



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 14 SEP. 2018

Le directeur départemental

à

Monsieur le maire de la commune
de Saint Pierre de Chandieu
5/7 Rue Emile Vernay – BP n°4
69780 SAINT PIERRE DE CHANDIEU

OBJET : Avis de l'Etat sur le projet de PLU de la commune de Saint Pierre de Chandieu

REF. : L-8216S/EL/DB

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Pierre de Chandieu, arrêté par délibération du conseil municipal le 31 mai 2018 et reçu en préfecture le 18 juin 2018.

La commune de Saint Pierre de Chandieu est classée dans le SCOT comme polarité urbaine « relais » du territoire du SEPAL. Le nord de la commune, situé en partie sur l'espace interdépartemental Saint-Exupéry, a été identifié comme un site économique métropolitain de niveau 1 dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. Le site, dit "des 4 chênes/porte du Dauphiné", couvre une emprise comprise entre 300 et 400 hectares et constitue une réserve foncière pour le long terme (au-delà de 2030). Le territoire de la commune est également concerné par des projets d'infrastructures. La partie sud de la commune, plus vallonnée, participe à l'armature verte du territoire du SEPAL.

A l'échéance du PLU sur 10 ans, le projet communal prévoit la production d'au moins 400 logements nouveaux.

L'analyse de votre projet de PLU a permis de constater le souhait de lutter contre l'étalement urbain en confortant le centre, en encadrant le développement des secteurs d'activités économiques tout en préservant l'environnement comme composante majeure du cadre de vie. Les milieux naturels et agricoles au sein desquels s'inscrit votre commune sont bien pris en compte et font l'objet de protections. La mixité sociale est bien traitée dans le dossier de PLU. Des secteurs qualifiés « d'attente de projets » sont identifiés sur le plan de zonage en zone U dans l'objectif de restructurer le tissu urbain autour des équipements publics et de l'axe principal.

Je tiens à souligner que ce projet préserve bien le secteur d'attente de projets « 4 chênes portes du Dauphiné », en classant les terrains concernés en zone A et que les emprises de projets d'infrastructures sont également préservées.

L'analyse de votre projet de PLU appelle de ma part un avis favorable, assorti des réserves détaillées ci-dessous :

- revoir le classement des hameaux qui ne doivent pas être confortés,
- revoir les densités dans les secteurs d'OAP de manière à augmenter la production de logements dans les sites visés ou de manière à réduire l'espace ouvert à l'urbanisation si celui-ci impacte trop fortement les exploitations agricoles.

A l'échéance du PLU sur 10 ans, le projet communal prévoit la production d'au moins 400 logements nouveaux. Cet objectif, bien que dans la limite basse, est compatible avec les objectifs du SCOT et du futur PLH.

Les éléments précis sur la production de logements et la superficie des zones d'urbanisation sont assez peu lisibles dans le dossier. L'analyse que nous avons réalisée de votre projet montre la répartition suivante :

- Environ 320 logements réalisés sur 8 zones d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentant 5,3 hectares en extension de la zone urbaine actuelle, dont une zone, secteur Bouvière, classée en zone d'urbanisation future (zone AU).
- Les autres logements, soit environ 80 logements, seraient réalisés sur environ 2,2 hectares en dents creuses dont une part importante se situe sur des hameaux.

Les densités proposées sur les OAP en centre-ville et en extension immédiate du centre respectent les objectifs du SCOT (60 à 70 logements à l'hectare et 30 à 35 logements à l'hectare), cependant, les densités proposées dans les secteurs d'OAP plus à l'Est de la commune (6, 7 et 8) sont faibles : de 11 log/ha et 4-6 log/ha.

En outre, je souhaite rappeler les dispositions du SCOT qui indiquent que les hameaux situés dans la trame verte du SCOT ne doivent pas être confortés. Il convient donc de revoir le classement Ud des zones d'urbanisation les plus lâches qui ne constituent pas de véritables hameaux en zone A ou N et de retirer du zonage Ud les dents creuses des hameaux. Aussi, le potentiel constructible identifié dans le projet sur les hameaux pourrait se reporter sur les secteurs d'OAP de manière à augmenter leur densité.

Concernant les espaces agricoles situés sur les secteurs d'OAP, il conviendra de préciser les conditions de concertation et d'accompagnement des agriculteurs éventuellement délocalisés. Si ce classement venait à mettre en difficulté les exploitants actuellement en place, le travail sur les densités des OAP permettrait peut-être de retravailler les zones AU tout en maintenant le potentiel constructible affiché dans votre projet.

La commune a fait l'objet de projets pour lesquels des mesures compensatoires avaient été imposées : notamment pour la ZAC Berliet (AP 2011-4030) sur Saint Priest, et les carrières (AP 2012-E14 et 2012 E15). Il serait pertinent que ces mesures (création de mares, de milieux favorables pour l'avifaune dont l'Oedicnème criard, de haies...) soient préservées dans le temps et que le PLU favorise leur mise en place. Ces secteurs sont classés en zone A dans le projet. Un zonage plus adapté permettrait de préserver ces zones dédiées aux mesures compensatoires.

La surface classée en trame EBC est importante (275,3 ha). Les boisements étant réglementés par ailleurs, il conviendrait de limiter les EBC aux espaces remarquables. En outre, certains secteurs comme les bois autour du Château de Chandieu pourraient être classés en EBC. Il est donc demandé à la commune de revoir et de justifier selon les enjeux, le classement en EBC des boisements.

Concernant le volet développement durable, les orientations générales aux secteurs en OAP sont à souligner positivement (développement de l'usage des modes doux avec pistes cyclables, créations de trottoirs, pédibus, aménagement d'abris ou locaux pour les vélos).

Sur ce volet, je souhaite également souligner l'importance de document tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAT). Le PCAET est en cours d'élaboration sur la CCEL et à terme, le PLU communal devra prendre en compte ce document. Le travail sur le PCAET pourra permettre une réflexion pour favoriser les liaisons vers les zones d'activités ou pour la mise en place d'équipements tels la création d'aires de co-voiturage ou des bornes de recharges pour véhicules électriques.

Concernant les risques mouvements de terrain, il est recommandé de compléter le règlement PLU en ajoutant les prescriptions définies en complétant les prescriptions définies pour les aléas moyen et fort de glissement de terrain. Une proposition de rédaction figure en annexe du présent avis.

Par ailleurs, je souhaitais exprimer une remarque générale sur la lisibilité du zonage réglementaire. Afin d'améliorer la lisibilité, les risques peuvent faire l'objet d'une carte de zonage séparée.

Le directeur,
Le Directeur départemental,

Joël PRILLARD

Ces réserves sont complétées par les remarques suivantes :

Concernant le logement social, la commune prévoit dans de nombreux secteurs (zones Ua et Uab et zones AUa, AUab et AUb) un minimum de 25 % de LLS par opération. L'absence d'un seuil minimum de déclenchement de cette prescription pourrait compliquer sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les OAP, situées au sein de ces zones, détaillent un certain nombre d'opérations permettant de réaliser une grande partie de l'objectif du PLU en terme de logements.

Cependant, le secteur 4 "Emile Vernay", situé en zone Uab, ne précise pas le nombre de LLS prévus contrairement aux 3 premiers secteurs. Il en est de même pour les secteurs 6, 7 et 8.

Le PLU prévoit deux emplacements réservés pour mixité sociale tels que définis dans l'article L.141-41 du code de l'urbanisme avec la réalisation d'opérations 100 % LLS. Cependant, l'un d'eux, situé en zone AU, est affiché sur le document graphique mais n'est pas détaillé. Il manque l'annexe relative aux emplacements réservés.

Comme pour la densité, il serait bien de présenter de façon plus détaillée les différentes opérations prévues notamment en précisant le nombre de logements à réaliser et la part de LLS. Les règles applicables aux secteurs en zone AU ne sont pas claires et méritent d'être explicitées.

Le PLU de la commune de Saint Pierre de Chandieu respecte les objectifs prévus dans le projet de PLH mais devrait davantage préciser les objectifs en matière de densité et de production de logements, notamment de logements sociaux.

Concernant le volet espaces naturels, la commune n'est concernée par aucun zonage de type ZNIEFF, ENS, etc. Cependant le patrimoine naturel de la commune possède une valeur écologique :

- plusieurs corridors écologiques sont identifiés dans le SRCE et dans le SCOT dont deux d'importance régionale de part et d'autre du centre-ville, la trame bleue qui s'appuie sur l'Ozon, et des corridors locaux,
- l'Ozon relève de l'arrêté préfectoral n°2013-A35 relatif à l'inventaire des frayères et des zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole départementale,
- plusieurs zones humides ont été identifiées dans l'inventaire départemental.

Le corridor fuseau identifié par le SRCE comme « étant à remettre en bon état » longeant la limite Est de la commune n'est pas identifié sur le plan de zonage. De plus, le hameau « Chantemerle » se situe dans la liaison verte du SCOT et fuseau du SRCE. En cohérence avec les éléments ci-dessus sur le développement des hameaux, il convient de classer en zone A ou N la pointe ouest de ce hameau aujourd'hui non construite.

Pour préserver les continuités écologiques et les zones humides, des trames Co et Zh notamment, peuvent se superposer au zonage N. Le règlement de ces trames pose des difficultés d'application dans le cadre d'une instruction de dossiers d'urbanisme en laissant trop de marge d'interprétation sans justification possible au niveau des permis de construire :

- le règlement de la trame Co interdit « les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière au déplacement de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique »
- le règlement de la trame Zh renvoie à des mesures compensatoires et non à la doctrine : éviter, réduire, compenser et le manque de précision sur les « travaux pouvant être admis » en zone humide affaiblit considérablement la protection initialement énoncée.

AVIS sur le projet de PLU de la commune de Saint Pierre de Chandieu

ANNEXES

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
Archéologie	<p>Compléter le rapport de présentation en indiquant la présence de 29 sites archéologiques sur la commune, comme précisé sur le porter à connaissance de l'État.</p>
Risques naturels	<p>Risque mouvement de terrain : Le rapport de présentation évoque la prise en compte des risques de mouvements de terrain.</p> <p>La commune a fait réaliser, en 2016, par le BET ALPGEORISQUES, une étude de risques de mouvements de terrain à l'échelle de la commune, qui est annexée au PLU.</p> <p>Le zonage du PLU reprend les limites des différentes zones de constructibilité liées aux mouvements de terrain.</p> <p>Le règlement du PLU reprend les règles d'urbanisme définies par l'étude ALPGEORISQUES en rendant constructibles les secteurs d'aléas faible et inconstructible, sauf exception, les secteurs d'aléas fort ou moyen. Les règles de construction sont données à titre de recommandation en annexe du rapport du PLU.</p> <p>Il est proposé pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléas moyen et fort, d'ajouter le § suivant :</p> <p style="text-align: center;"><i>Dans les zones d'aléa moyen de glissements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ; - ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique. <p><i>A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.</i></p>

Thème/Lieu	Observations																		
Installations classées	<p>Une activité agricole sur votre commune relève de la réglementation des installations classées, incluant la distance des tiers prévue par la réglementation.</p> <table border="1" data-bbox="555 259 1434 371"> <thead> <tr> <th colspan="6">SAINT PIERRE DE CHANDIEU</th> </tr> <tr> <th>Établissement</th> <th>Adresse</th> <th>Régime</th> <th>Activité</th> <th>Rubrique</th> <th>Distance</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GAEC THOMAS MONTAGNE</td> <td>GRAND QUEUE</td> <td>D</td> <td>Bovins (élevage, vente, transit, etc)</td> <td>2101-2c</td> <td>100 m</td> </tr> </tbody> </table>	SAINT PIERRE DE CHANDIEU						Établissement	Adresse	Régime	Activité	Rubrique	Distance	GAEC THOMAS MONTAGNE	GRAND QUEUE	D	Bovins (élevage, vente, transit, etc)	2101-2c	100 m
SAINT PIERRE DE CHANDIEU																			
Établissement	Adresse	Régime	Activité	Rubrique	Distance														
GAEC THOMAS MONTAGNE	GRAND QUEUE	D	Bovins (élevage, vente, transit, etc)	2101-2c	100 m														
Prise en compte des réseaux de distribution de gaz	<p>La commune de Saint Pierre de Chandieu est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT Gaz. La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU.</p> <p>Par ailleurs, en complément de la servitude d'utilité publique d'implantation et de passage déjà existante, un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé », d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de SAINT PIERRE DE CHANDIEU a été signé le 30 MARS 2017 (arrêté préfectoral n° 69-2017-03-30-020). Les éléments liés à cet arrêté doivent être mis à jour dans le rapport de présentation et le règlement.</p> <p>Dans le règlement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans la zone concernée par l'ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités d'analyse de la compatibilité • l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones impactées • la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclaration d'intervention de commencement de travaux (DICT). <p>Les futures SUP d'effets devront apparaître sur le document graphique du règlement des zones, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence de l'ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p> <p>Les emplacements réservés 1 et 2 à destination de logements sociaux sont impactés par des installations de transport de gaz couvertes par des servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ainsi que par la servitude d'implantation I3.</p> <p>Il sera donc nécessaire de consulter GRT gaz dès l'émergence du projet.</p>																		

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
Règlement	<p>SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE</p> <p>Page 23 : Concernant la plantation des arbres exigée aux articles 6.2 des différents chapitres, la fosse pour un arbre devra avoir une profondeur minimale de 1 mètre à 1,20 mètre et un volume minimum de 2 m³ en condition de pleine terre (terrain naturel) ou de 0 m³ en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 8 m². Pour les arbres plantés dans les aires de stationnement, l'emprise de la fosse devra correspondre à la largeur d'une place de stationnement. Une inter distance d'au moins 15 mètres est recommandée entre les arbres de grand développement et de 5 mètres par rapport à une façade de bâtiment ou un mur de clôture. Il ne s'agit pas de dispositions d'urbanisme. Un règlement ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.</p> <p>Mixité sociale</p> <p>Page 24 : La servitude de mixité sociale définie au présent règlement s'applique :</p> <p>(.....)</p> <p>si l'opération porte sur un programme au moins égal à 4 lots ou à 4 logements, y compris le ou les lots (même division antérieure), ou logements existants. En effet, en cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter un pourcentage de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain prenant en compte toute division antérieure. Conditions ne pouvant être légalement vérifiées par l'autorité compétente en matière de permis de construire.</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</p> <p>Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX RISQUES NATURELS</p> <p>Page 28 : A. DOMAINE CONCERNE</p> <p>Les dispositions de ce chapitre ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et sont présentées dans la pièce 6.1. Annexes informatives.</p> <p>Un règlement du PLU ne peut imposer des formalités ou exiger des pièces autres que celles prévues par le code de l'urbanisme ou prescrire des mesures relevant d'une autre réglementation.</p> <p>Page 30 : Hauteur par rapport au terrain naturel</p> <p>En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais. Un règlement du PLU ne peut pas soumettre subordonner l'application d'une règle d'urbanisme, à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Page 33 : E. Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes</p> <p>Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges. <p>Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres (.....)</p> <p>Les règles de retrait étant différentes, pour les fossés et les canaux ou chantournes, il convient de les localiser clairement sur les documents graphiques. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L 152-1.</p> <p>Idem RIA1 - 2 page 37</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>RISQUES D'INONDATIONS DE PLAINE Secteur RI Article RI 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont admis :</p> <p>Page 34 : - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé <u>à un niveau supérieur à celui de la crue de référence</u> ; <u>niveau de crue à faire apparaître sur les documents graphiques.</u></p> <p>- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges ; <u>les règles de retrait étant différentes, pour les fossés et les canaux ou chantournes, il convient de les localiser clairement sur les documents graphiques.</u> <p>(...).</p> <p>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base <u>au-dessus du niveau de la crue de référence</u> ; <u>niveau de crue à faire apparaître sur les documents graphiques.</u></p> <p>1. En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 mètres comptée à partir du pied de digue côté terre (...). Pour pouvoir être pris en compte, lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols, élément à faire apparaître sur les documents graphiques.</p> <p>2. En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 mètres du pied d'une telle digue côté terre</p> <p>c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'"augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ; <u>il convient de définir les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité des personnes ou qui sont sans effet sur celle-ci.</u></p> <p>8. Les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistante sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels. Un règlement du PLU ne peut pas imposer des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>Secteurs Bi1 et Bi2 Article Bi1-Bi2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Page 40 : Sont notamment interdits : (...) 2. En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence. Il convient de définir ce que sont les parties non utilisables d'une construction. Idem Bi'1-1 -2 des secteurs soumis à des RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT page 42</p> <p>3. Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes, il convient de définir les changements de destination qui augmentent la vulnérabilité des personnes. Idem Bi'1-1 des secteurs soumis à des RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT page 42 Idem RV 2 – c des secteurs soumis à des RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT page 44 Idem RG – 2 – c des secteurs soumis à des RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN page 47 Idem RT – 2 c des secteurs soumis à des RISQUES DE CRUES TORRENTIELLES page 50</p> <p>Article Bi1-Bi2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU : Page 41 : 4. Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales : les règles de retrait étant différentes, pour les fossés et les canaux ou chantournes, il convient de les localiser clairement sur les documents graphiques. Idem Bi'1-2 -4 des secteurs soumis à des RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT page 43</p>

Thème/Lieu	Observations
	<p style="text-align: center;">TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité</p> <p>Page 64 : Article U 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>2. Dans le secteur Ud, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total.</p> <p>4. Dans les secteurs d'attente de projet, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher. Les annexes ne sont ni une destination ni une sous-destination aux sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Ayant la même destination que la construction dont elles sont l'accessoire, les mêmes règles doivent leur être appliquées.</p> <p>Page 64 : Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale (....)</p> <p>Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (lotissement par exemple), l'obligation d'affecter 25 % de la surface. (ou au nombre de lots ou logements,) au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération ou au nombre défini de lots (ou logements).</p> <p>Il convient de rappeler qu'une partie de la zone fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux (100 %).</p> <p>Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Article U 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Page 66 : 4.4.1 - Règles générales</p> <p>Le recul minimum des piscines est fixé à 2 mètres. Les annexes ne sont ni une destination ni une sous-destination aux sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Ayant la même destination que la construction dont elles sont l'accessoire, les mêmes règles doivent leur être appliquées.</p> <p style="text-align: center;">Idem AUa-AUab-AUb 4.4 page 94</p> <p>Article U 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Page 67 : 4.5.1. - Règles générales</p> <p>Toutefois, le recul minimum des piscines est fixé à 2 mètres ; leur construction sur limite est interdite. Les annexes ne sont ni une destination ni une sous-destination aux sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Ayant la même destination que la construction dont elles sont l'accessoire, les mêmes règles doivent leur être appliquées.</p> <p style="text-align: center;">Idem AUa-AUab-AUb 4.5 page 94</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>Page 68 : Article U 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres sauf dans le cas de constructions annexes à un bâti existant et/ou d'une piscine. Il ne s'agit pas d'une règle alternative et, de plus, les annexes, ayant la même destination que la construction dont elles sont l'accessoire, les mêmes règles doivent leur être appliquées. Idem AUa-AUab-AUb 4.6 page 95</p> <p>Article U 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article U 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures Page 68 : Enduits Les couleurs des enduits et des toitures, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Cf R151-10 « Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 ». Idem A 5 page 110 Idem N 5 page 122</p> <p>Toitures (pentes) Les toitures seront obligatoirement réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse, de couleur conforme au nuancier déposé en mairie. Cf R151-10 « Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 ». Idem AUa-AUab-AUb 5.1 page 96 Idem A 5 page 110 Idem N 5 page 123</p> <p>Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions Page 71 : Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc. Il ne s'agit pas d'une règle alternative. Il serait souhaitable de reprendre la rédaction de cet article. Une règle alternative ne peut avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>Article U 7 - Stationnement Page 73 : b) Pour les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, une place pour 30 m² de surface de plancher est créée. En cas d'impossibilité technique démontrée, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Il ne s'agit pas d'une règle alternative. Une règle alternative ne peut avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.</p> <p style="text-align: center;">Idem AUa-AUab-AUb 7 page 99</p> <p>SECTION III – Equipement et réseaux Article U 8 – Desserte par les voies publiques ou privées Page 74 : Article U 8.1. Desserte Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose. Il appartient à l'autorité compétente, et non au règlement, de procéder à des adaptations mineures ou d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme.</p> <p>Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité Article Ui 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Page 78 : 1. Les constructions et les lotissements à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris leurs locaux accessoires. Sous réserve d'être compris dans le volume du bâtiment d'activité et de ne pas dépasser 90 m² de surface de plancher, une partie du bâtiment pourrait être définie comme accessoire pour assurer la présence humaine permanente liée à la surveillance du site. En plus d'une norme brute, limiter la surface habitable à un % de la surface du bâtiment afin de limiter le risque de transformation ultérieure de la construction en logement(s) ?</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Article Ui 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Page 80 : 4.5.1. - Règles générales</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Toutefois, cette marge entre lots de la zone Ui, y compris secteurs, peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives. Il ne s'agit pas d'une règle alternative. Une règle « alternative » constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Elle permet une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords.</p> <p>Par ailleurs, manque de cohérences avec l'article 5 des dispositions générales selon lequel « Au vu de cet article, le présent règlement s'oppose à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf exceptions visées dans les articles des chapitres des zones U sur certains secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), p. 15</p> <p>Page 80 : Article Ui 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Entre deux constructions non jointives, (.....), cet espacement sera au minimum de 5 mètres.</p> <p>Cette disposition peut ne pas être imposée dans les cas suivants : (...)</p> <p>– La construction d'une annexe. Les annexes ne sont ni une destination ni une sous-destination aux sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Ayant la même destination que la construction dont elles sont l'accessoire, les mêmes règles doivent leur être appliquées.</p> <p>Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</p> <p>Page 87 : Article AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Non réglementé.</p> <p>Il convient de rappeler qu'une partie de la zone fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux (100 %) et que le « chapeau » de la zone dispose qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % seront des logements locatifs sociaux (...).</p>

Thème/Lieu	Observations
	<p align="center">TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</p> <p>SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité</p> <p>Article A 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Page 105 : Sont interdites : 1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics énumérés à l'article A 2. Sont notamment visés :</p> <p>Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Page 106 : 5. Pour les bâtiments désignés et repérés aux documents graphiques, sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement avec changement de destination, pour la création d'un nouveau logement dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total, ou, pour une destination d'hébergement hôtelier ou touristique. Un règlement de PLU peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements (cf réponse ministérielle du 02/04/2009).</p> <p>Page 107 : 6. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation (situés ou non en zone A) non liés à l'activité agricole, (...) : cette disposition concerne la zone agricole. Pour les autres zones, la réglementation de ces zones s'appliquera. D'autre part, sa rédaction exclut les habitations nécessaires aux activités agricoles, ce qui est en contradiction avec les dispositions de l'article A 4.1 – Emprise au sol des constructions, qui apparaît concerner toutes les habitations existantes. Idem N2. 5 page 119</p> <p>- leurs annexes sous réserve d'une emprise (et/ou surface de plancher) totale inférieure à 40 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale, Il convient aussi de réglementer leur surface de plancher en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Idem N2. 5 page 119</p>

Thème/Lieu	Observations
	<p>Article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article A 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures Page 110 : Toitures (pentes) Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 3 mètres et d'une emprise au sol de 40 m². Cette disposition visant à limiter la possibilité de réaliser des toitures terrasse, est contradictoire avec les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme « <i>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.</i> » Idem N 5 page 123</p> <p>Article A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions Page 113 : Article A 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs Il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain. Portée de cette disposition à mesurer, pour les plus petits terrains comme pour les plus grands. Idem N 6.2 page 125</p> <p>Le règlement de la zone An autorise des destinations /ou sous destinations, qui n'en sont pas : « abris en bois pour animaux », « petits ouvrages », « installations techniques » et « serres ». Cette zone correspondant à une zone d'enjeux naturels, il est important de clarifier les autorisations.</p>
	<p>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</p> <p>SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité Page 119 : Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 5. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation (situés ou non en zone N) non liés à l'activité agricole, (...) Cette disposition concerne la zone N. Pour les autres zones la réglementation de ces zones s'appliquera.</p>

Thème/Lieu	Observations
<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Orientations générales applicables aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain</p> <p>Gestion de l'eau</p> <p>Page 5 : Assainissement des eaux pluviales</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, (.....) Il serait souhaitable que la gestion des eaux pluviales soit réalisée à l'échelle de l'OAP.</p> <p>Page 9 : Actuellement, le site dispose de plusieurs accès : (...) - par le chemin de la Bouvière qui traverse le site de part en part, chemin relié à la RD149, à l'Est, - par la rue de Picoudon et à l'Ouest par la rue du Stade, l'allée des Ollagniers pour la partie nord.</p> <p>Page 13 : Séquence urbaine centrale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • élargissement de l'espace public en rive Nord de la RD149 (voir profil en travers A). L'élargissement du trottoir, qui ne peut être réalisé que par la collectivité, devrait faire l'objet d'un emplacement réservé. • épannelage : R+2 principalement à R+2+attique ponctuellement. Difficile à atteindre en zone AUa où la hauteur est limitée à 9,50 m. <p>Séquence urbaine de transition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • élargissement de l'espace public en rive Nord de la RD149 (voir profil en travers B) : redimensionnement de la bande modes doux, traitement paysager d'accompagnement ; l'élargissement du trottoir, qui ne peut être réalisé que par la collectivité, devrait faire l'objet d'un emplacement réservé. • épannelage : R+1+comble à R+1. Difficile à atteindre en zone AUb où la hauteur est limitée à 6 m. <p>Page 14 : Une armature viaire hiérarchisée pour améliorer les liaisons entre les différents quartiers</p> <p>Actuellement l'inter-distance entre les deux carrefours qui relient le chemin de la Bouvière à la route de Givors est de 640 mètres. Afin de remédier à cette situation défavorable <u>aux échanges entre les quartiers existants et avec le secteur à aménager</u>, l'armature viaire principale s'organise ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'une nouvelle rue entre la RD149 et le chemin de la Bouvière selon un axe prolongeant l'avenue Amédée Ronin (voir profil en travers C). Par son dimensionnement et son traitement, elle aura les qualités urbaines et paysagères de l'avenue existante. Aux abords du nouveau carrefour, le bâti délimitera les abords de la voie. • aménagement du chemin de la Bouvière pour adapter son profil en travers de la voie aux futurs usages riverains (voir profil en travers D) : <u>liaison inter-quartiers et distribution des secteurs d'habitat. Ces équipements, devant servir à la desserte d'autres quartiers, ne peuvent être réalisés par l'aménageur. Sauf s'il s'agit de la collectivité, prévoir des emplacements réservés.</u>

Thème/Lieu	Observations
	<p>Page 15 : Des formes urbaines diversifiées Des petits collectifs pour la séquence urbaine centrale : • R+2+attique ou toiture-terrasse aménagée ou utilisable Difficile à atteindre en zone AUa où la hauteur est limitée à 9,50 m.</p> <p>Page 16 : Les orientations en matière de programmation Une façade urbaine active sur la route de Givors L'objectif est d'animer la façade urbaine et de compléter l'offre commerciale et de services existante, en prévision de l'évolution démographique liée à l'augmentation du nombre de logements. Le linaire actif sera localisé de façon prioritaire au niveau du nouveau carrefour entre la RD149 et l'avenue Amédée Ronin prolongée, dans la séquence urbaine centrale. Il serait souhaitable que cette disposition figure aussi à l'article AUa-AUab-AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale, sur les documents graphiques réglementaires (cf L151-16 du code de l'urbanisme). Pour rappel, en cas de divergence entre les dispositions de l'OAP et les documents réglementaires, ce sont les dispositions réglementaires qui s'imposent.</p> <p>Page 17 : Afin de satisfaire les objectifs de mixité sociale et répondre aux besoins, les logements locatifs aidés représentent à minima 25 % du parc de logements à créer, la granulométrie des logements sera précisée en phase pré-opérationnelle et équilibrée à l'échelle du périmètre de l'OAP (T2, T3 et T4). Le tableau suivant est donné à titre indicatif : répartition du programme de logements par lot. La numérotation est indépendante du phasage. Il convient de rappeler que, si chaque lot fait l'objet d'une demande d'urbanisme, chaque opération devra comporter 25 % de logements en application de l'article AUa-AUab-AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Page 17 : Une gestion mixte des besoins en stationnement Les besoins en stationnement des activités implantées le long de la RD149 seront assurés par mutualisation des places publiques de stationnement existantes à la périphérie immédiate de l'OAP. Disposition contraire à l'article AUa-AUab-AUb 7.b – Stationnement. La mutualisation des places de stationnement ne peut se concevoir que dans le cadre du R151-45 du code de l'urbanisme. Les stationnements publics n'ont pas vocation à satisfaire aux besoins réglementaires des opérations privées, sauf à justifier d'une concession à long terme en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.</p> <p>Idem Secteur 2 – Picoudon page 23 Secteur 2 - « Picoudon » (Ua oa2)</p> <p>Page 22 : Les principes suivants sont à mettre en œuvre : • élargissement de l'espace public en rive Nord de la RD149 (voir profil en travers A) ; l'élargissement du trottoir, qui ne peut être réalisé que par la collectivité, devrait faire l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>Page 23 : Les orientations en matière de programmation Afin de satisfaire les objectifs de mixité sociale et répondre aux besoins, les logements locatifs aidés représentent à minima-20%-(25 % cf article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale) du parc de logement à créer, (.....)</p>

Thème/Lieu	Observations
	<p>Secteur 3 - « Frindeau » (AUab oa3) Le document graphique « caractéristiques du site », page 25, fait apparaître des parcelles bâties non concernées par les dispositions de l'OAP. Pas d'intérêt de les maintenir dans le périmètre.</p> <p>Page 27 : Un ensemble de parcelles à desservir Dans le prolongement de l'accès aménagé sur la rue du Frindeau, une allée distribuera les logements neufs et les placettes de stationnement. La largeur maximale de l'allée est fixée à 4,5 mètres. Le projet portant sur la possibilité de construire une vingtaine de logements, cette disposition est peu compatible avec celle de l'article AUa-AUab-AUb 8.1. Desserte « Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres, (...). Une largeur inférieure à 4,50 mètres peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.</p> <p>Page 28 : L'insertion des aménagements dans le site Pour limiter les masques solaires au solstice d'hiver, une inter-distance de 15 mètres minimum est exigée entre les différentes constructions. Disposition contradictoire avec celle de l'article AUa-AUab-AUb 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : la distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres (...). Pour rappel, en cas de divergence entre les dispositions de l'OAP et les documents réglementaires, ce sont les dispositions réglementaires qui s'imposent.</p> <p>Secteur 4 - « Emile Vernay » (Uab oa4) Page 31 : Il peut être envisagé, au plus, la construction d'un logement supplémentaire sur chaque propriété existante pour la partie Est (hors aménagement des volumes existants) et de 20 logements au total pour la partie Ouest sous réserve notamment de démolition des deux hangars. Il est souhaitable de rappeler les exigences de l'article AUa-AUab-AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale « Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter à des logements à usage locatif social au moins : - 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation,(...) »</p> <p>Secteur 6 - « Route de Givors » (Ub oa6) Il est souhaitable de rappeler les exigences de l'article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale « Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter au moins : - 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation (...) »</p> <p>Secteur 7 - « Sous les vignes » (Ud oa7) Il est souhaitable de rappeler les exigences de l'article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale « Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter au moins : - 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation (...) » Au regard des objectifs poursuivis, pas de projet de désenclavement, pas d'aménagements internes, pourquoi soumettre ces terrains à une OAP ?</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
Servitudes d'Utilité Publique	<p>Les erreurs suivantes ont été constatées dans les servitudes d'utilité publique reprises dans le dossier de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pièces 5,1,1,1,c fiches TDM 2017 ont été fournies pour la mise à jour du PLU actuel et font doublon avec les fiches intégrées dans le cahier. - La pièce 5.3 PEB n'est pas à sa place : ce n'est pas une SUP – Cf art R151-51, R151-52 et R151-53 du Code de l'Urba – section 4 : les annexes au PLU. - Les annexes hors 5-1 SUP telles que 5,1,6,1 et 5,1,6,2 concernant les captages, la 5,1,7 RTE , la 5,18 Notice SNCF et 5,19 Trapil devraient être remontées dans le chapitre 5-1 SUP. <p>Les pièces 5,1,4 a et 5,1,4 b concernent des arrêtés du préfet pour la sécurité d'une entreprise GRS Valtech. Il ne s'agit pas de servitudes d'utilité publique. De plus, l'article L132-3 du code de l'Urbanisme qui précise au 2° « l'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. Et à l'article L132-3 « les informations portées à connaissance sont En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.</p> <p>Il ne me semble donc pas obligatoire le versement au complet de ces arrêtés. Il serait donc pertinent de ne faire figurer que les extraits de ces arrêtés qui concernent l'urbanisme et non les process de ces entreprises.</p> <p>La pièce 5,1,5 rapport DREAL ne traite pas que des servitudes.</p>

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Observations</i>
Point particulier	<p>Je vous rappelle que les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et à les transmettre systématiquement à l'État.</p> <p>Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).</p> <p>Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être <u>élaborés</u> à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>

