



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Corinne ACHARD

corinne.achard@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 40

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 26 SEP. 2017

Le préfet

à

Monsieur le maire de Communay

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Communay

Réf. : L-15527S/EL/CA

P.J. : Annexe

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Communay du 27 juin 2017 et reçu en préfecture le 29 juin 2017.

La commune est concernée par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise et par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération Lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010 et modifié le 19 mai 2017, qui fixe comme orientation générale la mise en œuvre d'une organisation multipolaire. La commune n'est pas identifiée comme une polarité du SCOT.

Le projet présenté consiste en la révision du PLU approuvé en 2005. La procédure de révision lancée par la commune en 2013, a donné lieu à des rencontres régulières entre la commune et les services de la DDT (réunions d'association des personnes publiques associées et réunions bilatérales, rencontres avec le sous-préfet chargé du Rhône-sud durant l'élaboration du dossier et après son arrêt le 19 septembre 2017). Dans cet esprit de travail partenarial, les points sur lesquels une évolution du projet était attendue ont été rappelés à plusieurs reprises, notamment concernant la consommation des espaces agricoles et naturels jugée très importante (25 hectares pour le logement et 16 hectares pour les zones d'activités).

L'analyse de votre projet de PLU appelle de ma part un avis défavorable, compte tenu des réserves ci-dessous qui devront être levées.

- **Modérer la consommation foncière et optimiser l'enveloppe urbaine existante**

Le projet de PLU de la commune défini à horizon 2030 se base sur le maintien de la quasi-totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU de 2005. L'analyse des disponibilités foncières et des possibilités de densification du tissu urbain n'est pas suffisante et la commune se dirige principalement vers

un développement en extension (41 hectares de zones à urbaniser). L'ensemble des surfaces des zones urbaines et à urbaniser augmente de plus de 6 hectares par rapport au PLU de 2005.

Sur le volet habitat, une méthode d'analyse des capacités de densification a été définie dans le rapport de présentation. Il en ressort un potentiel de 7,5 hectares dont une partie a déjà été investie, et des possibilités de divisions pour les parcelles de plus de 1 500m² estimées à 5 nouvelles constructions. Vous devez actualiser et réajuster le travail engagé en identifiant précisément toutes les possibilités de densification et de mutation des tenements pouvant être investis sur la durée du PLU (dents creuses, divisions parcellaires, espaces en mutation). Les possibilités de construction du hameau du « Pin » devront être également revues à la baisse. Les nombreuses "dents creuses" qu'il est prévu de combler dans la zone UCh et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettent un accueil trop important dans un secteur situé dans l'armature verte du SCOT et déconnecté du centre-bourg. Une cartographie identifiant les différentes possibilités de densification dans la tâche urbaine devra être réalisée.

Par ailleurs, les chiffres relatifs à la production de logements devront être modifiés pour tenir compte de la durée du PLU : 695 logements à produire pour la période 2015-2030, soit 580 pour la période 2018-2030. Le dimensionnement du PLU affichant la construction de 800 logements devra donc être réduit. De façon générale, un tel dimensionnement pourrait correspondre à celui d'une commune identifiée comme polarité du SCOT, induisant des densités plus ambitieuses. Celles-ci seraient deux fois plus importantes que celles actuellement prévues par la commune (60 à 70 logements par hectare pour les zones en renouvellement urbain et 30 à 35 logements par hectare pour les zones en extension dans les polarités du SCOT).

Sur le volet économique, le PLU prévoit la création d'une zone 2AUic pour une opération mixte habitat commerces sur des surfaces actuellement agricoles. La commune, située hors polarité du SCOT, ne peut proposer qu'une offre de commerces de proximité. L'ouverture d'une zone commerciale, déconnectée du centre-bourg, est susceptible d'entraîner à moyen terme une perte d'attractivité des commerces du centre. De plus, ce secteur est difficilement accessible par des modes de déplacements doux. Le choix du site interroge tout particulièrement, la commune disposant d'un foncier relativement important situé en centre-bourg, dont l'investissement pour un projet mixte permettrait d'optimiser l'enveloppe urbaine existante, tout en étant accessible facilement.

- **Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à horizon 2025**

La commune est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). A ce titre, le parc de logements devra comporter, à horizon 2025, 25% de logements locatifs sociaux. La commune, carencée en logements sociaux, a signé avec le préfet en juillet 2016 un contrat de mixité sociale portant sur les périodes de rattrapage SRU 2014-2016 et 2017-2019. Les objectifs 2014-2016 ont été atteints. Compte-tenu de la fin de la mutualisation (loi égalité citoyenneté), les objectifs de rattrapage de la période 2017-2019 ont été revus à la hausse (85 au lieu de 60 prévus initialement dans le PLH et dans le contrat de mixité sociale). Le contrat de mixité sociale devra évoluer pour prendre en compte ces objectifs.

Le rapport de présentation du PLU indique que 255 logements locatifs sociaux (LLS) sont à produire pour répondre aux objectifs SRU. Ce chiffre a été calculé en fonction du nombre de résidences principales existantes sur la commune en 2015. Toutefois, le nombre de résidences principales augmentant chaque année, le nombre de logements sociaux à produire augmente également et sera supérieur à 255 en 2025. En partant du postulat que le nombre de résidences principales augmente de 20 logements par an et en considérant que Communay dispose déjà de 141 LLS, 328 LLS seraient à produire entre 2017 et 2025. Au-delà de l'année 2025, il conviendra de continuer à viser une part ambitieuse de LLS dans la production neuve pour maintenir à 25% la part de LLS. Le projet de PLU devrait conduire Communay à disposer de

2 271 résidences principales en 2030, soit une proportion théorique de 567 LLS (ceci représente près de 400 logements sociaux à produire à horizon 2030 après soustraction des 141 existants).

Le respect de ces objectifs nécessite la mise en place d'un outillage adapté. Or, les informations contenues dans le rapport de présentation et la part de logements sociaux établie à 30% dans les OAP ne seront pas suffisantes pour tendre vers l'objectif réglementaire SRU. Par ailleurs, il existe une incohérence entre le document de présentation des OAP qui prévoit que 30% de la surface de plancher soient affectés à du logement social et le détail des OAP qui fixe un taux de 30% de logements sociaux. Ce point devra être clarifié et la part de logements sociaux augmentée dans les OAP à hauteur de 50% en moyenne.

Vous devrez également, pour favoriser la production de logements sociaux, utiliser les outils réglementaires prévus par le code de l'urbanisme (servitudes de mixité sociale et emplacements réservés). Aucun de ces outils n'est mobilisé dans le projet actuel.

- **Utiliser l'outil STECAL pour les secteurs de loisirs dans la zone naturelle et faire évoluer le règlement en prenant en compte la thématique mouvements de terrain**

Le zonage du PLU localise 4 secteurs pour l'accueil d'activités touristiques et de loisirs (NI). Ces secteurs, situés dans la zone naturelle, offrent des possibilités de constructions ou d'évolutions des bâtiments existants. La constructibilité de la zone naturelle est limitée aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. La construction de bâtiments de loisirs ou d'équipement ne peut être prévue que dans le cadre de la création de sous-secteurs. Cette possibilité précisée à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme doit revêtir un caractère exceptionnel et la taille de ces sous-secteurs doit être limitée. Trois secteurs NI ont des tailles trop importantes et deux sont situés en zone d'aléas moyens mouvements de terrain, secteurs qui ont vocation à être rendus inconstructibles car non urbanisés. Le rapport de présentation du PLU ne précise pas les activités de loisirs qui seraient développées sur ces secteurs. Aussi, leur délimitation devra être réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme sur le caractère exceptionnel, le dimensionnement des constructions et le raccordement aux réseaux publics.

- **Justifier les changements de destination**

Une dizaine de bâtiments sont repérés au titre du changement de destination sur le plan de zonage. Cette possibilité offerte dans les zones agricoles et naturelles concerne des bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Un descriptif précis de chaque bâtiment doit ainsi être prévu. Le rapport de présentation devra être complété en ce sens.

- **Compléter le dossier de PLU et améliorer sa lisibilité**

Le rapport de présentation devra être complété par les éléments obligatoires suivants :

- une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années (article L.151-4 du code de l'urbanisme) ;
- les justifications de l'ensemble des règles au regard des objectifs poursuivis regroupés dans un chapitre du rapport de présentation (article R.151-2). A titre d'exemple, l'investissement du tènement de 2,1 hectares situé au sud de la zone d'activité de « Charvas » ne fait l'objet d'aucune justification.

Par ailleurs, les éléments relatifs à la production de logements affichés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables et les OAP, devront être harmonisés sur la durée du PLU (2018-2030).

Enfin, s'agissant du règlement, bien que la commune ait délibéré pour intégrer les dispositions du règlement modernisé, l'architecture proposée pour le règlement reste identique à la trame héritée des anciens PLU (15 articles par zone). Le règlement devra évoluer et proposer des regroupements d'outils, tels que codifiés aux articles R.151-30 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

D'autres remarques sur le règlement sont détaillées dans l'annexe jointe.

Enfin, le projet de PLU ne pourra être approuvé qu'en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation et en respectant les dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme (respect de la réglementation en vigueur et des engagements pris pour l'envoi de fichiers informatiques respectant le standard de numérisation CNIG).

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le préfet

Pour le préfet,
le sous-préfet en charge du Rhône-Sud



Michaël CHEVRIER

AVIS sur le projet de PLU de la commune de Communay

ANNEXES

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Page</i>	<i>Observations</i>
Rapport de Présentation		Compléter le rapport de présentation en indiquant la présence de 57 entités archéologiques sur la commune, comme précisé sur le porter à connaissance de l'État.
Plan de zonage		<p>Le plan de zonage du PLU reprend les aléas du PPRNi de l'Ozon et renvoie à l'annexe correspondante. Toutefois, le tracé des aléas est incomplet (au niveau du lit mineur du cours d'eau et de l'aléa faible). Il serait préférable de représenter le zonage réglementaire du PPRNi sur le plan de zonage du PLU.</p> <p>Reporter le périmètre des OAP sur le plan de zonage</p> <p>Incompatibilité de certains ouvrages RTE (servitude I4) avec des espaces boisés classés.</p> <p>Il convient de retrancher 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 225 000 V et notamment sous la ligne Givors-Mions au niveau du lieu-dit La troupillère.</p>

Thème/Lieu	Page	Observations
Règlement		<p><u>Observations générales :</u></p> <p>Le règlement doit désormais faire référence aux nouvelles destinations et sous-destinations. A titre d'exemple, il n'est pas possible de dissocier le commerce de détail et l'artisanat ou d'autoriser des logements en lien avec des activités. Dans ce cas précis, le logement étant un local accessoire, il se voit attribuer la même destination ou sous-destination que le local principal.</p> <p>La règle « alternative » constitue une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, <u>sous la forme de règles spécifiques</u> limitées à des situations définies. Elle permet une <u>adaptation encadrée</u> d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords (rédaction de règles alternatives (cf Fiche technique 4 : Les principes généraux d'écriture du règlement, accessible sous www.logement.gouv.fr)</p> <p>R.151-12 « Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. »</p> <p>R.151-13 « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.</p> <p>Ces 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.152-6. »</p> <p>Il serait souhaitable de disposer d'un fond de plan à jour, notamment sur la partie est de la commune, au niveau de l'échangeur routier.</p> <p><u>Volet environnement</u></p> <p>Des règles pour les continuités écologiques sont prescrites dans les articles 14 des différents zonages. Elles indiquent que « La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.). Il s'agit d'une simple possibilité, il aurait été cohérent de rendre cette préconisation obligatoire au moins pour les zones Aco.</p>

Thème/Lieu	Page	Observations
Règlement Dispositions générales		<p>L'inventaire départemental a recensé une zone humide « le ruisseau de la Dame » à l'Est de la commune. Cette dernière est identifiée sur la cartographie, le règlement n'apporte pas de préconisation spécifique.</p> <p>Cependant, elle se situe dans le zonage Aco, strictement inconstructible. La zone devrait bénéficier de prescriptions pour interdire ou encadrer les affouillements, les exhaussements, et toute autre action pouvant endommager le fonctionnement de ces zones humides. Un zonage N semble plus adapté à cet objectif.</p> <p><u>PPRNI de l'OZON</u></p> <p>Le règlement du PLU ne fait pas référence au PPRNi.</p> <p>L'intégralité des zones inondables est classée en zone strictement inconstructible. Pour une meilleure compréhension, il serait souhaitable que le règlement fasse référence aux dispositions du règlement du PPRNi de l'Ozon.</p> <p><u>Risques "mouvements de terrain"</u></p> <p>Afin d'améliorer la prise en compte des risques, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rendre inconstructibles les zones d'aléa moyen dans les zones non urbanisées (cf zones agricoles qui sont souvent également concernées par des espaces boisés classés) - de modifier la rédaction du règlement en reprenant les prescriptions d'urbanisme et en renvoyant à l'annexe pour les prescriptions de construction : <p>Le règlement pourra préciser que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les projets nouveaux doivent respecter les prescriptions d'urbanisme spécifiques à la nature du risque ... • Les règles de construction ou de gestion des rejets, spécifiques à la nature du risque, sont données à titre de recommandation en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction. <p>Pour mémoire, les prescriptions relevant du code de l'urbanisme concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les implantations des bâtiments • les aménagements, extensions, surélévations, reconstructions, des bâtiments existants • les terrassements • les remblais /déblais • les surcharges liées aux bâtiments, bassins, piscines • la gestion des eaux usées, pluviales et de drainage (dispositifs de rétention, débits limités, raccordement au réseau ...)

Thème/Lieu	Page	Observations
TITRE II - - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ZONE UB	10	SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 1 – Accès Un retrait du portail d'accès automobile pourra être imposé dans les secteurs indiqués au document graphique pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Il n'y a pas de secteurs au document graphique. Idem UC 3 page 23 Idem UI 3 page 40 Idem 1AUI 3 page 72 Idem 2 AUIC 3 page 78 Idem A page 96
	12	SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dans les autres secteurs, les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 5m par rapport à l'alignement. Rédaction à préciser comme proposé, telle que rédigée cette disposition limite la profondeur des constructions à 5 mètres. Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : - pour les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants Critères de la destruction <u>accidentelle</u> ou <u>après sinistre</u> illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09). Idem UC 6 page 24 Idem UE 6 page 35 Idem UI 6 page 42 Idem US 6 page 56 Idem A page 98 pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

Thème/Lieu	Page	Observations
	14	<p>Il ne s'agit ni d'une règle qualitative ni d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Exceptions à justifier</u></p> <p>Idem UC 6 pages 24 et 25 Idem UE 6 page 35 pour les annexes Idem UI 6 page 42 pour les constructions à usage d'équipement (...) Idem UP 6 page 56 pour les constructions à usage d'équipement (...) Idem US 6 page 56 pour les constructions à usage d'équipement (...) Idem A page 98</p> <p>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <p>- pour les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants Critères de la destruction <u>accidentelle</u> ou <u>après sinistre</u> illégaux en application de l'article L.11-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09).</p> <p>Idem UC 7 page 25 Idem UE 7 page 35 Idem UI 7 page 42 Idem UP 7 page 57 Idem US 7 page 57</p> <p>pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics; les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.</p> <p>Il ne s'agit ni d'une règle qualitative ni d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Exceptions à justifier :</u></p> <p>Idem UC 7 page 25 Idem UI 7 page 42 pour les constructions à usage d'équipement (...) Idem UP 7 page 57 pour les constructions à usage d'équipement (...) Idem US 7 page 57 pour les constructions à usage d'équipement (...)</p>

Thème/Lieu	Page	Observations
	15	<p>ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT</p> <p>Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants Critères de la destruction <u>accidentelle</u> ou <u>après sinistre</u> illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09). pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publiés, les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie. <p>Il ne s'agit ni d'une règle qualitative ni d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. <u>Exceptions à justifier</u> Idem UC 8 page 26</p> <p>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des hauteurs différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Il ne s'agit ni d'une règle qualitative ni d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. <u>Exception à justifier</u> <p>Idem UC 10 page 27 Idem UI 10 page 43 Idem US 10 page 57 Idem A10 page 99 Idem N secteur Ni page 110</p>
	17	<p>ARTICLE UB 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES</p> <p>3- Éléments de surface</p> <p>Les coloris des façades doivent se référer aux coloris proposés par le nuancier mis à disposition en mairie. Disposition contraire à l'article R.151-1 qui dispose que « Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 »</p> <p>Idem UC 11 page 28 Idem 1AU 11 page 67 Idem 2AUC 11 page 82 Idem A 11 page 101</p>

Thème/Lieu	Page	Observations
	19	<p>ARTICLE UB 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES</p> <p>La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.). Disposition non contrôlable au cas par cas dans le cadre d'une demande d'urbanisme, en dehors du secteur Aco concerné par les corridors écologiques</p> <p>Idem UC 14 page 30 Idem UE 14 page 38 Idem UI 14 page 46 Idem UP 14 page 52 Idem US 14 page 60 Idem 1AU 14 page 68 Idem 1 AUI page 76 Idem A 14 page 102, hors secteur Ac Idem N 14 page 112</p> <p>ARTICLE UB 15 – STATIONNEMENTS</p> <p>2- Stationnement des vélos</p> <p>Lorsque les bâtiments neufs à usage (...) au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route. Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni à des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Idem UC 15 page 31 Idem 1AU 15 page 69 Idem 2AUI 15 page 84</p>
	32	<p>ZONE UE</p> <p>CARACTÈRE DE LA ZONE</p> <p>La zone UE est réservée à l'accueil des équipements collectifs du secteur centre-bourg, liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs. Rédaction à reprendre, il existe une zone UE sur la partie Est de la commune. Une partie de cette zone UE apparaît concernée par la zone rouge du PPRNI de la vallée de l'Ozon.</p> <p>CARACTÈRE DE LA ZONE</p> <p>Il serait souhaitable de rappeler que la zone est soumise, pour partie, aux dispositions, notamment, des zones rouges et violettes du PPRNI de la vallée de l'Ozon.</p>

Thème/Lieu	Page	Observations
TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	92	SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Dans l'ensemble de la zone (A, Aco et Ap) : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous réserve de ne pas porter préjudice au caractère naturel des lieux. Il y a une contradiction entre les articles 1 et 2 pour le secteur Aco.
	94	Dans la zone A, les constructions à usage : - D'annexes (y compris les piscines) lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants ou autorisés et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment à usage d'habitation existante (une seule admise). - Les extensions lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à usage d'habitation. Dispositions à compléter « Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions <u>de hauteur</u> , <u>d'emprise</u> et <u>de densité</u> de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m ² : - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction <u>accidentelle</u> et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. Critères de la destruction <u>accidentelle</u> ou <u>après sinistre</u> illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09).
	95	Dans le secteur Ap, les constructions à usage : - D'annexes (y compris les piscines) lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants ou autorisés et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment à usage d'habitation existante (une seule admise). - Les extensions lorsqu'elles sont liés à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à usage d'habitation. Dispositions à compléter « Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions <u>de hauteur</u> , <u>d'emprise</u> et <u>de densité</u> de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Thème/Lieu	Page	Observations
	116	<p>DÉFINITIONS Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. L'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme précise ce qui ne constitue pas des lotissements. Définition à reprendre en application de l'article L.442-1 « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »</p>
	117	<p>La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le Règlement du PLU, est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc..). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée. Critères de la destruction <u>accidentelle</u> ou <u>après sinistre</u> illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09). Disposition à reprendre en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement. »</p>
Orientations d'aménagement et de programmation		<p>Mettre en concordance la numérotation des OAP cf page 4 (OAP 7 et OAP 8 = OAP 6 et OAP 7) Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dispositions concernant la mixité sociale devront figurer dans le règlement, • toutes celles faisant référence à des <u>obligations</u> modifiées. <p>En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.</p>
	13	<p>Il convient de rappeler que les dispositions de l'article L.111-6 restent applicables « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.»</p>
	OAP 5	Erreur sur le calcul du % de 80 logements (24 LLS mini et non 18).
	OAP 6	Pas de description de l'OAP 6 dans le document.

<i>Thème/Lieu</i>	<i>Page</i>	<i>Observations</i>
Point particulier	format CNIG	<p>Je vous rappelle que les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et à les transmettre systématiquement à l'État. Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R. 133-2 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 <u>élaborés</u> 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, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <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>

