

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement Sud Est
Affaire suivie par :

P.-J. : Arrêté de DUP de captage des Gorges

Grenoble, le - 9 OCT. 2019

Le préfet
à
Madame le Maire de
La Terrasse

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de LA TERRASSE

Par délibération en date du 05/07/2019, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Terrasse. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 10/07/2019, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse qui a été réalisée par les services de l'Etat, je suis amené à formuler les réserves suivantes qui sont détaillées dans le document annexé intitulé « RESERVES de l'ETAT » :

- Réserve n°1 : une consommation d'espaces agricoles et naturels à clarifier
- Réserve n°2 : une compatibilité avec le SCoT de la GReG à préciser
- Réserve n° 3 : une traduction des réseaux à compléter
- Réserve n° 4 : une prise en compte des risques naturels à améliorer

Par conséquent j'émet un **avis favorable sous les réserves précédentes sur ce projet de PLU.**

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal (ou communautaire).

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ETAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R. 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le premier janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur le géoportail de l'Urbanisme (ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte mes réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

*Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général*



Philippe PORTAL

RÉSERVES DE L'ÉTAT sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de LA TERRASSE	Philippe PORTAL
--	------------------------

I. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- **Analyse de la consommation de l'espace, de la capacité de densification et modération de la consommation de l'espace**

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du PLU et montrer la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». Ces objectifs doivent également être justifiés dans le rapport de présentation « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* » conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

En termes de consommation d'espaces, vous analysez page 55 du rapport de présentation tome 1.2 la consommation d'espaces entre 2006 et 2017. Cette analyse conclut à une consommation foncière de **11,8 ha** comprenant toutes les destinations de constructions. Vous précisez également que cette consommation sur dix ans a permis l'accueil de 249 nouveaux logements soit 23 logements par an en moyenne. Vous décomposez cette analyse par une production de 38 logements par an avant l'approbation du SCoT de la GReG et 11 logements par an après son approbation.

En page 49 et suivantes du rapport de présentation tome 1.2, vous identifiez le potentiel foncier de votre projet de PLU. **Il convient de préciser votre calcul concernant les parcelles en "dents creuses"**. En effet, au sein des critères que vous avez choisis pour diminuer le potentiel foncier, à savoir « *le degré de pérennité de l'usage actuel du bien* », « *la structure de la propriété ou la dureté du foncier* », « *les caractéristiques techniques* » ou « *les parcelles comprises entre 350 m² et 500 m² de terrain* », les parcelles en "dents creuses" doivent être prises en compte du fait de leur constructibilité potentielle à l'échelle temporelle du PLU.

De plus, en page 59 du rapport de présentation tome 1.2, vous rajoutez une rétention foncière importante (entre 25% et 50%) sur l'urbanisation des parcelles non construites définies précédemment. **Le potentiel foncier final ne semble pas cohérent avec la réalité.**

En page 10 de votre PADD, vous affirmez que votre projet modère la consommation foncière de 30%. **Il convient de compléter votre analyse de la page 56 du rapport de présentation qui vous amène à définir les 30% en moins.**

Enfin, la **capacité de densification** semble être plus proche des **10 ha** que des 5,83 ha annoncés en page 52 de votre rapport de présentation tome 1.2.

Au vu de l'ensemble des éléments présentés, il semble nécessaire de reprendre l'analyse sur le potentiel foncier constructible dans sa totalité. En effet, l'enjeu de lutte contre la consommation d'espaces et l'étalement urbain est majeur, à l'échéance des dix années d'application de votre futur PLU dans un contexte national d'économie du foncier.

II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE (GReG)

- **En termes de croissance démographique et besoin en logements**

Le SCoT de la région urbaine de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT a structuré le territoire en pôles urbains et la commune de LA TERRASSE est classée en pôle secondaire au sein du Pays du Grésivaudan.

Le SCoT prévoit un objectif pour votre commune de 6 logements maximum par an pour 1000 habitants, soit au maximum 15 logements par an. En effet, en 2016, la commune comptait 2 554 habitants (INSEE).

Les orientations du SCoT pour la commune de LA TERRASSE préconisent la production de 180 logements maximum sur une période de douze ans, dont la moitié au moins devrait se situer dans les espaces préférentiels de développement identifiés dans le PLU. **Or, votre PLU n'identifie pas les espaces préférentiels de développement et ne montre pas que 50% des logements potentiels se situeront à l'intérieur de ces enveloppes. Le rapport de présentation du PLU doit être modifié et complété en ce sens.**

- **En termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation**

Le dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation découlant des orientations du SCoT (40% en individuel avec 700 m² par logement, 60 % vers d'autres formes d'habitat avec 350 m² par logement) permettant de produire 180 logements maximum, est d'environ **13,2 ha** (calcul théorique du plafond du SCoT).

Selon les éléments fournis dans le rapport de présentation (tome 1.2, page 49 et suivantes), la surface des parcelles en "dents creuses" de plus de 350 m², le reliquat constructible des terrains bâtis de plus de 3000 m² et les zones à urbaniser représente **11,5 ha**. **Votre rapport de présentation doit être plus précis sur ce point.**

- **En termes d'habitat social**

Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Le Grésivaudan n'étant plus en vigueur, ce sont les objectifs du SCoT qui doivent être traduits. Le SCoT préconise une augmentation de 1 point, tous les six ans, sur le taux existant.

La commune compte 110 logements locatifs sociaux (LLS) pour 1007 résidences principales en 2015 (INSEE), soit 10,92% des résidences principales. **Le rapport de présentation** (tome 1.1 page 28) **pourrait être mis à jour sur ce point.**

Le PLU a pour objectif la production de 180 logements à l'échelle du PLU. Pour atteindre cet objectif de production de logements sociaux. Il conviendra dans douze ans, de disposer d'environ **13% de LLS**. Pour ce faire, **vos projet doit identifier environ une quarantaine de LLS supplémentaires.**

De ce fait, afin d'atteindre cet objectif que vous confirmez en page 10 de votre PADD et de répondre à la volonté de disposer de logements locatifs permettant le maintien des équipements publics scolaires et de proposer un parcours résidentiel complet sur la commune, les outils à votre disposition dans le cadre du PLU sont :

- les emplacements réservés pour la production de LLS (article L. 151-28) ;
- la mise en oeuvre de secteurs de mixité sociale sur certains secteurs de la commune (article L. 151-15).

La mise en oeuvre de ces outils permettra sans difficulté d'atteindre les objectifs de production de LLS fixés par le SCoT. Il serait intéressant de les inscrire dans les secteurs déjà prévus pour accueillir à terme des LLS.

Au vu de l'ensemble des éléments ci-dessus, il semble nécessaire que **votre PLU précise sa compatibilité avec les objectifs du SCoT de la Grande Région de Grenoble.**

III. GESTION DES RÉSEAUX

- **Captage d'eau potable**

Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des captages de GORGE et MONTABON ne sont pas reportés sur le règlement graphique. **Il convient de les rajouter sur le règlement graphique** en leur adjoignant une légende cohérente avec leur délimitation ("pi" pour les périmètres immédiats, "pr" pour les périmètres rapprochés et "pe" pour les périmètres éloignés en précisant que cette délimitation se fait au titre des articles R. 151-31 et 34 du code de l'urbanisme). **Vous devez également intégrer dans le règlement écrit les conditions à appliquer dans ces périmètres :**

- en faisant référence pour le captage GORGE à l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) du 6 mai 1987 **qu'il convient de rajouter en annexe obligatoire du PLU (SUP).** Vous trouverez en pièce jointe cet arrêté ;

- en inscrivant les prescriptions d'urbanisme du rapport hydrogéologique pour le captage de MONTABON. Ce rapport hydrogéologique **devant être rajouté aux annexes du rapport de présentation** (R. 151-1 1° du CU).

- **Assainissement**

Le zonage d'assainissement n'est pas joint à votre projet de PLU. Pour rappel, le contenu des annexes du PLU est exhaustivement listé pour ce qui concerne l'assainissement à l'article R. 151-53 8° du CU.

Le zonage d'assainissement permet notamment la mise en cohérence des règlements graphiques et écrits du PLU qui doivent permettre de s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation.

Cela se traduit par le fait que dans les secteurs définis en "assainissement collectif" au zonage d'assainissement, la mise en place d'un système de collecte et de traitement est un préalable au développement de l'urbanisation (Conseil d'État du 24 novembre 2017). En cohérence, il convient de modifier le règlement écrit page 44 qui permet la réalisation d'un "assainissement non collectif" en attendant la réalisation de l'assainissement collectif.

En l'absence du plan de zonage d'assainissement et de sa notice explicative, la thématique assainissement n'a quasiment pas été abordée dans le dossier. **Il convient de rajouter le zonage assainissement (eaux usées et pluviales) en annexe du PLU et d'intégrer aux annexes du rapport de présentation la notice explicative qui permettra de s'assurer de cette cohérence.**

IV. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- **Bande de précaution**

Votre commune est traversée par des torrents. Pour tous les cours d'eau protégés par une digue, **il est nécessaire de faire figurer une bande de précaution à l'arrière des digues** définie selon les principes présentés par le Préfet de l'Isère le 17 juin 2015. Il convient donc d'indiquer dans le rapport de présentation la manière dont sont définies les bandes de précaution selon les cours d'eau concernés (cf. principes mentionnés dans le porter à connaissance de l'État sur le PLU) et **d'appliquer une bande de précaution de 20 m ou 50 m suivant les cas** partout où ces torrents sont endigués et ceci également au coeur même des parties urbanisées. La traduction réglementaire dans le règlement écrit de ces bandes de précaution seront les règles "RT" pour l'aléa crue torrentielle, "RC" pour la crue rapide des rivières et "RI" pour l'inondation de plaine.

- **Règlement écrit**

En page 8 vous imposez à toute demande de permis de construire la réalisation d'une étude géotechnique. J'attire votre attention sur le fait qu'il n'est pas légal de rajouter une pièce obligatoire à une demande d'autorisation d'urbanisme pour laquelle, seules les pièces listées aux articles R. 441-1 et suivants peuvent être exigées. Si une étude géotechnique s'avère nécessaire pour rendre constructible certains secteurs, il conviendra à la collectivité de la réaliser afin de définir si la zone est constructible ou non.

Il en est de même en page 9 où l'exigence d'une étude de risques ne peut être envisagée même en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. En effet, celui-ci ne permet que de refuser ou d'autoriser sous prescriptions spéciales les constructions. **Il convient donc de supprimer ces deux références à la réalisation d'études complémentaires.**

OBSERVATIONS DE L'ETAT **Philippe PORTAL**
contribuant à la qualité du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté de la commune de LA TERRASSE

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Votre commune est concernée par les documents de connaissance des risques naturels suivants :

- plan de prévention des risques d'inondation Isère amont approuvé le 30 juillet 2007 ;
- plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 février 2006 et révisé le 2 août 2007 ;
- décision du 2 juillet 2009 : déclassement de la zone BG en zone Bg2.

Rapport de présentation

- Page 73 de la pièce 1.1 : il est nécessaire d'ajouter la décision du 2 juillet 2009 qui décline une zone BG en zone Bg2.

- Page 37 de la pièce 1.2 : il est nécessaire d'ajouter la décision du 2 juillet 2009 qui décline une zone BG en zone Bg2 et d'indiquer que les constructions, équipements, et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPRN et du PPRI. Dans le cas où un projet serait situé dans plusieurs zones de risques, les règles les plus contraignantes des différentes zones s'appliquent.

Règlement écrit

- Page 9 : il est indiqué que le PPRN a été approuvé en 2005 alors qu'il a été approuvé le 13 février 2006 et révisé le 2 août 2007.

Règlement graphique

La décision du 2 juillet 2009 déclassant la zone BG en zone Bg2 n'a pas été prise en compte. Aussi, la zone apparaît dans le plan des risques en zone rouge alors qu'elle devrait être en zone bleue.

Dans la légende du plan des risques, il est nécessaire de faire référence aux zonages réglementaires se trouvant en annexes servitudes d'utilité publique (SUP) du PLU (PPRN et PPRI).

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dans le chapitre sur la démographie, de la page 10 du rapport de présentation tome 1.1, **vos données ne sont pas à jour**. En effet, vous fournissez des chiffres de 2013 (2 463 habitants) bien que l'INSEE soit en mesure de vous donner des chiffres plus récents (2 554 habitants – INSEE 2016).

D'autres données devraient être également mises à jour dans ce tome 1.1 :

- page 11 : l'Association Départementale Isère Drac Romanche (ADIDR) a été dissoute au 31 décembre 2018, ses missions ont été transférées au syndicat mixte des bassins hydrauliques de l'Isère (SYMBHI) à compter du 1er janvier 2019 ;

- page 13 : le programme local de l'habitat du Grésivaudan (PLH) n'est plus en vigueur ;

- page 14 : le plan de déplacements urbains (PDU) n'est toujours pas arrêté et la délibération du 8 juillet 2019 de l'intercommunalité actant la demande d'adhésion au syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération grenobloise (SMTC) pourrait être utilement citée ;

- page 42 : la compétence assainissement des eaux usées a été transférée au 1er janvier 2019 à la communauté de communes Le Grésivaudan. Ce paragraphe pourrait être également complété par l'analyse de la capacité de la station d'épuration de Lumbin. En effet, les eaux usées collectées sur le territoire des communes de La Terrasse et Lumbin sont traitées sur la station d'épuration située sur la commune de Lumbin. Selon les données du bilan annuel de 2018 établi par la communauté de communes, environ 4 000 habitants sont raccordés sur cette station d'épuration d'une capacité nominale de 6 000 Equivalent-Habitants (EH). La capacité résiduelle est donc d'environ 2 000 EH. Le PLU de Lumbin, approuvé le 10 septembre 2013, prévoit environ 400 à 475 habitants supplémentaires. Votre PLU prévoit la construction de 180 logements soit l'équivalent d'un peu plus de 450 habitants. La station d'épuration devrait rester en mesure de traiter le surplus de charges polluantes engendrées par le développement de l'urbanisation.

- Page 88 : concernant la pollution des sols, il convient de préciser la présence des cinq sites inventoriés dans la base de données BASIAS (en pièce jointe de mon avis).

Au niveau de la qualité de l'air, vous auriez pu préciser que la commune de La Terrasse est incluse dans le périmètre du plan de prévention atmosphérique de la région grenobloise (PPA).

Votre commune est concernée par le classement des routes à grandes circulation (RGC) par décret 2010-578 du 31 mai 2010. A ce titre l'A41 et la RD1090 sont classées RGC. Ce classement interdit toute construction en dehors des espaces urbanisés sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'A41 et sur une bande de 75 m de part et d'autre de la RD1090. Ce classement devrait faire l'objet d'un paragraphe dans votre rapport de présentation, ce qui permettrait de justifier une partie de la zone *non aedificandi* que vous avez instaurée le long de la RD1090 dont les caractéristiques et la justification pourraient être plus étoffées.

Au niveau du tome 1.2 du rapport de présentation, dans les justifications, certains points semblent nécessiter quelques précisions.

- Page 25 : vous imposez la mutualisation des accès. Cette contrainte forte vis-à-vis de vos concitoyens ne peut être généralisée. En effet, il existe un risque de rendre des terrains identifiés en zone constructible comme inconstructibles de fait, sans la contre-partie d'un droit de délaissement par exemple. Au niveau des habilitations du code de l'urbanisme permettant de rendre des terrains inconstructibles sans contre-partie, la sécurité publique peut vous autoriser à mutualiser des accès mais uniquement dans les secteurs où la dangerosité de la multiplication des accès est avérée. **Par cohérence, il conviendrait de supprimer le paragraphe de la page 43 du règlement écrit imposant cette mutualisation.**

- Page 31 : vous réglemez les extensions à l'aide de la surface de plancher. Or, depuis la loi ALUR, la gestion de la forme urbaine des constructions ne peut se faire qu'au travers de l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les règles d'implantation. La surface de plancher induisant un coefficient d'occupation du sol (COS) "déguisé" doit être remplacée.

- Page 58 : dans votre démonstration du calcul théorique du potentiel urbanisable permis par le SCoT, vous annoncez 28 logements intermédiaires et collectifs au lieu de 108 logements intermédiaires et collectifs.

La justification des différents emplacements réservés (ER) sur la commune est absente dans le rapport de présentation. Cette absence conjuguée à la non présence de la carte de zonage A0 (qui contient le tableau des ER) dans le dossier papier rend la lecture complexe.

Au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, l'inventaire des capacités de stationnement pourrait être complété. En effet, le rapport de présentation devant établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, le diagnostic pourrait aller plus loin dans l'analyse des possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP...).

RÈGLEMENT ÉCRIT

- Page 12 : vous identifiez les annexes comme nécessairement non accolées. Cette restriction peut à terme poser des problèmes d'application, notamment en ce qui concerne les abris à bois qui peuvent être accolés aux constructions principales.
- Page 15 : la définition du sol de pleine terre semble assez confuse, en effet, vous considérez qu'un sol composé d'une dalle étanche recouverte de 0,60 m de terre peut être assimilé à de la pleine terre. Généralement la prise en compte de ces aménagements se traduit par la mise en place d'un coefficient de biotope au titre de l'article R. 151-43 1°.
- Page 21 : vous limitez les surfaces commerciales par le biais de la surface de plancher. L'article L. 151-16 qui vous habilite à mettre des règles spécifiques pour ces surfaces vous permet de parler en surface de vente, notion qui pourrait être plus adaptée à l'implantation de nouveaux commerces dans les zones urbaines.
- Page 31 : dans l'article UA 2.5 2° et 4°, pages 38 et 39 relatives au stationnement en cas de réhabilitation ou pour le logement et l'hébergement hôtelier et touristique, vous prévoyez de déroger aux règles du PLU. L'article L. 152-3 2° interdit toute dérogation en dehors de celles autorisées limitativement par le code de l'urbanisme. **Il conviendrait de retirer ces possibilités.**
- Page 37 : vous imposez une taille minimale pour les places de stationnement et les garages. Il conviendrait de justifier cette taille minimale, notamment vis-à-vis des projets privés qui doivent dimensionner leurs parties privatives "en tant que de besoin" (L. 332-15 du CU). Concernant le stationnement hors de l'emprise du projet, l'article L. 151-33 du CU précise qu'il est possible de satisfaire aux exigences dans l'environnement immédiat du projet. Cet environnement immédiat ne peut être réduit à 300 m sur l'ensemble de la commune sans une justification.
- Page 40 vous faites référence à une atestation concernant les zones humides. Dans le même état d'esprit, **il conviendrait de retirer cette référence.**

Ces remarques sont valables pour l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Vous définissez à compter de la page 68 un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL). Au sein de ce STECAL, comprenant environ une quinzaine d'habitations avec certains terrains permettant la division parcellaire, les règles sont identiques aux règles proposées dans les zones urbaines. De plus, le caractère agricole nécessaire à un STECAL en zone agricole (L. 151-13 du CU) ne semble pas avéré. Un classement en zone urbaine (ainsi qu'il est sous-entendu en page 84 dans le tableau récapitulatif des obligations en matière de stationnement) semblerait plus approprié.

Pour les zones à urbaniser (1AU), l'article R. 151-20 stipule que dans une zone AU, "les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement." Vous devez donc, en plus des OAP, indiquer votre choix d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le règlement écrit.

Concernant les règles en zones agricoles et naturelles, les extensions des constructions d'habitation existantes doivent être réglementées avec l'emprise au sol et la hauteur et non la surface de plancher (L. 151-12 du CU).

Il conviendrait que les règles définies pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N ainsi que les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, avis qui doit être joint au dossier d'enquête publique.

Vous évoquez en page 131, des bâtiments autorisés à changer de destination en zone agricole. Or ces bâtiments n'apparaissent pas sur le règlement graphique et l'analyse notamment de leur desserte par les réseaux n'est pas présente dans le rapport de présentation.

Pour rappel, au titre de l'article R. 151-11, seules les illustrations du règlement écrit dont l'opposabilité est clairement précisée, ne sont pas considérées comme telles.

Concernant les ouvertures en toitures, le schéma illustratif n'est pas représentatif des formes locales. Certaines ouvertures de toit ne devraient pas être autorisées (par exemple la lucarne rentrante). De plus, rien n'indique si toutes ces ouvertures sont autorisées ou non. À noter, le schéma représente des chiens assis alors que ceux-ci sont interdits par le règlement. Il faut donc clarifier ce paragraphe et modifier ces illustrations pour plus de cohérence.

À plusieurs reprises il est fait référence à un nuancier « annexé au règlement », or celui-ci n'est actuellement pas présent.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le plan A0 du zonage de votre PLU est absent de l'exemplaire papier que vous m'avez fourni.
- Au niveau de la légende, apparaît deux fois la mention "périmètre des abords".
- La représentation de l'alignement est quant à elle absente de la légende.
- Les couches correspondantes aux monuments historiques (MH) et risques n'apparaissent pas sur le plan de zonage.
- Est totalement absente (légende et couche) l'identification des bâtiments autorisés à changer de destination.

LES OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "déplacements" identifie les grands principes de déplacements en mode doux et les grands principes de stationnement. Certains éléments mériteraient d'avoir une traduction plus opérationnelle notamment sur les terrains privés par l'instauration d'emplacements réservés. En effet, même si les projets sont compatibles avec votre OAP, celle-ci ne vous permet pas de disposer d'un outil d'aide à la gestion du foncier. Il en va de même pour l'OAP espaces publics.

Au niveau des cartes de l'OAP "déplacements", une des cartes se retrouve sans légende et les deux autres ont quant à elles la légende coupée ce qui rend leur lecture difficile.

L'OAP sectorielle "chef-lieu" prévoit la production de 20% de LLS, il semblerait opportun de traduire cette volonté par notamment un secteur de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du CU afin de vous assurer de l'atteinte de cet objectif. La deuxième OAP sectorielle "Chonas" pourrait également faire l'objet d'un secteur de mixité sociale.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

La mise à jour de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique a été signée par le préfet le 3 décembre 2018. Il convient donc de remplacer la liste et le plan datant de 2007 des annexes obligatoires de votre projet de PLU.

Au même titre que l'arrêté de DUP du captage GORGE (cf. Annexe 1 de l'avis), il convient de rajouter l'arrêté n° 2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Département de l'Isère signé le 18 novembre 2011 dans les annexes.