
BEAULIEU – REVISION DU P.L.U. / SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE P.L.U. A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

(et suite à la réunion du 5 juillet 2013 avec les personnes publiques associées)

1. OBJET DE LA REUNION DU 5 JUILLET 2013

En vue de l'approbation de la révision du P.L.U. par le Conseil Municipal, cette réunion avait pour objet de décider des modifications à intégrer au dossier suite à la phase de consultation des Personnes Publiques Associées et au regard des résultats de l'enquête publique. Sont déclinées ci-après les modifications du dossier qui seront proposées au Conseil Municipal avant l'approbation du PLU :

2. MODIFICATIONS DU PLU ISSUES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A. Rapport de présentation

D'une manière générale, les modifications apportées aux autres pièces du P.L.U. ont été justifiées dans le rapport de présentation. Par ailleurs :

B. Sur l'intégration des risques naturels :

Les notions de « compatibilité ou d'incompatibilité avec l'urbanisation », traduisant dans le règlement du P.L.U. :

- les zones d'aléas faibles d'une part,
- et les zones d'aléas moyens ou forts d'autre part

(telles que définies dans la carte des aléas) sont remplacées respectivement par les notions de « zones constructibles sous conditions » et de « zones inconstructibles »

Les erreurs de retranscription de la carte des aléas dans le règlement graphique du P.L.U. ont été corrigées : tous les aléas (tels que définis dans la carte des aléas) présents dans la commune ont été mentionnés dans le règlement écrit. Pour chaque règlement des zones du P.L.U. (UA, UB...) l'ensemble des risques présents a été indiqué de manière exhaustive et les prescriptions relatives à la prise en compte des risques et relevant du code de l'urbanisme ont été intégrées (ces prescriptions ont été déterminées dans le règlement de la carte des aléas et repris tels quels).

La couleur des « zones constructibles sous conditions » dans le règlement graphique passe du jaune au bleu. En outre, le P.L.U. arrêté comportait :

- La pièce IIIb : règlement graphique au 1/5000° et niveaux des risques naturels.
- La pièce IIIb.bis : règlement graphique au 1/5000° et nature des risques naturels.

Ces deux pièces sont fusionnées en une seule (IIIb_Règlement graphique au 1/5000° et risques naturels), ce nouveau règlement graphique fait désormais apparaître à la fois le niveau des risques naturels (zones constructibles « sous conditions » bleues et « zones inconstructibles » rouges) et la nature du risque : inondation, glissement de terrain, chute de pierre... par un code lettre.

Conformément à la doctrine départementale, les secteurs non bâtis et soumis :

- A un risque faible de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels.
- A un risque faible de crue rapide des rivières.
- A un risque faible d'inondation de plaine.

Sont classés en zone inconstructible.

- Les secteurs soumis à un risque faible d'inondation en pied de versant sont maintenus en zone constructible sous conditions, à l'exception de ceux voisins de l'Isère.

C. Sur le changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

L'annexe Ve, qui exposait le principe du changement de destination, présentait l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination et qui définissait les règles à respecter pour préserver l'intérêt patrimonial des bâtiments inventoriés est désormais intégrée au rapport de présentation et le règlement écrit, à l'article A11, pour chacun des bâtiments inventoriés reprend les prescriptions architecturales à respecter.

Tous les bâtiments repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme sont reclassés en zone A.

D. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat.

Mention a été faite au rapport de présentation du P.L.U. qu'un P.L.H. est en cours d'élaboration et que le P.L.U. doit être compatible avec les orientations du P.L.H. La compatibilité du P.L.U. a été analysée au regard des conclusions de la synthèse du diagnostic du P.L.H. (les orientations de ce dernier n'étant pas encore établies).

E. Zone AUa

Le Coefficient d'Occupation des Sols a été ramené de 0,4 à 0,25, en cohérence avec la densité affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (une quinzaine de logements à l'hectare).

Dans les OAP, une seule option a été retenue pour l'aménagement de la zone AUa. Cette option fait une synthèse des différentes options présentées dans le projet de P.L.U. arrêté.

Il a été précisé dans le rapport de présentation du P.L.U. comme dans le zonage assainissement, que l'assainissement de la zone AUa sera regroupé (un seul système pour tous les logements de la zone) mais qu'il sera non collectif, dans le sens où il s'agira d'un équipement interne à l'opération de logements, non géré par la collectivité. Les annexes techniques du P.L.U. ont été complétées par l'étude de faisabilité de cet assainissement regroupé (pièce Vb1 du dossier).

L'entête de la zone AUa et le premier alinéa de l'article AUa 1 du règlement du P.L.U. ont été modifiés pour reprendre la rédaction de l'article R123-6 du code de l'urbanisme :

Nouvel entête de la zone AUa :

« Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité. »

Premier alinéa de l'article AUa, nouvelle rédaction :

« Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation »

F. Zonage assainissement (pièce Vb des annexes)

Il a été précisé dans le zonage assainissement, que l'assainissement de la zone AUa sera regroupé (un seul système pour tous les logements de la zone) mais non collectif, dans le sens où il s'agira d'un équipement interne à l'opération de logements, non géré par la collectivité.

G. Espaces boisés classés (EBC)

La partie des bois classés en EBC et située sous l'emprise de la servitude I4 (lignes électrique) a été supprimée, pour permettre les travaux d'entretien sur les lignes électriques.

H. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

La liste a été mise à jour. La modification porte sur la dénomination de la ligne existante « Ligne 63 kV Burcin - Saint Marcellin » qui devient « Ligne 63 kV Saint-Marcellin – Vinay »

I. Règlement écrit

L'article A2 (zone agricole) est modifié : la dernière phrase des alinéas 3 et 4 faisant référence à une distance d'implantation des bâtiments est complétée par « à défaut de pouvoir réaliser le projet dans le bâti existant ou en continuité de celui-ci ».

Pour les secteurs Ae, Ah et Nh : la possibilité maximale d'extension de la surface de plancher des habitations existantes est ramenée de 250 m² à 180 m². En Ah et Ae, la limite de 180 m² ne s'applique toutefois pas aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole et à leurs extensions.

Dans le secteur Nt, la surface de plancher maximale de HLL autorisée est portée de 100 m² à 150 m².

J. Compatibilité avec le SCoT

Les espaces préférentiels de développement (dans leur définition du SCoT) ont été figurés sur le règlement graphique du PLU par une trame spécifique.

K. PLU « Grenelle »

Dans le chapitre dédié du rapport de présentation, l'effort du PLU en terme de lutte contre l'étalement urbain est désormais aussi présenté sous la forme d'une fraction (en plus des données déjà explicitées dans ce chapitre) :

« Le P.O.S. avait défini une surface totale destinée à l'urbanisation de **43,1 ha**.

Le P.L.U. définit une surface totale destinée à l'urbanisation de **33,7 ha**. Cette surface représente l'urbanisation existante au moment de l'approbation du P.L.U. (exception faite des constructions isolées, non comptabilisées) + les extensions prévues de l'enveloppe constructible (en zones urbaines, A Urbaniser et Ae).

Ainsi, l'enveloppe urbanisation existante + urbanisation projetée est 22% plus faible dans le P.L.U. que dans le P.O.S. : $(43,1-33,7)/43,1=21,81\%$. »

Cette évolution en terme de consommation d'espace a également été intégrée dans le PADD.

L. Rapport de présentation

Dans le chapitre dédié aux distances minimales à respecter entre les habitations et les bâtiments d'élevage la phrase :

« La commune compte plusieurs bâtiments d'élevages autour desquels s'appliquent des périmètres de 50 m inconstructibles pour l'habitat (sauf dérogation) »

A été remplacée par :

« La commune compte plusieurs bâtiments d'élevages autour desquels s'appliquent des périmètres inconstructibles pour l'habitat (sauf dérogation) dont les caractéristiques (distances) dépendent de la nature et de l'importance de l'élevage ».

Concernant le risque incendie :

Le plan des poteaux incendie a été rajouté dans le chapitre traitant de la prévention du risque incendie.

Ont été rajoutés les éléments suivants dans le chapitre traitant de la prévention du risque incendie :

« Afin de lutter efficacement contre l'incendie, il est également nécessaire de disposer d'un réseau hydraulique conforme aux conditions de l'article 6.1 de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2009, portant règlement opérationnel des Services d'incendie et de secours, et adapté à l'évolution de l'urbanisation et des activités industrielles. Doivent être notamment transmis au service départemental d'incendie et de secours, les plans d'adduction d'eau comportant la position des poteaux d'incendie et autres ressources hydrauliques, avec les relevés de pression et débit les plus récents, le diamètre des canalisations ainsi que l'emplacement et la capacité du ou des réservoirs d'alimentation.

Dans le cas de l'évolution de l'urbanisation et des activités industrielles, ce service pourra être utilement consulté. Les dernières informations transmises à la commune (courrier du 16 avril 2010 du SDIS de l'Isère relatif à la défense extérieure contre l'incendie) laissent apparaître des insuffisances en matière de défense incendie. Des améliorations visant à assurer une défense incendie conforme à la réglementation en vigueur devront être trouvées. »

L'année d'approbation de la carte des aléas a été précisée dans le chapitre dédié à cette carte les modalités de traduction des aléas dans le règlement du P.L.U. ont été explicitées.

Dans les chapitres consacrés à l'assainissement non collectif et à l'assainissement des eaux usées, ont été rajoutés les alinéas suivants :

Assainissement des eaux usées :

« Il est précisé que même si un terrain remplit les conditions d'accueil d'un système d'assainissement non collectif, si ce terrain est soumis à un risque de glissement, l'infiltration des eaux usées, facteur aggravant du risque de glissement, est interdite. »

Assainissement des eaux pluviales

« Il est précisé que lorsqu'un terrain est soumis à un risque de glissement, l'infiltration des eaux pluviales, facteur aggravant du risque de glissement, est interdite. »

M. SCoT

Le SCoT de la région urbaine de Grenoble ayant été approuvé le 21 décembre 2012, les mentions relatives au « futur » SCoT ont été supprimées.

N. OAP et aléa faible d'inondation de pied de versant

A été rajouté dans le chapitre du rapport de présentation justifiant des OAP de la zone AUa l'alinéa suivant :
 « Les OAP ont également intégré le fait qu'une partie de la zone AUa est concernée à son extrémité Nord Est par un aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1 dans la carte des aléas), traduit réglementairement par une zone inconstructible du fait que ces inondations correspondent à des crues rapides de petits cours d'eau en zone non urbanisée. »

Dans la carte repérant les sièges d'exploitations agricole, les deux sièges omis ont été rajoutés :



O. Annexes

La note de présentation de la carte des aléas a été rajoutée dans les annexes, en accompagnement de la carte des aléas et de son règlement. Ces trois documents ont été regroupés dans une pochette intitulée « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R 123-13 et 14 du code de l'urbanisme »

P. PADD

L'évolution en terme de consommation d'espace entre POS et PLU (en %) a été intégrée dans le PADD dans son chapitre « Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » :

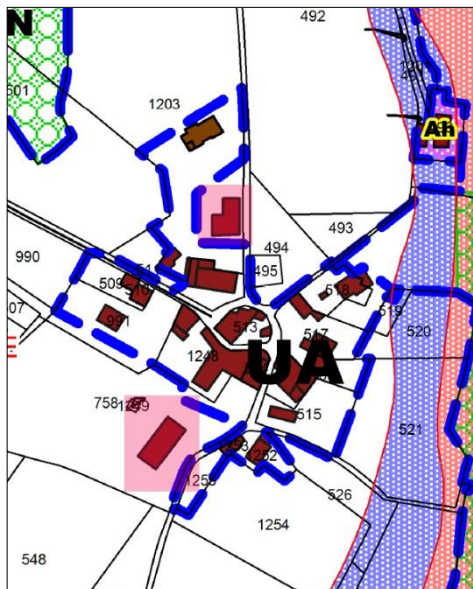
« L'enveloppe urbanisation existante + urbanisation projetée est 22% plus faible dans le P.L.U. que dans le P.O.S. : $(43,1-33,7)/43,1=21,81\%$. »

Le chapitre « Les politiques de protection des espaces agricoles » est rebaptisé « Les politiques de protection des espaces agricoles et de maintien de l'économie agricole ».

Le chapitre « Les politiques de développement économique et commercial » a été modifié pour faire expressément référence à la petite extension de la zone d'activités de la plaine du Gua.

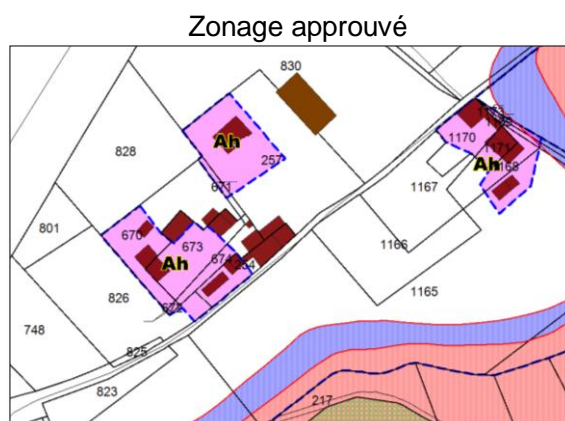
Q. Règlement graphique :

Les bâtiments techniques agricoles classés en secteur Ah ou en zone urbaine sont reclassés en zone A.



Les bâtiments techniques agricoles au hameau de Chasse sont reclassés en zone A.

Exemple de traitement des pastilles « Ah » relatives aux sièges d'exploitations :



Les bâtiments agricoles techniques sont basculés en zone A.

R. Remarques d'ordre technique :

L'ensemble des éléments d'ordre technique, corrections d'erreurs matérielles demandées par les personnes publiques associées a été intégré au dossier d'approbation du P.L.U. Ces remarques ne remettent pas en cause le fond du document.

3. MODIFICATIONS DU P.L.U. ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il est précisé en préambule que les réponses de la commune aux demandes formulées lors de l'enquête publique ont été débattues avec les personnes publiques associées présentes à la réunion, sous l'éclairage de l'avis du Commissaire Enquêteur. Il est rappelé que l'avis de ce dernier n'engage pas la commune.

Concernant les demandes pour lesquelles le Commissaire Enquêteur a formulé un avis défavorable : la commune et les personnes publiques associées ont formulé également un avis défavorable pour les mêmes raisons que celles déclinées par le Commissaire enquêteur dans son rapport.

Concernant les demandes pour lesquelles le Commissaire Enquêteur a formulé un avis favorable, les débats avec les personnes publiques associées ont conduit aux décisions suivantes (les numéros des demandes déclinés ci-après correspondent à ceux du rapport du Commissaire Enquêteur) :

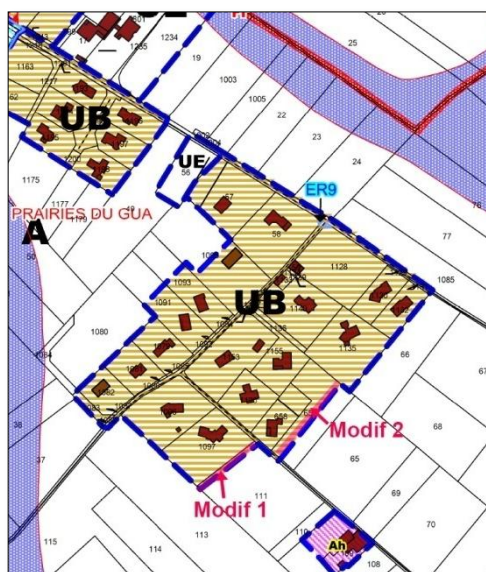
A. Demande n°5, n°20 et demande n°15 :

Demande n°5 :

Le décalage de 5 m (parcelle 659) de la limite de la zone UB sur la zone A des Prairies du Gua constitue une réduction très faible de la zone agricole et la bande de terrain concernée est déjà occupée par un chemin de terre : les personnes publiques associées présentes et la commune donnent un avis favorable sur la demande, considérant qu'il s'agit d'une adaptation mineure du zonage.

Demande n°15 :

Le décalage de 4 m (parcelle 1097) de la limite de la zone UB sur la zone A des Prairies du Gua constitue une réduction très faible de la zone agricole : les personnes publiques associées présentes et la commune donnent un avis favorable sur la demande, considérant qu'il s'agit d'une adaptation mineure du zonage.



La limite de la zone UB aux prairies du Gua est décalée de 4 m sur la zone agricole, le long de la parcelle n°1097 (modification n°1, demande n°15).

La limite de la zone UB aux prairies du Gua est décalée de 5 m sur la zone agricole, le long de la parcelle n°659 (modification n°2, demandes n°5 et n°20).

B. Demande n°7 :

Sans objet : la demande de pouvoir transformer un bâtiment existant en habitation en zone agricole ayant déjà été prévue dans le cadre du projet de PLU arrêté (bâtiment n°3 de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

C. Demande n°11 :

Le commissaire enquêteur a invité la commune à reconsidérer le classement d'une partie de la parcelle, n°954 afin de l'intégrer dans la zone UA du hameau du Gua.

Sur cette demande, la DDT et la Chambre d'Agriculture ont expliqué :

- Que le projet de P.L.U. n'a nul part généré de zone constructible « en extension » de l'enveloppe bâtie actuelle en dehors de la zone AUa du village, créée pour un projet d'aménagement très encadré et indispensable à l'atteinte des objectifs fixés par la commune pour son P.L.U. En classant en zone constructible la parcelle n°954, la commune s'expose à une perte de cohérence de l'ensemble de son document dont un des fils conducteurs est de limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles pour construire (en cohérence avec les orientations du SCoT). Par ailleurs, d'autres demandes formulées lors de l'enquête, pour rendre constructible d'autres terrains qui présentent des caractéristiques équivalentes ont reçu un avis défavorable du Commissaire Enquêteur : demandes n°2 et n°18 notamment. Il serait illogique de traiter différemment toutes ces demandes (localisation, conditions d'accès équivalentes).
- En outre, si la commune est dans le cadre de son projet actuel, compatible avec les orientations du SCoT, le reclassement en zone constructible de la parcelle n°954 pourrait remettre en cause cette compatibilité, en augmentant la surface constructible totale.

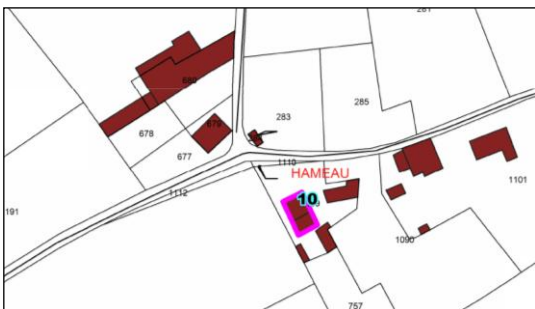
La DDT et la chambre d'agriculture donnent un avis défavorable sur le reclassement en zone UA de la parcelle n°954. La commune, compte tenu des arguments avancés se range à cet avis. La parcelle n°954 est donc maintenue zone A.

D. Demande n°12 :

Sans objet : la demande de pouvoir transformer un bâtiment existant en habitation en zone agricole ayant déjà été prévue dans le cadre du projet de PLU arrêté (bâtiment n°2 de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

E. Demande n°16 :

Au regard de la situation du bâtiment : dans le prolongement d'un hameau, à coté d'une habitation existante et compte tenu de l'intérêt architectural de la construction, cette dernière a été rajoutée à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme (n°10 dans l'inventaire).



F. Demande n°17 :

La surface de plancher totale autorisée dans le secteur Nt est portée de 100 m² à 150 m², pour permettre l'implantation de 4 ou 5 HLL, considérant que la création d'une ou deux HLL de plus n'a pas d'incidence sur l'échelle du projet (qui demeure modeste) et donc pas d'incidence sur les zones naturelles voisines.

G. Demande n°19 :

Au regard de la situation du bâtiment : dans le prolongement d'une habitation existante, sans noyeraie proche et compte tenu de l'intérêt architectural de la construction, cette dernière a été rajoutée à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme (n°11 dans l'inventaire).



Demande n°22 :

Afin de permettre que le système d'assainissement de la maison soit dans la zone constructible, la limite Nord de la zone UB est décalée de quelques mètres. S'agissant d'une extension mineure pour des besoins technique, la demande reçoit un avis favorable.

Extension de la zone UB au hameau de PORTIERE :

