



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 16 SEP. 2019

Le préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Saint Bonnet de Mure
34 avenue de l'Hôtel de Ville
69720 SAINT BONNET DE MURE

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint Bonnet de Mure (deuxième arrêt)

Réf. : L-9258S/EL/VM

P.J. : Annexes 1 et 2

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis une première version du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Bonnet de Mure, arrêtée par délibération du 5 juillet 2018. Ce premier projet a fait l'objet d'un avis défavorable de ma part qui vous a été adressé le 11 octobre 2018.

Suite à cet avis défavorable, vous avez retravaillé votre projet et arrêté une deuxième version par délibération du 23 mai 2019 qui a été reçue en préfecture le 21 juin 2019.

L'analyse du PLU permet de constater une évolution notable de votre projet avec la prise en compte de réserves et remarques formulées dans l'avis du 11 octobre 2018. Je note notamment la suppression du secteur AUic de La Plaine à vocation commerciale en entrée ouest, prévue initialement sur 5,5 hectares en extension de l'enveloppe urbaine, projet incompatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, et la suppression dans le plan de zonage du projet de développement d'équipements futurs situé dans le secteur des grandes terres mentionné dans le PADD.

Votre projet retient une surface urbaine et à urbaniser de 385 ha parmi lesquels 12,58 ha sont mobilisés pour le développement de l'habitat (dont 7,55 ha en renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine constituée) et 21 ha pour le développement des activités économiques au sein de la zone dédiée du Revolay. Cependant, le bilan des surfaces de votre projet induit, par rapport au PLU actuel, une consommation globale des espaces agricoles et naturels à hauteur de 4,36 hectares en dehors de l'enveloppe urbaine constituée, liée au développement de secteurs à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs ou de zones d'activités économiques. Cette consommation foncière pourrait être réduite en reprenant certains éléments de votre projet.

L'analyse de votre document appelle de ma part un **avis favorable, assorti des réserves suivantes :**

1. Pour le volet habitat, réduire la production de logements en supprimant l'OAP « Au Gay », secteur en extension de l'enveloppe urbaine. Traiter les franges végétalisées en partie sud de l'OAP « Sous Branchu » ;

2. Reprendre les éléments relatifs à la zone d'activités du Revolay : revenir au périmètre de la zone inscrite dans le PLU actuel, réduire de 1 hectare cette zone pour tenir compte du déplacement de la zone de compensation environnementale en dehors de la zone d'activités et retravailler l'intégration du projet (écarter le risque de concurrence avec les commerces du centre-bourg, traiter les franges végétalisées en entrée de ville et la rétention des eaux pluviales, prendre en compte les impacts sur les activités agricoles au travers de mesures d'accompagnement) ;
3. Au sein du PADD, apporter des précisions sur les modalités de développement de l'offre commerciale afin de favoriser le renouvellement de la zone existante et non son extension ;
4. Reprendre la rédaction du PADD concernant le projet de Mezely pour indiquer clairement que le projet de réhabilitation des serres devra être en grande majorité agricole, le secteur adoptant un zonage agricole ;
5. Retravailler le volet environnemental, notamment le zonage Nco ;
6. Préciser les implantations futures du bâti au sein des STECAL.

Votre projet appelle également de ma part **les remarques suivantes** :

1. Reprendre le règlement graphique afin de corriger les incohérences des couleurs de la légende et du plan de zonage sur le règlement graphique ;
2. Reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes ;
3. Limiter davantage les possibilités de stationnement en zone naturelle.

Enfin, dans le cadre des 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, il apparaît que ce dernier ne respecterait pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG). La version approuvée devra être modifiée en conséquence.

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.

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.

Le préfet,
Secrétaire général,
Préfet délégué pour l'égalité des chances


Emmanuel Aubry

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Saint-Bonnet de Mure

Annexe 1 : Réserves et remarques

RÉSERVES :

1. Pour le volet habitat, supprimer l'OAP « Au Gay » permettant l'investissement d'un secteur en extension de l'enveloppe urbaine et traiter les franges végétalisées en partie sud de l'OAP « Sous Branchu »

La production de logements a été revue à la baisse entre le premier projet arrêté et le second passant de 620 à 591 logements sur une durée de 11 ans. 422 logements nouveaux sont prévus au sein de secteurs avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de comblement de dents creuses et 169 logements sont prévus en renouvellement urbain ou en divisions parcellaires. Cette production de logements reste élevée, Saint Bonnet de Mure n'étant pas une polarité du SCOT du SEPAL. Ces objectifs sont supérieurs aux objectifs du projet de PLH qui prévoit 527 logements sur la période 2019-2029. La production de logements induit une consommation foncière de 12,58 hectares dont 5 hectares en extension, via le maintien de trois secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine constituée dans le précédent PLU : les OAP « Sous la côte », « Sous-branchu » dans sa partie sud et « Au Gay », qui totalise la production de 135 logements.

Les OAP « Sous-la-côte » et « Sous-branchu » se situent entre des secteurs déjà urbanisés, ce qui limite l'étalement urbain et un effort est fait en proposant une densité plus élevée que les secteurs environnants. Par ailleurs, au regard du fort potentiel de logements (77%) prévus en densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée, leur maintien dans le projet de PLU peut être accepté. Cependant, il conviendra de traiter les franges végétalisées en partie sud de l'OAP « Sous branchu » afin d'offrir une transition avec la zone de continuité écologique.

A contrario, l'OAP « Au Gay » se situe en extension de l'enveloppe urbaine et en limite d'une zone agricole stratégique (As) du PLU, qui ne permet pas l'implantation d'autres exploitations et qui pourrait constituer une zone de réserve foncière pour poursuivre d'autres développements résidentiels dans ce secteur. Par ailleurs, au vu du potentiel de logements en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie et de votre projet de production de logements qui va au-delà des objectifs du PLH, il convient de **supprimer cette OAP dans votre projet de PLU**, ce qui permettra de préserver des espaces agricoles au sud de votre commune et de diminuer la consommation foncière de votre projet.

2. Reprendre les éléments relatifs à la zone d'activités du Revolay : revenir au périmètre du PLU actuel et retravailler l'intégration du projet

Votre nouveau projet de PLU maintient la zone d'activités du Revolay à vocation industrielle sur 21 ha. Cette zone est légèrement étendue dans sa partie sud par rapport au PLU en vigueur (de 3500 m²). **Conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement, cette extension devra être supprimée.**

Par ailleurs, dans le cadre de la préservation de l'œdicnème criard, espèce protégée présente sur la commune et de l'application du plan de sauvegarde la concernant, un espace de compensation d'1 hectare avait été prévu au sein de la zone du Revolay dans le projet initial. Or, il avait été relevé que l'emplacement de cette mesure dans le projet initial n'était pas pertinent car la parcelle était accolée au projet de déviation de la RD147. Dans le nouveau projet, la commune met à disposition des porteurs de projet un tènement de 1,1 hectares, en secteur Nco dans la partie Ouest de la commune, non exploité par

l'agriculture. Ce secteur a été retenu car il est fréquenté par plusieurs couples d'œdicnème depuis plusieurs années.

Au regard du déplacement de cette zone de compensation, la zone du Revolay est à réduire de 1 hectare, en plus de la suppression de l'extension dans sa partie sud.

La nouvelle version de votre projet apporte des éléments complémentaires pour justifier les besoins supplémentaires en zones d'activités économiques via un schéma de requalification et de développement des zones d'activités intercommunales réalisé à l'échelle de la CCEL. Toutefois, la zone du Revolay impacte les activités agricoles en place. La CCEL, porteur du projet de zone d'activité devra prendre en compte ces impacts et s'assurer de la mise en place de mesures d'accompagnement adaptées afin de protéger les activités agricoles.

Par ailleurs, le règlement et l'OAP permettent l'accueil de commerces de détail et de services au sein du secteur. Il conviendra de reprendre la rédaction de l'OAP et du règlement pour éviter tout risque de concurrence avec les commerces et services du centre-bourg, en limitant par exemple la superficie dédiée au commerce au sein de la zone.

Enfin, l'OAP du Revolay devra être retravaillée au niveau du traitement des franges végétalisées en entrée de ville et en matière de rétention des eaux pluviales, en précisant les besoins et en retirant la localisation de l'ouvrage sur le schéma de principe.

3. Au sein du PADD, apporter des précisions sur les modalités de développement de l'offre commerciale

La zone AUic correspondant à l'extension de la zone commerciale existante de la Plaine a bien été supprimée des éléments graphiques du PADD, mais la rédaction sur le volet commercial reste inchangée à la page 20 du PADD maintenant le renforcement de l'offre commerciale du pôle d'agglomération en poursuivant le développement de la zone commerciale. Il convient de compléter le PADD en précisant que ce développement ne peut se faire qu'en densification et réhabilitation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

4. Reprendre la rédaction du PADD concernant le projet de Mezely pour indiquer clairement que la réhabilitation des serres devra être en grande majorité agricole

Votre document maintient au sein du PADD un projet touristique dans le secteur de Mezely qui serait réduit à la réhabilitation des anciennes serres agricoles en friche et qui combinerait activité agricole et activités sportives et de loisirs. Ce projet se situant en zone agricole, l'activité agricole doit rester l'activité principale et toute autre activité ne doit pas la fragiliser. Le PADD ne mentionne plus la création d'un lac artificiel, mais le PADD autorise des activités sportives et de loisirs sans plus de précisions, permettant un vaste éventail de projets sans rapport avec l'activité agricole. Si la requalification des serres est un objectif important, la rédaction actuelle du PADD est trop ambiguë sur les possibilités offertes. Le PADD devra indiquer clairement que le projet de réhabilitation des serres devra être principalement agricole.

5. Retravailler le volet environnemental, notamment le zonage NCo

La zone Nco correspond aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques (trame verte et bleue) identifiés dans la zone naturelle. Le rapport de présentation précise que les secteurs concernés sont les boisements sur le versant Sud de la moraine et ceux situés dans la coupure verte du SCoT à l'ouest de la commune, ainsi que la parcelle dédiée à la compensation pour l'œdicnème criard.

L'objectif du secteur Nco choisi dans le cadre de la compensation des impacts sur l'habitat de l'œdicnème criard, à savoir implanter les mesures compensatoires, n'apparaît que dans le rapport de présentation ; cette indication n'est pas traduite dans le règlement de la zone Nco. Il serait opportun d'associer des prescriptions spécifiques au zonage Nco, qui en l'état actuel des choses correspond à la même réglementation que le zonage N.

Par ailleurs, au-delà de leur inconstructibilité, des règles en zone Aco et Nco quant à la maille des clôtures ont été instaurées pour faciliter le passage de la petite faune dans ces secteurs.

Toutefois, le règlement indique page 141 que « Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage ». Le règlement est donc moins contraignant que ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, la rédaction imprécise fragilise l'action initialement prévue et sera ainsi à reprendre.

Aucune haie bocagère n'est identifiée ni préservée, alors même que leur importance est signalée dans le PADD. Le rapport de présentation devra être complété et les haies ainsi identifiées devront faire l'objet de mesures réglementaires de protection (plan de zonage et règlement).

Enfin, le corridor paysager communal identifié dans le rapport de présentation en page 106 n'est pas traduit sur le zonage du PLU. Il convient de le traduire réglementairement.

6. Préciser les implantations futures du bâti au sein des STECAL

S'agissant des zones agricoles et naturelles, votre projet prévoit deux types de STECAL : STECAL Aa pour encadrer les constructions liées aux activités autres qu'agricoles sur un total de 5 sites couvrant 6,4 hectares et STECAL Ag pour l'accueil des gens du voyage sur 1,8 ha. Il conviendra d'apporter des précisions sur les implantations futures du bâti (de type polygone d'implantation).

REMARQUES :

1. Reprendre le règlement graphique afin de corriger les incohérences des couleurs de la légende et du plan de zonage sur le règlement graphique

2. Reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N qu'il faudra davantage encadrer concernant les conditions d'emprise et de densité pour respecter les exigences du code de l'urbanisme (article L.151-12).

3. Limiter davantage les possibilités de stationnement en zone naturelle

Le règlement permet en l'état les aires de stationnements ouvertes au public en zone naturelle à condition qu'elles soient d'initiative publique : celles-ci devront être davantage limitées dans le contexte de proximité de l'aéroport.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Saint-Bonnet de Mure

Annexe 2 : Observations

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p><u>Intégrer l'ensemble des exigences du PDU de l'Agglomération Lyonnaise</u></p> <p>La commune de Saint Bonnet de Mure est incluse dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération lyonnaise. Concernant le développement des modes actifs, les orientations du PADD sont cohérentes avec celles du PDU, il convient cependant d'intégrer davantage le passage de l'unique ligne de transport en commun (ligne IEX permettant de relier Colombier-Saugnieu à Grange-Blanche avec un arrêt situé dans le centre) au sein des OAP situées à proximité, afin notamment d'anticiper le développement de l'offre en transport en commun.</p> <p><u>Prise en compte des mouvements de terrains</u></p> <p>Dans le rapport de présentation, une synthèse de l'analyse des risques apparaît (p 336) sans détailler les règles générales de constructibilité. Il serait intéressant de réexpliquer la présence des trois différentes zones de constructibilité (R, B1 et B2), quel est leur grand principe de constructibilité et l'aléa associé ?</p> <p>Le rapport de présentation ne mentionne pour les zones U et AU que les secteurs constructibles sous condition B2 alors que ces zones sont également concernées pour les secteurs constructibles sous condition B1.</p> <p><u>Prise en compte de la transition énergétique</u></p> <p>Dans le rapport de présentation, il est indiqué en page 59 que le PLU doit prendre en compte le PCET du Département du Rhône. Il convient plutôt d'indiquer que le PLU devra prendre en compte le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CCEL (dont l'élaboration vient d'être prescrite).</p> <p>Le PADD, dans son orientation n°7 relative à la protection de l'environnement et de la biodiversité, définit un objectif d'engagement dans la transition énergétique à travers le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe déjà existante et en favorisant le recours aux énergies renouvelables. Les OAP, dont nombreuses concernent pourtant la création de nouvelles opérations de logements, ne font cependant aucune recommandation sur les constructions bioclimatiques et la performance énergétique des bâtiments n'apparaît pas comme un enjeu pris en compte.</p> <p>Dans le règlement, la question de l'insertion des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables est peu abordée (uniquement en page 139 : « Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public »). Aucune disposition particulière n'a été prévue pour faciliter l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.</p> <p>La question de l'enjeu "qualité de l'air" pourrait être renforcée puisque certaines mesures décrites dans le PLU peuvent y contribuer (maillage circuits modes doux par exemple).</p> <p><u>Numérisation du PLU</u></p> <p>Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respectent 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).</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 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.</p>

Thème / Lieu	Observations
	<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> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Si les éléments de doctrine relatifs au SAGE de l'Est Lyonnais ont bien été ajoutés, ils l'ont été dans la partie annexe 7.13 Préservation de la nappe qu'il conviendrait plutôt de renommer 7.13 Gestion des eaux pluviales et préservation de la nappe.</p> <p>Il n'est pas mentionné, dans cette annexe 7.13, le classement en zone de répartition des eaux (ZRE) qui implique la reprise des autorisations existantes, un suivi renforcé voire une limitation des prélèvements, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté et de la répartition spatiale des prélèvements.</p> <p>Une partie de la commune est concernée par les restrictions de prélèvement en raison de la présence de 3 couloirs Fluvio glaciaires (Mezieu au nord, Décines au centre et Mions Heyrieux amont au sud de la commune). Sur ces 3 couloirs Fluvio glaciaires, un plan de gestion quantitative des ressources en eau (PGRE) est défini en concertation avec les différents usagers (alimentation en eau potable, industriels, irrigation agricole et non agricole), dans un souci d'équilibre entre les usages et de restauration durable de l'équilibre quantitatif. Le rapport de présentation pourra être complété avec ces éléments.</p> <p>Dans les OAP, plusieurs opérations interviennent sur des localisations de bassins de rétention existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP 9 : le bassin de rétention "Sous la côte" sera repris par un bassin plus paysager. • OAP 11 : des ouvrages de rétention seront prévus. Pourquoi ne pas envisager des ouvrages d'infiltration ? Qu'advient-il du bassin de rétention existant ? la doctrine du SAGE impose une infiltration à la parcelle. <p>Il est important que ces aménagements complémentaires prennent en compte la gestion des eaux pluviales des bassins versants amont et donc la reprise des bassins de rétention-infiltration existants en résolvant les éventuels problèmes observés lors du fonctionnement de ces bassins.</p> <p><u>Prise en compte des alimentations électriques</u></p> <p>Concernant la SUP I4 relative aux lignes aériennes RTE :</p> <p>Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un Espace Boisé Classé (EBC). Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé et dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement du bois s'impose.</p> <p>Il convient que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages suivants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 225 000 Volts - 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 000 Volts - 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 000 Volts <p><i>Conformément à ces indications, il convient de procéder à une réduction de la surface classée en EBC au niveau du lieu-dit « Les Pies » car les bandes de déclassement sont plus étroites et ne respectent pas les distances demandées ci-dessus.</i></p> <p><u>Prise en compte de l'activité autoroutière</u></p> <p>Bien que bénéficiant de règles d'implantation dérogatoires, les divers équipements autoroutiers sont soumis à une implantation à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à une limite séparative.</p> <p>Il serait préférable de ne pas imposer de recul quantifié car cela pourrait avoir pour conséquence de créer des règles de recul différentes entre le domaine public autoroutier concédé (DPAC) et les autres parcelles du domaine autoroutier qui pourtant sont susceptibles d'accueillir des installations techniquement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité autoroutière.</p> <p>Aussi, il convient de prévoir, en zone A comme en zone N, que les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute puissent s'implanter librement pour des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.</p>

Thème / Lieu	Observations
	<p>Enfin, il convient de compléter le règlement, au point 10 du titre 1 des dispositions générales, que les installations d'eaux pluviales du concessionnaire autoroutier sont dimensionnées et conçues pour protéger le milieu naturel de la pollution générée par la seule infrastructure autoroutière. Tout rejet dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.</p> <p><u>Ouvrages de transport de gaz</u></p> <p>Le territoire communal est impacté par trois ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.</p> <p><u>Emplacements réservés</u></p> <p>L'emplacement réservé n°5 devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation « RHONE1 » DN500 et de ses deux types de SUP.</p> <p><u>Servitudes d'utilité publique</u></p> <p>Les détails de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) de la canalisation « Satolas » DN80 doivent également être rappelés en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non sylvandi. Les distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages peuvent également être précisées.</p>
Rapport de présentation	<p>En page 328, le bilan de la consommation foncière entre cette deuxième version de PLU et le PLU en vigueur (2007) indique que 0,4 ha d'espaces urbains ou à urbaniser sont rendus aux zones agricoles et naturelles alors que ces derniers consomment 4,36 ha d'espaces agricoles et naturels réellement consommés, en raison de l'omission des surfaces des zones Auep et AUL. Ce chiffre sera ainsi à reprendre.</p>
OAP	<p>Concernant l'OAP1 du secteur du Château, les conditions de desserte proposées au sein de la partie allouée à l'habitat individuel ou groupé sont principalement en impasse. Afin de favoriser les déplacements internes ainsi que l'accessibilité des différents lots, il convient plutôt de privilégier la mise en place de circulations internes.</p>
Règlement	<p>Il serait souhaitable de faire apparaître clairement les limites de zones, notamment pour la partie centrale, où la seule différence de teinte n'est pas suffisante.</p> <p>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »</p> <p>ZONE UA</p> <p>Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <p>2.1. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Pages 28 Dans l'ensemble de la zone UA, ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <p>- aux extensions de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension. Pour les zones où les constructions doivent être implantées obligatoirement en limite séparative, disposition qui apparaît contradictoire, avec celle de l'article 3, des dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »</p> <p>Page 29 : 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Coefficient de Biotope par Surface et Surface de Pleine Terre</p> <p>Les surfaces de Pleine Terre et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'Opération d'aménagement d'ensemble. Disposition contradictoire avec celles de l'article 6 des dispositions générales, paragraphe « MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE URBAINE », qui disposent que « Les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet. »</p> <p>idem UB page 40</p> <p>2.4. Stationnement</p> <p>Page 30 : En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la</p>

Thème / Lieu	Observations
	<p>concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet. Est-ce volontaire de ne reprendre que partiellement les possibilités offertes par l'article L.151-33, qui prévoit également la réalisation de stationnement dans un environnement immédiat, ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ?</p> <p>Idem UB page 41</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation : En cas d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher supplémentaire ou de changement de destination, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée. Il ne s'agit pas d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives ne peuvent 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.</p> <p>Disposition contradictoire avec celles des alinéas 2 et 3 du même article qui disposent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. - En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet. <p>Idem UB page 41</p> <p>Pour les autres constructions : - <u>Il n'est pas demandé de place de stationnement</u> Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent. Disposition qui apparaît contradictoire.</p> <p>Article 3 : Equipements et réseaux 3.2. Desserte par les réseaux Page 33 Eaux pluviales : (...) La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet. Un règlement de PLU ne peut exiger des pièces autres que celles prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>Idem UB page 44 Idem UC page 54</p> <p>ZONE UC</p> <p>Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 2.1. Volumétrie et implantation des constructions Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Page 49 : Pour le secteur IUC uniquement : Dans le secteur IUC, est également autorisée la surélévation (la construction ?) des constructions implantées en limite séparative contiguës sur au moins 5 mètres à une construction implantée en limite séparative sur la propriété mitoyenne, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale existante sur le terrain : les schémas illustrant la règle parlent de possibilités de constructions et non de surélévation d'un bâti existant.</p> <p>Article 3 : équipements et réseaux 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées Page 53 : Pour des raisons de sécurité, quand le terrain le permet, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Ils pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance ou dans le cas d'impossibilité technique. Quid en cas de terrain bordé par une voie (non impasse) et que le terrain, ou le bâti, ne permet pas un recul de 5 mètres pour le portail ?</p>
Annexes	L'annexe 7.10 pourrait simplement faire un renvoi vers l'annexe 7.2 concernant la protection du captage des 4 chênes qui fait l'objet d'une SUP.

