



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 16 JUIN 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Madame la maire,

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 votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 10 février 2020, et reçu en préfecture le 6 mars 2020.

Il s'agit du projet de révision du plan local d'urbanisme de 2008, modifié et mis en compatibilité en 2018, révision prescrite par délibération du 1^{er} juin 2018.

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais, approuvé le 2 février 2011, classe la commune en polarité 3 ; le projet de révision du SCOT la qualifie de « village », correspondant à une polarité de troisième niveau.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit notamment une maîtrise de la consommation de l'espace et du mitage, la protection des espaces agricoles et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors, ainsi que le développement économique dans les zones d'activités existantes.

La commune a connu ces dernières années une croissance démographique moyenne de 0,7 % entre 2008 et 2015. Le seuil des 3 500 habitants que la commune va prochainement atteindre va la soumettre à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, imposant l'atteinte du seuil de 25 % de logements locatifs sociaux. Dans ce contexte, le projet de PLU anticipe la création de logements sociaux (LLS).

Le projet de PLU propose un développement compatible avec le SCOT et le Programme Local de l'Habitat en cours de révision, avec une production de logements recentrée sur le bourg, cadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zone urbaine (U) dans les dents creuses, et en zone à urbaniser (AU1), toutes situées dans l'enveloppe urbaine. L'ouverture des zones à l'extérieur de l'enveloppe urbaine en AU2 se feront dans un second temps. Ces zones représentent une part importante du potentiel de création de logements.

Madame Marie-Agnès BERGER
Maire de Messimy
8 avenue des Alpes – BP 1
69510 Messimy

A l'horizon 2033, le potentiel du projet de PLU est de 342 logements sur 13,5 hectares (densité moyenne de 25 logements par hectare), dont 6 hectares prévus à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, en zone AU2 fermée.

Bien que le projet présente une réduction importante des superficies constructibles en extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU en vigueur, un travail plus approfondi sur le renouvellement urbain mérite d'être fait et le calcul du potentiel de logements présenté dans le diagnostic doit prendre en compte toutes les dents creuses et les divisions parcellaires. De même, une densité plus importante que 25 logements par hectares dans les zones AU1 peut être envisagée. Le potentiel de logements du projet au sein de l'enveloppe urbaine devrait ainsi augmenter, ce qui permettrait de réduire davantage la consommation de foncier, notamment les zones AU2, aujourd'hui exploitées par l'agriculture. Il conviendra également d'éviter de restreindre le corridor écologique terrestre local, déjà contraint, au niveau de la zone AU2 au sud de la commune.

Messimy est concernée par des enjeux environnementaux importants que la commune souhaite préserver. Le SCOT demande à ce que les espaces de biodiversité à enjeux (ZNIEFF 1, trames vertes et bleues, corridor à remettre en bon état identifié par le SRADDET et coupures d'urbanisation) soient préservés strictement. Cependant, les zonages proposés par le projet de PLU dans ces secteurs à protéger ne sont pas suffisants. Aussi, il est demandé d'y appliquer un zonage N inconstructible (de type Nco avec règlement approprié) ou une trame spécifique.

Concernant l'agriculture, un diagnostic de l'existant et une analyse de l'impact sur l'agriculture de toutes les zones constructibles du projet doivent être ajoutés dans le rapport de présentation.

Le dossier comporte plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) bien que ce terme, ainsi que la référence à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ne figurent pas dans le dossier. Plusieurs projets sont encadrés par l'outil STECAL dans le PLU et il est important de rappeler qu'un STECAL correspond à une exception aux zones agricoles et naturelles et est de "taille limitée".

La superficie du STECAL Nt de 1,7 hectares doit être réduite et limitée à la zone de projet. Le STECAL NL qui encadre la zone de loisirs et de grands équipements existante, prévoit également son extension, portant cette zone à 9,15 hectares. Le dossier ne présente pas d'analyse de l'existant ni du besoin sur cette zone qui semble en grande partie inoccupée. Il semble nécessaire de réinterroger le besoin de l'intégralité de cette surface et à travailler à son optimisation pour réduire la superficie de cette zone de loisirs.

Les trois changements de destination pour l'accueil des activités, dans des hangars sans intérêts architecturaux, sans besoin actuellement défini, doivent être supprimés.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti des réserves suivantes** :

1 - Nombre de logements et consommation foncière :

Afin de réduire de façon significative les zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (AU2) : recalculer le nombre de logements à créer en tenant compte de toutes les dents creuses et des divisions parcellaires et en approfondissant le travail sur le renouvellement urbain. Une densité plus importante que 25 logements par hectares des zones AU1 pourra être envisagée pour limiter davantage la consommation foncière associée à la production de logements.

2 - Protection des enjeux environnementaux et agricoles :

Afin de conforter la prise en compte des enjeux environnementaux, appliquer un zonage ou une trame inconstructible spécifique, ainsi qu'un règlement adapté, au niveau de la ZNIEFF 1 à l'est

de la commune, du corridor à remettre en bon état du SRADDET, ainsi que le long des cours d'eau (trames bleues).

Réduire la surface AU2 prévue au sud de la commune, afin de préserver la coupure paysagère identifiée dans votre PADD.

Ajouter dans le rapport de présentation un diagnostic de l'existant et une analyse de l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation (AU2, mais également en AU1 et U) sur l'agriculture.

3 - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le dossier de PLU doit être complété pour préciser clairement l'usage de l'outil STECAL au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour les projets concernés.

La taille de la zone Nt doit être réduite et il est important de mieux encadrer les constructions sur ce secteur.

Un travail d'analyse de l'existant et donc des besoins des grands équipements pourra permettre de réduire la zone de loisirs (zone NL).

4 - Changement de destination :

Dans le règlement, il faut prévoir la possibilité des changements de destination dans la zone A et dans la zone N.

Les trois changements de destination (anciens hangars) sans intérêts architecturaux et ouvrant la possibilité à des activités doivent être supprimés.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part **les remarques suivantes :**

1 - Afin d'anticiper au mieux l'obligation d'atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux (LLS), il est conseillé d'ajouter dans le règlement des zones U, en dehors des OAP, l'obligation de créer des LLS selon l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

2 - Compléter l'article du règlement concernant les annexes et les extensions en zone A et N en ajoutant une emprise maximale pour les extensions autorisées et en limitant les possibilités d'extension du bâti existant à 30 %.

3 - Indiquer le type d'OAP souhaité et adapter son contenu en conséquence.

4 - Respecter les dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme (standard de numérisation CNIG).

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et des remarques énoncées ci-dessus, ainsi qu'en annexe 2, des observations complémentaires sur votre dossier de projet de PLU afin d'améliorer la qualité du dossier.

Le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant enquête publique ; ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées.

Je vous prie d'agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental
Le directeur

Jacques BANDERIER

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Messimy

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES

1- Nombre de logements et consommation foncière

Il est nécessaire de revoir le calcul de la population pour bien clarifier le nombre de logements à créer dans l'objectif de réduire la consommation foncière. Le nombre d'années n'est pas clair dans le dossier (15 ans dans le PADD, 17 ans dans le rapport de présentation) : si on compte de 2016 à 2033 (soit 17 ans), il faut enlever au nombre de logements prévus ceux construits entre 2016 et aujourd'hui. Si on prend le potentiel du PLU à partir de 2020 (soit 13 ans), on est à 26 logements par an ce qui est élevé par rapport au SCOT de 2011 (21,5 log/an).

D'autres précisions permettant de bien identifier le potentiel de logements doivent être apportées dans le rapport de présentation :

En page 14 de ce rapport, il est indiqué que 125 logements sont attendus en zones U et 85 logements maximum correspondent aux OAP. La différence est de 40 logements. Il n'est pas indiqué d'où proviennent ces 40 logements qui sont comptés en zone U, donc dans le diffus, et qui figurent uniquement dans ce tableau.

De plus, des logements n'ont apparemment pas été comptés en zone U :

- Ub1 hameau de Quinsonnas : aucun potentiel n'est affiché, or il y a des dents creuses et des divisions parcellaires possibles.
- Dans le RP2 p.14 : les divisions parcellaires potentielles ne sont pas comptées ; il faut les compter sans estimer pour autant de rétention foncière, même si effectivement ce total ne se réalisera pas obligatoirement.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) fixé à 0,3 en Ub et AU1 (et donc dans les OAP 5-6-7-8-9) est-il suffisant pour atteindre la densité souhaitée de 25 logements par hectare ? Un CES de 0,3 n'est pas compatible avec la notion de densité.

Ainsi, le calcul du nombre de logements à créer doit bien intégrer tous ces éléments, il devra donc être repris pour bien définir le potentiel du projet.

Un travail complémentaire est attendu, compte tenu de l'enjeu associé à la production de logements et à la préservation du foncier sur votre commune, et il est attendu de manière à réduire significativement la consommation foncière pour l'habitat :

- un approfondissement du travail sur le renouvellement urbain.
- d'envisager une densité plus importante que 25 logements par hectares des zones AU1.

2- Protection des enjeux environnementaux et agricoles

Les enjeux environnementaux importants sur votre commune tels que ZNIEFF 1, trames vertes et bleues, corridor à remettre en bon état identifié par le SRADDET, et coupures d'urbanisation doivent être préservés strictement avec l'application d'un zonage inconstructible comme demandé par le SCOT de l'Ouest Lyonnais. Cependant, les zonages proposés par le projet de PLU dans ces secteurs sont en majorité N, A et Aa et ils ne garantissent pas une préservation stricte de ces espaces.

- En effet le zonage N que l'on trouve au niveau de la ZNIEFF 1 « Vallet en Barret », ainsi que le long des

trames bleues correspondant à La Chalandre et au Garon, autorise les exploitations forestières, il n'est donc pas strict.

- Le corridor du SRADDET, qui est d'importance régionale et « à remettre en bon état » est classé en zones A, Aa et N. Il n'existe pas d'affichage de ce corridor et les zonages A et N ne sont pas inconstructibles.
- La coupure verte à préserver de l'urbanisation située entre la zone NL et l'emplacement réservé (ER9) qui doit permettre l'extension de cette zone NL n'est pas traitée. Cette coupure correspond à un cours d'eau.
- De plus, la zone AU2 au sud de la commune se trouve en limite d'un corridor terrestre local paysager à dominante agricole, ce qui contribue au rétrécissement de ce dernier qui est déjà contraint : il est nécessaire de limiter cette zone AU2 en privilégiant la suppression des parcelles au sud.

Pour conforter la prise en compte de ces enjeux environnementaux et leur affichage, il est demandé d'appliquer un zonage N inconstructible de type Nco ou une trame spécifique sur ces secteurs à enjeux. Ce type de zonage permet également de régler les clôtures afin qu'elles soient transparentes et permettent le passage de la faune, ainsi que les écoulements des eaux en zone inondable (zone rouge PPRNi le long des cours d'eau).

La bonne prise en compte des enjeux agricoles nécessite un diagnostic récent de l'existant, ainsi qu'une analyse de l'impact sur l'agriculture des zones ouvertes à l'urbanisation, notamment en ce qui concerne les zones AU2 sur 6 ha, mais également les zones AU1 et U qui, bien qu'elles soient dans le bourg, sont cultivées aujourd'hui également.

3- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le dossier de PLU doit être complété pour employer le terme STECAL ou au moins citer l'article L.151- 13 du code de l'urbanisme. Il y a bien 8 STECAL qui sont présentés en tant que « sous zonage » : trois STECAL en A (Ai) et cinq STECAL en N (NL, Nt, Njf, et 2 Ni).

Le projet de PLU prévoit la création d'un STECAL Nt au nord de la commune, afin de permettre un aménagement touristique et de restauration sur le site du château de Monthus, en changement de destination, dans l'objectif de développer le tourisme. Ce STECAL comprend une importante partie boisée à préserver, classée en Espace Boisé Classé (EBC) sur le plan de zonage. Ce STECAL Nt d'une superficie de 1,7 hectares ne correspond pas à la "taille limitée" attendue. La surface de cette zone doit donc être réduite en enlevant la partie en EBC de la zone Nt. De plus, les possibilités d'aménagement et d'extension doivent être limitées à la zone de projet autour du Château, et encadrées par un polygone d'implantation et un coefficient d'emprise au sol.

Le STECAL NL, zone vouée aux grands équipements, représente une surface importante de 8 hectares qui s'agrandit dans le cadre de ce PLU, avec la mise en place d'un emplacement réservé (ER9) de 1,15 hectares, portant la zone à un total de 9,15 hectares. Le dossier doit présenter une analyse de l'existant et du besoin de cette zone qui semble en grande partie inoccupée, dans l'objectif de réduire la consommation foncière et de prendre en compte les enjeux environnementaux également (notamment, présence d'un cours d'eau affiché comme coupure d'urbanisation dans le projet d'aménagement de la commune).

4- Changements de destination

Dans le règlement, il faut permettre la possibilité de réaliser les changements de destination prévus dans la zone A et dans la zone N, et non uniquement dans les dispositions générales.

Les trois changements de destination (Lieux dits: "Les Granges" et "Le Pré du Puit") correspondant à des anciens hangars sans intérêts architecturaux sont fléchés pour accueillir de l'activité en zone agricole A. Cependant, les activités ne sont pas autorisées dans cette zone. Ce choix a pour conséquence la création de STECAL pour permettre les changements de destination proposés. Il contribue également au mitage et à la présence d'activités non compatibles avec la zone agricole. En l'absence de projet précis, une activité non souhaitée dans la zone et pouvant entraîner des nuisances (voiries, réseaux, gêne) pourrait s'installer sans condition. Ces trois changements de destinations sont donc à retirer du projet.

REMARQUES

1- Logements locatifs sociaux (LLS)

Le projet de PLU prévoit la totalité de sa production de LLS dans les OAP avec un pourcentage important qui montre bien la volonté d'anticiper les obligations de la loi SRU, afin de se rapprocher de l'objectif imposé par cette dernière qui est d'atteindre 25 % de LLS.

Le tableau en page 15 du rapport de présentation (RP2) indique qu'il est prévu 147 LLS au total dans le projet de PLU, pour 2033.

On peut constater, dans ce tableau uniquement, que 75 LLS sont attendus dans les zones AU2 (donc la moitié des logements sociaux), et que aucun n'est prévu en zone U hors OAP.

On a donc 70 LLS prévus en OAP en zones U et AU1.

La commune compte aujourd'hui 113 LLS soit 8,19 %. Quand elle rentrera dans le dispositif SRU elle disposera de 15 ans pour atteindre les 25 % de LLS.

Le projet de PLH en cours d'élaboration prévoit 76 LLS pour 2020/2025.

Il serait donc intéressant d'ajouter également des possibilités de création de LLS dans le règlement des zones U, hors OAP, en appliquant l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

2- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le dossier ne permet pas de savoir de quel type d'OAP il s'agit : avec ou sans règlement ?

Selon le type d'OAP, il faut revoir son contenu avec l'article du code correspondant. Selon les choix retenus, le règlement du PLU ne s'applique pas et l'OAP doit avoir un contenu minimal qui porte sur 6 thèmes.

Aucun emplacement réservé (ER) ne peut être mis dans les OAP (qui s'appliquent en compatibilité uniquement, ce qui n'est pas le cas pour un ER) . Or, plusieurs emplacements réservés figurent dans les OAP Um et AU1 : R4, V8, V10 et V4.

Le cahier des OAP mériterait, pour gagner en clarté, de présenter un tableau final récapitulatif par OAP des surfaces, densités, nombres de logements et LLS avec les totaux.

3- Annexes et extensions en A et N

L.151-12 du code de l'urbanisme : le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. L'emprise maximale pour les extensions doit être ajoutée.

Il est autorisé une extension de 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment existant : ce pourcentage est important et pourrait permettre la création de nouveaux logements, il est demandé de le réduire à 30 %.

4- Numérisation du dossier de PLU

Après examen des fichiers transmis dans le cadre de l'élaboration 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 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 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).

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 élaborés 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, téléchargeable gratuitement sur le site internet www.data.gouv.fr (<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/>), et ce, à toutes les étapes de la procédure.

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.

Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.

Annexe 2 _ Observations

Risques :

Dans le rapport de présentation :

La carte de l'étude géologique de 2019 est présentée, cependant il pourrait être détaillé de manière synthétique les niveaux de constructibilité associés à chaque niveau d'aléa (ex : inconstructible, constructible avec prescriptions, etc.). Comme sur la carte de zonage.

Il n'est pas fait mention de l'étude départementale du BRGM et du PAC du préfet. Le rapport de présentation doit le mentionner.

Dans le règlement : le règlement renvoie au zonage mais omet de donner les prescriptions de constructibilité. Il n'indique pas aux pétitionnaires où ils peuvent retrouver ces prescriptions. Ces dernières doivent apparaître dans le règlement.

Étude géotechnique : la page de garde fait mention d'une étude de 2009, cependant, celle-ci a été réactualisée en 2019.

Évolutions ou correction à apporter au plan de zonage :

Les OAP dans les zone AU1 ne sont pas affichées clairement sur le plan de zonage : couleur et légende : ajouter dans la légende le zonage jaune AU1 et OAP.

La carte est plutôt chargée et difficile à lire. Une carte spécifique « risques » aurait été la bienvenue pour les pétitionnaires comme les instructeurs.

Le périmètre des secteurs concernés par le bruit et les prescriptions d'isolation acoustique qui s'appliquent dans ces secteurs doivent être annexés au PLU (article R.153-53 du CU). Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral précité devront être reportés sur la carte de zonage du PLU à titre d'information.

Évolutions ou correction à apporter au règlement :

Page 5 : dispositions générales : "code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU (Juillet 2019)". Il aura un an à la date d'approbation ... à mettre à jour.

Page 5 : PPR : "Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés." : ce paragraphe est écrit 2 fois.

Page 7 : "Dans ce cadre, il pourra être demandé un recul du portail d'accès pour les véhicules automobiles par rapport à l'emprise publique." Illégal sans ER, les règles de retrait imposées pour la clôture des accès sur un terrain font porter sur ce terrain une servitude contraire aux dispositions de l'article 647 du code civil qui prescrit : « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »

Page 9 : "Bâtiments et secteurs repérés au titre de l'article L.151-19", cet article permet de prévoir des prescriptions particulières pour ces repérages : la pièce 5c n'a pas été transmise avec l'ensemble du dossier.

Page 10 : la gestion des eaux pluviales doit répondre au schéma directeur de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial de la commune, en adéquation avec le PPRNi.

Page 12 : Espaces boisés classés : il ne s'agit pas du L.130-1 mais de l'article L.113-2
Stationnement artisanat et restauration : il n'y a pas de règles en Um, cependant pour les logements il y en a.

Page 13 : un CES en zone AU1 est contraire à la densification.

Idem page 75

Pages 21 et 22 : les « changements de destination » en A et N : se trouvent dans les « dispositions générales » du règlement. Mais on ne les retrouve pas dans le règlement des zones A et N proprement dites.

L'article cité L.111-11-2 est plutôt le L.151-11 2°.

Il convient d'autoriser le changement de destination dans chaque zone et il n'est pas possible de flécher une autre destination que celles autorisées dans la zone. Cela revient à la création d'un STECAL.

Page 24 : "les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 250 m2 de surface de plancher." Invérifiable dans un permis c'est de l'appréciation, sinon il convient de définir les activités nuisantes.

Idem pages 46-47-71

Page 25 : en zone UM1, est-ce les prescriptions liées à l'application de l'article L.151-16 ? le préciser.

Page 27 : "voir recul de la porte de garage." voir remarque de la page 7.

Idem pages 38 et 73

"Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée." même remarque

Idem pages 38-39 et page 73

Pages 26-23-24 : les équipements autorisés en Um (centres bourgs anciens) p.26 semblent vastes et parfois incompatibles avec la zone, d'autant plus qu'il n'y a pas de CES imposé (par ailleurs normal pour un centre bourg).

Pages 23-24 : il n'y a pas d'interdiction ni de conditions sur les équipements autorisés dans le tableau des destinations en p.26, les équipements sont donc autorisés sans prescription.

Idem pour la zone UE qui se trouve dans l'enveloppe urbaine (nuisances prévisibles selon les équipements autorisés).

Tel qu'il est écrit ici, tous les équipements sont autorisés sans prescription en Um et UE.

Page 29 et suivantes : "Aspect extérieur des bâtiments" prévoir des dérogations pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Idem pages 42-52-60-67-75-92-103

Page 36 : "Éléments repérés au titre de l'article L.151-19" Attention si les prescriptions ne sont pas reprises dans le règlement elles n'auront pas de valeur prescriptive mais juste de la recommandation (voir remarque p9).

Idem pages 47-100

Page 45 : la zone Ub1 (correspond au hameau de Quinsonnas) est un sous zonage de Ub. Dans le règlement, rien n'est indiqué de spécial pour Ub1 : s'il a les mêmes règles que la zone Ub il ne sert à rien de créer une zone Ub1. Le sous zonage permet d'avoir un règlement spécifique.

Page 57 : en zone UE autoriser les logements peut créer une difficulté de gestion pour la suite (lors des ventes, fins d'activités, plus de nécessité...).

Page 64 : les showrooms : définir local annexe et préciser un pourcentage.

Page 70 : relire l'article R.151-20 soit AU ouvert = réseaux en périphérie, soit pas de réseaux = AU stricte

soumise à révision ou modif, le chapeau de la zone n'est pas clair.

Pages 87-98 : "Les bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser" : préciser qu'il s'agit des habitations de tiers.
"Les bâtiments d'habitation existants" : préciser à la date d'approbation du PLU.
"Que la surface de plancher initiale de l'habitation" : préciser dont le clos et le couvert sont encore assurés.

Règlement Ni pour le restaurant : attention en zone rouge du PPRNi : extensions, nouvelles constructions interdites (donc une partie de la parcelle 590) et recul imposé de 10m / berges du cours d'eau. De plus, ce cours d'eau est une trame bleue majeure à préserver. Ce recul étant imposé par le PPRNi le long de tous les cours d'eau, il peut être judicieux de l'intégrer dans le règlement.

Règlement zone A : la hauteur de l'annexe 3m page 88 est en contradiction avec l'article sur les hauteurs page 91.

Règlement zone N pages 97-99 : que veut dire la possibilité d'un changement de destination dans les STECAL Ni en : restaurant (c'est déjà le cas pour un des 2) ou hébergement hôtelier et touristique ? Le STECAL permet la continuité de l'activité existante. Si on veut un changement de destination, il faut le repérer en tant que tel (L.151-11 du code de l'urbanisme).

Règlement N page 101 : dans le tableau des destinations il manque Nt et Njf.

Règlement zone N pages 105-106 : le règlement sur les clôtures est le même que pour les autres zonages : pas de spécificité de transparence pour laisser passer la faune, et pour les écoulements de l'eau en zone inondable (PPRNi).

Page 108 : "aménagement" attention il s'agit de l'aménagement intérieur et non ceux indiqués page 20 dans les dispositions générales.

Page 121 : "destruction accidentelle" la notion d'accident a été supprimée de l'article L.111-15.

Évolutions ou correction à apporter au rapport de présentation :

RP1 page 50 : le potentiel radon niveau 3 est bien indiqué, ajouter que les informations relatives à ce risque sont disponibles sur: <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>

RP1 page 51 : classement sonore : le nom des voies (RD 30 et RD311) pourrait être ajouté. Sur la carte figurent les indications portées sur l'arrêté de 2009. Toutefois dans les annexes est joint uniquement l'arrêté de 1999. Il faudrait compléter avec les éléments contenus dans le PAC 2019 et la référence à l'arrêté n° 2009 3406 du 2 juillet 2009.

RP1 page 74 : la dernière phrase "On notera toutefois que la baisse de la population des 0 à 14 ans de 75 enfants peut avoir des conséquences sur les équipements scolaires" est à reprendre : elle est incompréhensible en l'état.

RP2 page 3 : il manque le STECAL Nt.

Nt est décrit en page 27 avec les changements de destination, alors qu'en réalité il a plutôt sa place en page 17 (aucun bâtiment n'étant d'ailleurs repéré en rouge).

RP2 pages 6 et 13 : mettre en cohérence les chiffres : 8ha ou 7ha de potentiel dans l'enveloppe urbaine ? Par ailleurs ce sera 6ha en zone AU2.

RP2 page 19 : le plan des voiries n'est pas à jour.

RP2 page 29 : la carte n'est pas à jour : la ZNIEFF 1 à l'ouest se trouve en Aa et non en N (et la zone N autorise les nouvelles exploitations forestières).

RP2 page 41 : le calcul du SIG de la DDT (qui a été vérifié) ne donne pas les mêmes valeurs de surfaces A et N : 652 ha en zone A et 306 ha en zone N.

