

ANNEXE 1 RÉSERVES DE L'ÉTAT

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Bonnefamille

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

I- DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

I-1- Consommation foncière

Pour la période 2011-2021, le rapport de présentation indique une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de 9 ha. Ce chiffre est cohérent avec les 9,1 ha de consommation d'ENAF donné sur le portail de l'artificialisation. Cependant, est comptabilisée 1,1 ha de consommation en ENAF des bâtiments agricoles. Selon le fascicule ZAN 1 « Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » p16, les bâtiments agricoles ne sont généralement pas considérés comme consommant de l'ENAF sauf exception (bâti en continuité de l'espace urbanisé ou regroupement de plusieurs constructions agricoles, d'une certaine densité et dont certains ont fait l'objet d'un changement de destination). **Cette comptabilisation doit donc être justifiée ou soustraite du bilan.** Si aucune justification n'est apportée, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 sera de 8 ha.

La méthodologie utilisée consiste à cartographier, sur le cadastre d'octobre 2021, les nouvelles constructions dont l'ouverture de chantier est enregistrée entre septembre 2011 et août 2021 sur la base du registre des permis de construire. Chaque nouvelle construction est repérée sur la vue aérienne la plus récente disponible pour ne dessiner sur le cadastre que l'espace réellement consommé. A titre information, le rapport d'analyse ci-joint présente pour la commune de Bonnefamille le bilan de la consommation d'ENAF entre le 01/01/2021 et le 31/12/2022 selon les fichiers fonciers et l'artificialisation des sols entre 2018 et 2021 selon l'OCSGE qui vient d'être mis en place en Isère.

Se fondant sur la méthodologie, le rapport de présentation indique une consommation d'espace, sur septembre 2021 jusqu'à fin février 2024 de 0,1 ha pour l'habitat et de 0,4 pour une ferme pédagogique. Au même titre que la consommation d'ENAF 2011-2021 pour le bâti agricole (remarque ci-dessus), la ferme pédagogique devrait être soustraite du calcul (ou l'exception à cette règle devrait être justifiée).

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace projetée de 3,55 ha pour l'habitat. Ce chiffre mériterait d'être justifié (prise en compte des OAP, des dents creuses, des coups partis, de la zone en extension au Nord-Ouest de la commune, de la zone AU, etc...). **En particulier, la zone identifiée comme en extension doit être comptabilisée comme de la consommation d'espace ou retirée du zonage Uh.**

AU stricte pour la production à long terme de 18 logements. Le PLU prévoirait ainsi une production de 80 logements au total. **La zone AU pourrait être supprimée n'étant pas suffisamment justifiée au vu de ces objectifs.**

I-3 – Outils encadrant le développement résidentiel

Le projet de PLU délimite 4 secteurs faisant l'objet d'une OAP :

1. L'OAP 1, en zone AUa prévoit entre 40 et 55 logements sur 1,7 ha en extension de l'enveloppe urbaine, pour une densité d'environ 24 logements/ha.
2. L'OAP 2, en zone Ua, prévoit maximum 9 logements sur 3300 m² (dont 5 sont déjà réalisés) pour une densité de 27,3 logements/ha.
3. L'OAP 3, en zone Uc, prévoit 10 logements sur un périmètre constructible de 4715 m² (sur un périmètre global de l'OAP de 6868 m², une bande de terrain au Nord de l'OAP devant être préservée pour l'espèce végétale *orchis bouc*), pour une densité de 14,6 logements/ha.
4. L'OAP 4, en zone Uc, prévoit 4 logements sur 3050 m² pour une densité de 13 logements/ha.

En moyenne, les opérations programmées prévoient une densité de 19,7 logements/ha, compatible avec le SCOT NI.

Le zonage des OAP 3 et 4 en Uc doit être interrogé. Ces OAP sont en extension de l'enveloppe urbaine et entourées par des zones Uh. Le zonage Uc ne paraît pas cohérent avec la proximité des zones Uh (dont la construction est limitée). **Soit les OAP doivent être supprimées pour rester en cohérence avec un zonage Uh (gestion de l'existant) ; soit le zonage Uh autour des OAP doit être revu et reclassé en Uc, les OAP pouvant aussi être classées en AU.**

Je vous demande de compléter le rapport de présentation du PLU sur le volet consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (à vocation résidentielle et d'équipements) en apportant une démonstration précise et justifiée permettant d'établir clairement les objectifs de modération de la consommation portés par le projet de PLU ainsi que les objectifs de production de logements (basé sur un scénario de rattrapage à justifier).

Dans cette perspective, je vous demande de revoir les différents zonages ci-après : le zonage Uh (en particulier au Nord-Ouest de la commune) ; le zonage AU ; le zonage Ne et son règlement ; le zonage des OAP 3 et 4. Cela pourra permettre de répondre à la demande mentionnée ci-avant.

II – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

II-1 - Contexte :

L'affichage des risques naturels de la commune est issu de :

- PPR Total Raffinage qui exploite un dépôt de liquides inflammables sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier ; ce document a été approuvé le 19 décembre 2017 ;
- Cartes des aléas au 1/5000 sur fond cadastral d'octobre 2018 et leur note de présentation (document provisoire Version 2.0 d'octobre 2018 et éditée le 18/10/2018) réalisées par Alp'Géorisques pour le compte de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU

Principales observations sur la prise en compte des risques dans le projet de PLU :

Globalement, les risques naturels et technologiques sont pris en compte.

L'élaboration de la carte des aléas a été réalisée selon la méthodologie du CCTP-type 2016. Sa transcription réglementaire a été faite sous forme d'un zonage des risques naturels (hors emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme) et accompagnée d'un règlement écrit encadrant les projets en zones de risques. La grande majorité des zones urbanisées et des zones de projets sont situées hors zone de risques. **Toutefois il y a des points à améliorer et des traductions**

d'aléas à revoir à l'aide du « tableau de correspondance aléa – zonage Version v4-3 de novembre 2017 » qui n'est pas présent dans les annexes.

II-2- Rapport de présentation du PLU :

Quelques éléments doivent être modifiés dans le rapport de présentation du projet de PLU afin que le pétitionnaire et les services instructeurs soient informés des prescriptions à respecter, dans la mesure où elles doivent être regardées, lors de l'instruction des permis de construire et autres demandes d'urbanisme, au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme. :

- page 22, la référence au règlement-type à utiliser est erronée : il existe 4, et non 3, niveaux d'aléas dont du très fort ;
- dans le paragraphe sur les risques naturels majeurs, il faut renvoyer aux cartes et rapports en annexe du rapport de présentation.
- page 220, il est indiqué que la traduction réglementaire des risques s'est appuyée sur le zonage du PLU pour déterminer les zones urbanisées / zones non urbanisées nécessaires à la traduction pour certains aléas. Or, cette détermination ne doit pas se faire en fonction du zonage du document d'urbanisme mais bien en fonction de la réalité physique de la présence de bâti ou non (au moins 5 bâtis à moins de 50 m les uns des autres). Cette approche explique notamment les remarques suivantes concernant la traduction de l'aléa torrentiel sur certains secteurs (voir II-4- règlement graphique).
- page 222, le paragraphe concernant tout ce qui est autorisé en fonction des aléas et de leur niveau est trop succinct en comparaison aux règles qui doivent apparaître dans les chapitres concernés (exemple pour les piscines).
- page 274 : renvoi à des fiches de prescriptions qui sont absentes des annexes du rapport de présentation.

II-3- Règlement écrit :

Les éléments suivants doivent aussi être pris en compte en ce qui concerne le règlement écrit :

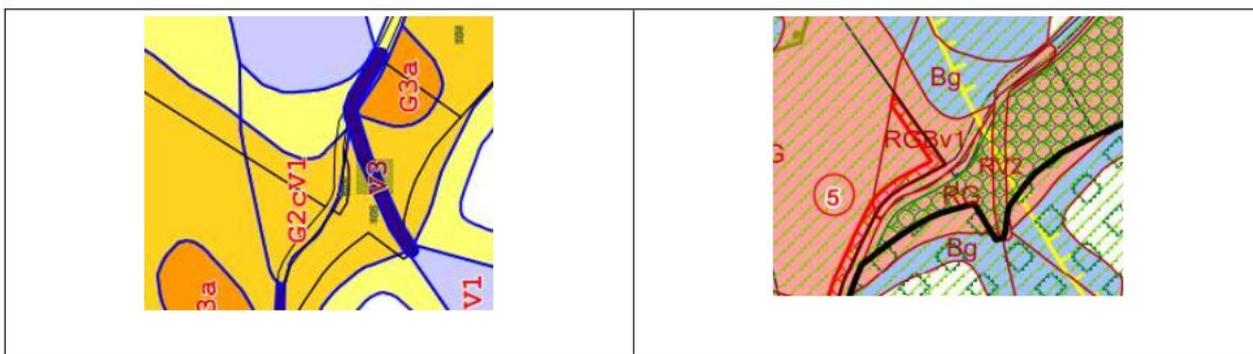
- Page 22 :
 - la référence au règlement-type à utiliser est erronée (utiliser la Version 2-0 du 31 octobre 2017) ;
 - préciser comment la commune s'est appropriée ce règlement type ; il est indiqué que les prescriptions de constructions sont présentées en annexe du rapport de présentation, mais elles sont absentes ;
 - ajouter « Bv2 » pour les secteurs où les projets sont soumis à des prescriptions spéciales.
- page 25 : depuis septembre 2023, de nouvelles règles pour le RESI sont possibles.
- page 37 : paragraphe « g) » remplacer Rcu par Rcn
- page 41 : Est-ce une volonté d'interdire la construction des logements et des ERP en « Bc1 1 » ?
- pages 42 - 43 : Répétition dans le paragraphe « f) » et dans le paragraphe « g) ».
- page 53 : ajouter les dispositions applicables en Bv2 PE (projet existant) et PN (projet nouveau).
- page 56, la réglementation des pistes de ski pourrait être supprimée
- De manière générale, dans chaque chapitre, sont listés les projets nouveaux qui sont interdits et ceux autorisés sous prescriptions. Il est nécessaire de faire de même avec les projets sur l'existant pour faciliter la lecture et l'utilisation de ce règlement

II-4- Règlement graphique :

En ce qui concerne le document graphique du règlement – Zonage avec risques naturels hors emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme, les remarques suivantes doivent être prises en compte :

- La superposition d'informations différentes rend illisible / incompréhensible la lecture du zonage réglementaire. L'édition d'un plan spécifique zonage réglementaire (cf page 223 du rapport de présentation) faciliterait la lecture. Il serait bon de rajouter également des étiquettes pour les grands polygones et de veiller à ce qu'il ne manque pas d'étiquettes.
- Point de vigilance concernant la traduction réglementaire de l'aléa V1 : L'aléa V1 en zone non urbanisée doit être traduit en RV1 (si absence d'information sur la hauteur d'eau) et non Bv1.

On constate cette erreur de traduction à plusieurs endroits sur la carte. Une vérification globale est donc à mener



- Si on prend en compte la définition de « zone non urbanisée » au titre des risques, la traduction réglementaire des parties du V1 en zone urbanisée devraient conduire à un zonage Bv2 et les parties en zone non urbanisée en RV1 (si absence d'information sur les hauteurs). Une vérification globale est à mener.



Je vous demande de compléter le projet de PLU sur le volet risques afin d'intégrer les demandes faites ci-dessus.

III- ZONAGE ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

III-1- Dispositions concernant les pylônes, paraboles et antennes

Le règlement des zones A et N est incohérent sur l'implantation des pylônes, paraboles et antennes. Il les interdit (sauf dans les secteurs At et Nt) mais autorise « les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » Les pylônes, antennes et paraboles pouvant entrer dans cette catégorie, la rédaction du règlement apparaît incohérente.

La rédaction des interdictions (article A 1, p108) pourrait être rédigée comme suit :

« 3. Les pylônes, antennes et paraboles, **qui ne sont pas considérés comme des équipements d'intérêt collectif et services publics (texte à ajouter)**, sauf dans le secteur At ou toute autre installation ou construction sont interdites hors clôture. »

De même, la rédaction des interdictions (Article N 1, p121) pourrait être rédigée comme suit :

« 3. Les pylônes, antennes et paraboles, **qui ne sont pas considérés comme des équipements d'intérêt collectif et services publics (texte à ajouter)**, sauf dans le secteur Nt ou toute autre installation ou construction sont interdites hors clôture."

Pour information, p108 est écrit « parables » pour « paraboles » , cela mériterait d'être corrigé pour plus de clarté.

III-2- Dispositions en matière de stationnement

L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme indique que "lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux".

Or le règlement des zones Ui ne respecte pas cette règle : **il y est imposé des places de stationnement pour les véhicules motorisés mais aucune obligation minimale n'est fixée pour le stationnement des vélos.**

III-3- Dispositions en matière de classement sonore des voies

En application des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'urbanisme, les annexes des documents d'urbanisme doivent indiquer, à titre d'information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du Code de l'environnement. Les valeurs d'isolement acoustique minimales sont celles prévues par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

L'arrêté de classement sonore en vigueur est l'arrêté N°38-2022-04-15-00007, disponible sur le site des services de l'État en Isère. L'arrêté de 2011 en annexe du PLU a été abrogé. **Le PLU doit être modifié pour indiquer le bon arrêté en annexe.**

III-4- Dispositions pour le transport de gaz

Dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public. Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ». Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

La représentation de la servitude I1 de l'ouvrage doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation. La servitude I1 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doit être ajoutée sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 19/12/2018.

Je vous demande de prendre en compte les remarques formulées ci-dessus concernant les dispositions sur les pylônes, paraboles et antennes, sur les dispositions en matières de stationnement, en matière de classement sonore des voies et pour le transport de gaz.

