

Grenoble, le **22 DEC. 2023**

Service Aménagement Sud-Est
Pôle Intervention Territoriale

Le Préfet
à
Madame le Maire
de
LA TERRASSE

Sophie Hatton

Chargée de planification

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de La Terrasse

P.J : Annexe 1 – Réserves de l'État
Annexe 2 – Observations de l'État
Décision du 2 juillet 2009 portant sur le déclassement de la zone violette BG en zone bleue Bg
Arrêté préfectoral du captage de la Gorge d'alimentation en eau potable

Par délibération du 05 octobre 2023, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis pour avis, après son dépôt en préfecture le 06 octobre 2023, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Le projet reflète un travail important mené par votre équipe, considérant qu'il était nécessaire pour votre territoire de bénéficier d'un PLU modernisé, intégrant les nouvelles exigences en termes d'environnement, de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers, de maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

À l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable avec réserves** sur votre projet de révision générale du PLU, notamment pour préciser certains éléments d'ordre réglementaire relatifs au dimensionnement de l'urbanisation future en lien avec la réglementation en vigueur et pour compléter les annexes du PLU.

Je vous prie de trouver dans l'avis ci-joint :

■ D'une part des réserves, à prendre en compte à travers les modifications demandées, afin d'assurer la légalité du projet de PLU ;

■ D'autre part des observations, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure du PLU une fois adopté.

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 1^{er} janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site Internet (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).

L'article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 a conditionné le caractère exécutoire des documents d'urbanisme à leurs publications sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) à partir du 1^{er} janvier 2023 (article 40 de l'ordonnance).

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 les réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le Préfet
Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire général

Laurent SIMPLICIEN

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire général

RÉSERVES DE L'ÉTAT

sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de la Terrasse
Laurent SIMPLICIEN

La prise en compte de ces réserves est nécessaire afin d'assurer la légalité du projet de plan local d'urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au Code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1 – Dimensionnement du projet communal en matière de modération foncière

a) Réduction de la consommation d'ENAF et inscription dans la trajectoire ZAN.

Dans le cadre de la révision de votre PLU, le rapport de présentation doit permettre de justifier d'une part la compatibilité du projet communal avec le SCoT, et d'autre part qu'il s'inscrit dans la **trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols**.

Comme le précise l'art. L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

A l'échelle du PLU arrêté, l'objectif de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel inscrit dans le PADD vise une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années, notamment en limitant la consommation d'ENAF à 3,90 ha sur les 12 prochaines années, soit un rythme moyen de 0,32 ha / an (y compris les « coups partis »).

Cependant, cet objectif est modulé dans le PADD par : « *Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants* ». Cette formulation ne permet pas de connaître réellement le gisement foncier prévisionnel.

Ce « *dépassement limité (jusqu'à 20%) de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants* » est directement lié au besoin en équipements sportifs et à la maison de santé prévus sur l'OAP n°9. Si le terrain de football actuel est déjà présent sur le site, le programme nécessite une emprise supplémentaire de 1,20 ha sur un espace agricole.

L'analyse de la consommation foncière doit être mieux justifiée de manière à distinguer le dimensionnement retenu par rapport à la loi ALUR et par rapport à la loi Climat et Résilience (trajectoire ZAN en 2050).

En conclusion, sur la consommation d'ENAF et sur le calcul de la modération foncière (ALUR), le rapport de présentation devra être complété pour prendre en compte le projet de « confortement d'équipements structurants » de la plaine des sports, en intégrant les 1,20 ha supplémentaires dans le gisement à comptabiliser.

Le PLU devra ajuster les chiffres de consommation dans les différents modes de calculs.

b) Zone agricole enclavée à l'aval de la route départementale et de l'OAP n°9 plaine des sports et de santé, dans le secteur de Chonas.

Le parti d'aménagement retenu de la plaine des sports et de santé conduit à enclaver une zone agricole de 1.4 Ha, ce qui pose question notamment sur son exploitation et sur son devenir.

Dans le rapport de présentation, il conviendrait de justifier du maintien possible de la vocation agricole de cette parcelle de 1.4 Ha qui se retrouve enclavée sous la route départementale et le projet de la plaine des sports et de santé.

2 – Prise en compte des risques naturels dans le PLU.

a) plans de prévention des risques à compléter dans les annexes

La commune est couverte par le Plan de prévention des risques naturels multirisques (PPRN), approuvé le 13 février 2006, révisé le 2 août 2007, et modifié par décision du 2 juillet 2009, ainsi que par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation Isère amont, approuvé le 30 juillet 2007.

Les annexes du PLU sont à compléter par la décision du 2 juillet 2009 déclassant la zone violette BG en zone bleue constructible de contraintes faibles Bg2, ainsi que par les rapports de présentation du PPRN et du PPRi et par la carte des cotes c du PPRi.

Je vous invite à compléter ces servitudes d'utilité publique affectant les sols par les documents manquants.

b) Nouvelle connaissance du risque à traduire dans le règlement du PLU.

Une étude de chutes de blocs a été réalisée par le service RTM en octobre 2023, commandée par la commune suite à un éboulement au-dessus du hameau de Montabon. Cette étude comporte une cartographie des aléas sur quelques secteurs étudiés.

Cette étude constituant une nouvelle connaissance des risques doit être traduite dans les documents du PLU (rapport de présentation, règlement graphique et règlement écrit), eu égard à l'article R 151-34 1° du CU.

Elle doit permettre de définir des prescriptions à intégrer dans le règlement écrit.

Les règles du PPRN ne pouvant pas s'appliquer pour cette nouvelle connaissance, le règlement écrit de votre PLU devra s'appuyer sur le règlement-type version 2.0 du 31 octobre 2017.

C'est la connaissance la plus contraignante entre le PPRN et cette étude qui est à considérer dans les autorisations d'urbanisme.

Dans l'immédiat, cette nouvelle connaissance doit déjà être prise en compte au niveau des demandes d'autorisations de construire au titre du R.111-2 du CU.

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT
contribuant à la qualité du projet de plan local d'urbanisme de la
commune de La Terrasse

Laurent SIMPLICIEN

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

1 – Prise en compte des risques

a) Règlement

Les plans de prévention des risques approuvés sont annexés au PLU et sont directement opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement.

Votre règlement graphique est peu lisible et peut porter à confusion notamment sur le volet des risques. Les zones rouges et violettes du PPRN ont été identifiées dans le zonage.

Pour des questions de lisibilité et pour éviter toute mauvaise interprétation des servitudes d'utilité publique, je vous invite à retirer du zonage les zones rouges et violettes du PPRN, et à n'indiquer que la présence des PPRN et PPRi sur le document graphique avec un renvoi vers les SUP. Sinon, il serait nécessaire d'ajouter les zones bleues du PPRN et l'emprise du PPRi Isère amont pour plus de cohérence.

b) Prise en compte des bandes de précaution derrière les digues dans le PLU.

L'urbanisation doit être maîtrisée ou fortement adaptée dans les zones à l'arrière des digues, du fait du danger particulièrement important qui s'y trouve. L'ensemble des digues, classées ou non, doit être pris en considération dans le PLU au titre des risques, notamment du fait de leur risque de rupture. Il est donc nécessaire de tenir compte d'une bande de précaution à l'arrière des digues de l'Isère et de ses affluents.

Je vous recommande d'indiquer dans le rapport qu'il est nécessaire de tenir compte de bandes de précaution et de préciser la manière dont elles sont délimitées à l'arrière des digues.

En cas de présence de digue de protection contre les inondations de hauteur supérieure à 0,5 m sur les torrents de la commune, il est nécessaire de prendre en compte une bande de précaution (cf PAC PLU) qu'il conviendra d'identifier en zone rouge. Les largeurs de ces bandes sont précisées dans le PAC PLU.

2 – Assainissement

La mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement du PLU doit viser à 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. En ce sens, le Conseil d'État, dans son jugement du 24 novembre 2017 a rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il appartient aux communes, ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, après avoir délimité une zone d'assainissement collectif, les communes, ou les EPCI compétents, d'exécuter dans un délai raisonnable les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Il convient de s'interroger sur la sectorisation éventuelle en zone U de parcelles situées en zone d'assainissement collectif et non desservies par le réseau public d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement collectif, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU doit être conditionnée à la desserte par un réseau public d'assainissement. Dans les secteurs définis sur le zonage en assainissement collectif pour lesquels le réseau n'est pas existant, il conviendrait de tramer le secteur (au titre de l'article R151-34-1°) en interdisant les constructions jusqu'à la réalisation des réseaux. La zone Auc couverte par l'OAP n°6 ne semble pas desservie par le réseau d'assainissement collectif au vu plan des réseaux d'assainissement des eaux usées présent en annexe du PLU.

En zone d'assainissement collectif, le règlement du PLU et notamment son article 9.2 – Eaux usées, ne peut que conditionner la constructibilité des terrains à la desserte par le réseau d'assainissement collectif, sans qu'il ne soit possible d'admettre des installations d'assainissement autonome, la mise en place d'un système de collecte est un préalable au développement de l'urbanisation. En zone d'assainissement collectif, le règlement ne peut que rappeler l'obligation de raccordement posée aux articles L1331-1 et suivants du code de la santé publique.

En ce sens, la phrase du règlement (9.2 – Eaux usées) mentionnant : « *En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur.* » n'est pas acceptable ; c'est l'appartenance à une zone définie en assainissement collectif ou en assainissement non collectif sur le zonage qui conditionne la règle à appliquer.

Le règlement pourrait être repris afin de distinguer les zones en assainissement collectif où le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, des zones en assainissement non collectif où les constructions doivent être équipées d'un assainissement individuel.

Il est indiqué dans le règlement écrit : « *Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur* ». Cette étude ne peut être exigée que dans les secteurs d'assainissement non collectif. En effet, le règlement du PLU ne peut exiger des attestations ou études non prévues par le code de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol, ceci même sur le fondement de l'article R151-34 1° ou du CGCT. TA n°1300206 en date du 26 mars 2015.

Il convient de s'interroger sur la sectorisation éventuelle en zone U de parcelles situées en zone d'assainissement collectif et non desservies par le réseau public d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement collectif, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU doit être conditionnée à la desserte par un réseau public d'assainissement.

3 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, etc...

Concernant ces emplacements réservés, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ne figurent pas aux documents graphiques du règlement, alors que l'article R.151-34 du CU le demande pour les équipements et installation d'intérêt général, et l'article R.151-48 pour les voies publiques délimitées en application du 1° de l'article L. 151-41.

Toutefois les tableaux récapitulant les informations attendues sur les emplacements réservés apparaissent dans les dispositions générales du règlement écrit. **Je vous invite à modifier cette présentation pour les faire figurer sur le document graphique, permettant ainsi d'avoir sur le même document la localisation et l'ensemble des informations de chaque ER.**

Il est indiqué dans le rapport de présentation Tome 2 page 88 que des servitudes de localisation au titre du dernier alinéas de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont inscrites au document graphique. Ces servitudes identifient une trame sur les itinéraires de voies cyclables en cours de réalisation (liaison rue du Lac, portée par le SMMAG) ou en projet (aménagement de la voie verte et de la VC63), porté par le département. Cet outil du PLU ne peut être utilisé que dans les zones U et AU, et doit être différencié des emplacements réservés au titre notamment du 1° de l'article L 151-41 du CU. En effet, l'intérêt de ce dispositif en zone U et AU est d'autant plus important pour les opérations d'aménagement, dont il facilite la mise en œuvre, grâce à une définition progressive des emprises des équipements ou du tracé des infrastructures. Néanmoins, il est important de retenir que le propriétaire dispose de garanties puisqu'il a la possibilité de faire usage de son droit de délaissement, et ce sur la totalité de la parcelle grévée par cet outil.

4 - Patrimoine

Le recensement patrimonial est un réel atout pour préserver le patrimoine bâti et maintenir le caractère identitaire de la commune. La commune a montré une très nette volonté de prendre en compte les enjeux patrimoniaux, urbanistiques et paysagers de son territoire.

Les différents documents qui constituent le projet de PLU et notamment le rapport de présentation Tome 1 et son Chapitre I.4, montrent une bonne prise en compte des éléments patrimoniaux et paysagers existants.

Il est dommage que l'important travail de repérage de ces éléments patrimoniaux ne soit pas porté sur le règlement graphique avec par exemple un numéro correspondant au patrimoine à préserver pour que ce document graphique soit tout à fait clair et lisible, et qu'il n'y ait pas de confusion possible sur l'élément repéré. Il serait également important d'intégrer le repérage précis de ce patrimoine dans le rapport de présentation, permettant ainsi de justifier les choix et d'explicitier les prescriptions du règlement écrit au titre de l'article L 151-19 du CU.

5 – Mobilité

a) Stationnement

Le diagnostic du rapport de présentation établit 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 répertorie bien les places de stationnement voitures. Cependant, **il serait à compléter par les emplacements pour les véhicules électriques et hybrides et les stationnements vélo.** Les places à dénombrer sont celles situées dans les parcs ouverts au public ; il n'est pas obligatoire de répertorier les places situées sur voirie.

Règlement écrit : stationnement :

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

Pour être au plus près des prescriptions de l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme, il serait nécessaire de compléter le règlement de la zone A sur le stationnement des vélos: il y est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² mais aucune obligation minimale n'est fixée pour le stationnement des vélos.

b) Classement sonore.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le diagnostic, l'autoroute A41 est en catégorie 1 sur toute la commune, et la route départementale RD1090 est en catégorie 3 sur tout la commune. Le classement sonore des infrastructures peut être consulté sur le site des services de l'État en Isère.

6 – Captage de la Gorge d'alimentation en eau potable

- En annexe, dans la liste des servitudes d'utilité publique, je vous invite à mettre à jour le gestionnaire du captage AEP Gorge en remplaçant le SIE Lumbin Crolles La terrasse par la communauté de communes Le Grésivaudan et à ajouter l'arrêté préfectoral de DUP du 06 mai 1987.

Vous pouvez vous le procurer via :

<https://carteaux.atlasante.fr>, la nouvelle plateforme nationale qui permet aux collectivités, administrations, agences de l'Etat et professionnels (bureaux d'études etc...) de consulter ou d'accéder aux données de protection des captages d'eau potable dans le cadre de leurs missions.

Les données captages et périmètres de protection étant considérées comme sensibles, l'accès est conditionné à la création en ligne d'un compte personnel après acceptation des conditions générales d'utilisation (CGU).

7 – Remarques générales sur les pièces du PLU

a) Rapport de présentation

- Code l'urbanisme en vigueur

Le préambule du rapport de présentation mentionne que « le présent PLU est établi avec les références du Code de l'urbanisme en vigueur en juin 2018 » (page 5 du tome 1).

Le rapport de présentation Tome 1 page 10 indique que la composition des annexes selon l'article R. 151-51 est basé sur le Code de l'urbanisme applicable au 31/05/2017.

Le PLU ne peut être fondé un code de l'urbanisme à différentes périodes. La date du code de l'urbanisme applicable est celle de l'arrêt du PLU.

Je vous propose d'actualiser les articles cités dans l'ensemble du PLU pour faire référence au Code de l'urbanisme, actuellement en vigueur, qui prend notamment en compte la loi Climat et Résilience.

A titre d'exemple, le tome 1 du rapport de présentation page 7 énonce l'ancien article L. 151-5 du CU. Cet article a été mis à jour pour prendre en compte la loi Climat et Résilience.

Dans le PADD en page 4, il est cité l'article L. 101, nomination incomplète du L. 101-2.

- ZAE Pré Millon

J'attire votre attention sur un acronyme qui serait à corriger à différents endroits du document, pour ne pas apporter de confusion dans l'interprétation du terme PAE. En effet, l'emploi de PAE au lieu de ZAE Pré Millon (par exemple en page 13 du Tome 2 du rapport de présentation), pourrait indiquer que le financement de cette zone d'aménagement économique serait issu d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE), ce qui n'est pas le cas.

Rapport de présentation Tome 1 page 11 : 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;=> la commune souhaite mener cette réflexion d'ici au 30 novembre 2023.

La loi de finances 2020-1721 du 29 décembre 2020 pour l'année 2021 a apporté diverses modifications concernant la fiscalité de l'urbanisme. Les délibérations pour instaurer une majoration de la taxe d'aménagement devaient être prises avant le 30 novembre 2021 pour être effectives au 1^{er} janvier 2022. Depuis les dispositions de la loi de finances pour 2021, les délibérations doivent être prises avant le 1^{er} juillet de l'année « N » pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier de l'année « N+1 ».

- SRCE/SRADDET

Rapport de présentation Tome 1 page 14 :

Le Schéma Régional de la Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 19 juin 2014, a été remplacé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Aura adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé le 10/04/2020 par arrêté du Préfet de région. Il est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont l'habitat et le foncier. Le SRADDET est en cours de procédure de modification depuis le mois de juin 2022, afin de prendre en compte la loi Climat et résilience.

- Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme. **La lisibilité de la partie des indicateurs de suivi dans le tome 2 du rapport de présentation pourrait être améliorée en évitant le renvoi sur l'évaluation environnementale pour les indicateurs environnementaux et en supprimant l'en-tête erroné partie V.** L'analyse de la mise en œuvre du PLU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, en sera facilité.

b) Règlement écrit

Je vous rappelle, au préalable, que le règlement doit comprendre uniquement des règles opposables. Les recommandations comme la proposition « Une palette est un outil qui propose une liste des différentes essences arborées, arbustives et herbacées adaptées à un type de projet et au contexte environnemental de la commune », doivent figurer dans le rapport de présentation.

- Lisibilité et cohérence entre les zones.

Les règles applicables à l'évolution des habitations existantes en zone A ou N manquent de lisibilité, et présentent un certain nombre d'incohérences. Le renvoi aux règles de la zone Uc apporte une certaine confusion dans leur application.

Règlement p 88

Hors agglomération les constructions nouvelles (y compris les piscines) seront implantées :
o En cours. Cette règle n'est pas compréhensible.

Je vous recommande de mettre en cohérence et de rendre plus lisibles les règles applicables à l'évolution des habitations existantes en zone A ou N.

- Piscines en zone A et N

Pour les piscines (bords extérieurs du bassin) le règlement précise :

En zone A : le bord du bassin doit respecter une distance de 3m minimum vis-à-vis de la limite séparative, en zone N il doit respecter un recul minimum de 2m comme en zone Uc. Ce recul par rapport aux limites séparatives devrait être harmonisé ou il faudrait justifier cette différence. De plus les piscines doivent être implantées en recul minimum de 2 ou 3 m des limites séparatives, mais sans précision de la zone d'implantation par rapport à la construction principale. Il serait judicieux de proposer une implantation du bassin à moins de 20 m du bâtiment principal.

- Annexes en zone A et N

Le règlement précise que les annexes devront être implantées à 10 m maximum du bâtiment principal mais également que les annexes non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines. Je vous invite à clarifier ce point, il pourrait être judicieux de proposer une implantation avec une distance uniquement par rapport au bâtiment principal, au lieu d'une implantation jusqu'en limite des propriétés voisines qui correspond à l'unité foncière, ce qui peut être très vaste.

(La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision », CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat). ;

- Extensions limitées

La formulation pour les extensions limitées des habitations existantes interroge et mérite d'être précisée :

Les extensions limitées des habitations existantes et légalement édifiées (Hors logement de fonction) sont possibles sans majoration de l'emprise au sol. Les surfaces de référence sont mesurées à la date d'approbation du PLU. L'extension est limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total et ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

À la lecture du règlement, il y a deux formes d'extensions autorisées,

- soit des extensions limitées sans majoration de l'emprise au sol, c'est-à-dire en volume (extension verticale) sans condition particulière hormis la limite de hauteur et rester dans les conditions d'extension limitée (Pour le Conseil d'État, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant »),
- soit l'augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante.

- Logement de fonction des exploitations agricoles

De même la formulation pour le logement de fonction des exploitations agricoles mérite d'être précisée :

Le règlement écrit page 85 indique :

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, sont autorisés :

- Les logements de fonction agricole sont autorisés si liés et strictement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole des exploitations (nécessité de présence permanente). Ils doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, dans ou accolé au bâtiment principal d'exploitation. Leur surface est limitée à 80 m² de surface de plancher. Un seul logement de fonction peut être construit par exploitation. Toutefois, par dérogation, les logements de fonction pourront être non accolés au bâtiment agricole mais uniquement pour des motifs d'ordre fonctionnel ou technique (respect de couloir de circulation entre les bâtiments, respect des distances au titre de l'incendie, aires de plein air pour les bêtes...).

Il apparaît nécessaire de corriger cette rédaction : « Pour les habitations liées à une exploitation agricole ». En effet, le logement de fonction des exploitants agricoles ne peut être défini dans la destination « habitation » du code de l'urbanisme, mais doit être dans la destination « agricole ».

Il s'agit d'appliquer strictement la définition des constructions autorisées en zone A : peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

C'est-à-dire que le projet de logement de fonction des exploitants agricoles devra pouvoir justifier le lien de nécessité du logement avec l'activité agricole. L'autorisation de construire le logement ne peut résulter que de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant (CE, 18 juill. 2011, n°323479).

Pour conclure, je vous recommande de reprendre le règlement pour éviter toute incohérence et une meilleure rédaction pour que les services instructeurs n'aient pas de mauvaise interprétation de la règle.

- Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Les zones à urbaniser (AU) d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation, qui disposent à leur périphérie immédiate de voies et réseaux dotés d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et dont les conditions d'aménagement et d'équipement ont été définies par une OAP et/ou par le règlement du PLU, peuvent accueillir des constructions à deux conditions (art. R.151-20 du CU) :

- 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.

Le Conseil d'Etat a récemment posé le cadre dans lequel la réalisation partielle de l'urbanisation d'une zone AU peut être envisagée, en jugeant en ces termes : « Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée. ».

Lorsque vous indiquez « opération d'ensemble », je vous invite à préciser « sur la totalité des terrains de la zone concernée. » pour éviter toute division de zone et la desserte de plusieurs opérations sur une même zone AU pouvant engendrer une requalification des équipements internes à cette zone.

- Complémentarité des OAP au règlement

Il est précisé page 3 : *Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentaiement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.*

Les OAP viennent en complément du règlement, elles ne peuvent se substituer au règlement que sur un secteur d'OAP sans règlement, ce qui n'est pas le cas dans votre PLU. Ceci est d'ailleurs précisé en page 8 du rapport de présentation Tome 1 : « Le présent PLU ne comporte aucune OAP qui se substitue au règlement en application de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme. »

La rédaction page 3 du règlement pourrait être corrigée.

c) Règlement graphique

Il conviendrait de reprendre la légende du document graphique de la zone AUB2 qui indique 1UB2. Voir ci-dessous :

ZONES A URBANISER

 Secteur à urbaniser avec les règles de la zone UB1

 Secteur à urbaniser avec les règles de la zone UB2

 Secteur à urbaniser avec les règles de la zone UC

 Secteur à urbaniser avec les règles de la zone UE

La position des « étiquettes » de zone n'est pas toujours bien placée, une amélioration pourrait être apportée afin d'éviter toute confusion.

Comme indiqué ci-avant (observation 1-a), la légende devrait indiquer la présence des PPRN et PPRI pour inviter le service instructeur à se référer à ces documents spécifiques.

c) Annexes : liste récapitulative des servitudes d'utilité publique

Il est à noter que la commune n'a pas pris en compte les effets du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 avec notamment l'ajout dans la liste des annexes au plan local d'urbanisme des éléments suivant ;

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

