur le secteur du Blanchon, les parcelles E 713, 717, 718, 719, 720, 726, 727 et 728 ont fait l'objet d'un permis d'aménagé accordé. Il conviendra, ainsi, de les passer en zone Und.

**Mr. POULACHON** : En lien avec la présence de quelques habitations dans les zones d'activités, il conviendrait d'inscrire, dans le règlement écrit, la possibilité pour les habitations existantes de connaître du développement (aménagement, extension et annexes).

**Mme. LAURENCIN** : Sur le secteur du péage autoroutier, nous retrouvons la présence d'une activité non liée à l'équipement d'intérêt collectif. Il conviendra, ainsi, de passer la parcelle AN 222, en zone Ux.

**Mr. le Maire** : Concernant la zone d'activités, le long de la rue du 1<sup>er</sup> Septembre 1944, il conviendrait d'établir un secteur spécifique autorisant les destinations d'activités industrielles, de commerce et d'activité d'hôtellerie. Cela permettra une plus forte mutation du secteur, à proximité directe du péage autoroutier.

**Mr. POULACHON** : Un secteur de type Uxm (mixte) sera mis en place.

## RELEVÉ DES ECHANGES

**Mme. AIME** : Concernant la zone Ue du circuit de cross, ce dernier a fait l'objet d'un déplacement sur la façade Est. Il conviendrait, ainsi, de passer tout le secteur en Ue.

**Mme. ZOPPI** : L'activité de loisirs de canoë-kayak pourra-t-elle prévoir la réalisation d'un petit bâtiment de stockage de matériel ? Une zone spécifique est-elle-nécessaire ?

**Mr. POULACHON** : Afin de permettre le développement de l'activité de kayak, il conviendrait, d'un point de vue règlementaire, d'établir un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le plan de zonage.

Par ailleurs, en lien avec les fortes contraintes du PPRI, il serait nécessaire de savoir auprès des propriétaires, dans un premier temps, si cette activité a réellement besoin d'un développement.

Le PPRI en zone rouge autorise sous conditions, les installations et constructions strictement indispensables à l'aménagement et au fonctionnement des aires de sport, de jeux et de loisirs et des espaces ouverts de plein air sont admises sous réserve de justifier de leur implantation.

Les conditions sont les suivantes :

- Toute nouvelle construction respecte un recul minimum par rapport au sommet de berge des cours d'eau de 10 m de part et d'autre du cours d'eau
- Les remblais\* nécessaires à la mise hors d'eau des projets admis sont limités au strict minimum de l'emprise de la construction (droit de la toiture et pente maximum des talus de 2 pour 3) et pour l'accès à la construction de manière à préserver au mieux l'expansion des crues
- La cote altimétrique du premier niveau est optimisée\* en fonction des conditions d'exploitation. Sont également prises les mesures nécessaires pour limiter la vulnérabilité\* des biens et des personnes jusqu'à la cote altimétrique de référence (ici cote de référence à environ 240m)

**Mme. LAURENCIN** : Le bâtiment des services techniques localisé sur le champ foire doit faire l'objet d'un classement en Ue afin de pérenniser la fonction d'équipement sur cette parcelle.

**Mr. POULACHON** : En lien avec les attentes des élus dans les zones d'équipement (zone Ue), il conviendrait d'inscrire, au sein du règlement écrit, la possibilité d'établir des logements de fonction.

**Mr. le Maire** : A proximité directe de la nouvelle école, actuellement classée en Ue, un projet de développement d'habitat collectif pourrait voir le jour. Cependant, la zone Ue ne permettra pas de réaliser ce programme.

**Mr. POULACHON** : Afin de laisser la possibilité de réaliser ce projet, la parcelle C 443 passera en zone Ub. Cela créera de fait une consommation d'espaces au vu de son caractère en extension de l'enveloppe urbaine. Cette dernière pourra être justifiée par le prisme de la mixité fonctionnelle et de la connexion à la centralité en lien avec le projet de la nouvelle école et de mobilités douces.

## RELEVÉ DES ECHANGES

**Mr. le Maire** : Au sein du programme de la ZAC, en lien avec les volontés de l'État, il a été inscrit l'impossibilité de mettre en place du commerce mais la collectivité serait demandeur. Comment - est-il possible d'autoriser cette destination au sein du secteur ?

**Mme. GENAUDY** : La ZAC ayant été créée par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), toute modification significative de ses règles nécessiterait une modification de la DUP. Pour cela, la collectivité devra soumettre une demande de modification de la DUP à la préfecture, en justifiant les raisons. Une modification de la DUP peut entraîner la mise en place d'une enquête publique. Une fois la modification de la DUP validée, le règlement de la ZAC pourra être ajusté. Cela se fait généralement par une délibération de l'organe compétent.

Ainsi, la collectivité devra se questionner quant au souhait de lancer cette procédure.

**Mr. le Maire** : Il conviendrait d'enlever les zones Uj des ouvertures visuelles de la rue Bernard Gangloff.

**Mme. ZOPPI** : La présence des jardins partagés n'a pas été prise en compte au sein de la proposition de zonage. Il conviendrait d'établir un zonage spécifique.

**Mr. POULACHON** : Un zonage spécifique Ujp (jardins partagés) sera mis en place.

**Mr. le Maire** : Le dessin de la zone AU « Chemin des Garennes » devra être revu. Il conviendrait de retirer la parcelle ZC 65 au profit des parcelles ZC 71, 195 et 196.

**Mme. LAURENCIN** : Au sud de la commune, sur la parcelle AN 162, une zone PPRI bleue avait été mise en place afin de laisser la possibilité à la fédération de pêche de développer un projet.

**Mr. POULACHON** : Afin de prendre en compte ce dernier dans le plan de zonage, la collectivité devra se rapprocher de la fédération afin d'entrevoir s'il est toujours d'actualité ou non.

**Mme. LAURENCIN** : Concernant la zone Nx de l'activité de kart, il conviendrait de l'étendre davantage au Sud-Ouest.

**Mme. LAURENCIN** : Comment peut-on limiter la possibilité de développement des mobil homes en zone N ?

**Mr. POULACHON** : Pour les mobil homes ayant fait l'objet d'une régularisation, ces derniers, en zone N, pourront connaître un développement (aménagement, extension et annexe). Par ailleurs, le règlement de la zone rouge du PPRI contraint fortement ce développement.

Pour les autres, il s'agit de constructions illégales.

## RELEVÉ DES ECHANGES

**Mr. POULACHON** : Concernant le développement futur du camping, seules les constructions strictement indispensables à la mise aux normes et à l'exploitation des campings sont autorisées en respectant les points suivants :

- Construction limitée à un logement de gardiennage par site
- Toute surface de plancher habitable est réalisée au-dessus de la cote de référence (possibilité d'établir du logement mais ici la cote de référence est d'environ 240m pour un sol naturel variant de 238 à 239 m)
- Exploitants de terrains de camping et/ou de caravanage existants doivent prendre toutes dispositions, notamment dans leur règlement intérieur, pour permettre l'évacuation complète des terrains situés en dessous de la cote de référence\* en cas de montée des eaux, y compris en l'absence de clients
- Caravanes et mobile-homes dont le stationnement est autorisé, les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel\* sont placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide

### 3 Calendrier

Prochaines échéances :

- **Le 22 Avril à 14h** : Réunion de présentation des outils du PLU

## PIECES JOINTES EN ANNEXE

Le support de présentation modifié et le plan de zonage modifié.

*Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.*