

ANNEXE 3 : DIFFERENTS ELEMENTS SONT LISTES MAIS UNE RELECTURE EN PROFONDEUR EST CONSEILLEE.

Sommaire du rapport de présentation	La mise en page est à revoir et certains titres sont à actualiser
Rapport de présentation partie 1	<p><u>1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</u></p> <p>Le rapport nécessite d'importants compléments pour assurer une lecture claire et cohérente des consommations foncières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie et localisation des logements réalisés : il manque un détail sur les types d'habitats construits (individuel, collectif) et leur localisation précise. • Analyse de densité : les écarts de densité entre logements individuels et collectifs, entre villages, hameaux et constructions isolées doivent être explicités. • Prise en compte des réhabilitations : préciser si elles sont intégrées dans le calcul de densité et de consommation. • Nature des consommations : indiquer si les constructions récentes se sont faites en continuité de la zone bâtie ou de manière isolée. <p>Concernant la cartographie, plusieurs incohérences sont relevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les légendes sont à revoir et à compléter pour une lecture plus claire. • Sur la carte page 9, certaines parcelles du secteur de La Pouille sont comptabilisées comme consommation « hors enveloppe urbaine » alors qu'elles sont situées dans l'enveloppe rouge identifiée. D'autres anomalies similaires apparaissent sur le secteur d'Aiguebelle. <p>Enfin, il est indispensable de conclure cette partie par une synthèse comparative des périodes 2011–2021 et 2013–2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelles différences de densité sont constatées ? • Quelle est la tendance annuelle moyenne de consommation ? • Quelles évolutions observe-t-on dans les pratiques de construction (extension, densification, construction isolée) ? <p><u>2. Potentiel d'urbanisation et densification</u></p> <p>Le chapitre consacré au potentiel d'urbanisation doit être reliée plus directement à l'analyse de la consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmoniser les chiffres entre les deux parties pour assurer la cohérence méthodologique. • Préciser les seuils minimaux de surface retenus pour identifier les tènements densifiables. • Les cartes pages 11 et 12 sont à actualiser : elles ne permettent pas de distinguer clairement les friches et réhabilitations identifiées. • Certaines parcelles mentionnées comme « disponibles » à Aiguebelle sont déjà bâties → incohérence à corriger. <p><u>3. Démographie et population</u></p> <p>Des approfondissements sont nécessaires sur les dynamiques démographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser les hypothèses explicatives de la baisse de population observée sur plusieurs décennies.

- Analyser plus finement le vieillissement de la population, notamment en excluant les résidents de l'EHPAD pour obtenir des indicateurs représentatifs.
- Comprendre les causes d'une population de passage : mobilité résidentielle, précarité de l'emploi, attractivité du territoire.
- Intégrer une analyse du profil des habitants : âge, catégorie socioprofessionnelle, attentes, besoins, raisons du départ ou de l'installation.
- Compléter par un diagnostic qualitatif du parc de logements : état, vétusté, localisation des logements dégradés dans les centres et hameaux.

4. Logement

Plusieurs précisions sont attendues :

- Intégrer une analyse du parc locatif public et privé, en distinguant la vacance selon ces deux segments.
- Évaluer la remise sur le marché possible des logements vacants et leur état de dégradation.
- Distinguer les typologies et tailles des logements aidés, en précisant leur niveau de confort et leur état.
- Vérifier la cohérence des données de densité et de besoins :
 - Les chiffres relatifs aux besoins (11 log./an) et aux réalisations (56 log. sur 10 ans) sont contradictoires.
 - Les données de la page 19 (13 logements construits en 5 ans) ne concordent pas avec celles de la page 16 sur les résidences principales et secondaires.
- Revoir le graphique page 17, peu lisible, et ajouter une synthèse croisée entre typologies de logements et profils socio-économiques des ménages.
- En conclusion, établir un lien explicite entre le profil des habitants et les besoins en logement (type, taille, localisation).

5. Équipements et services

- Les données datent de 2019 et doivent être actualisées pour correspondre à la situation démographique actuelle.
- Le paragraphe est centré sur les équipements scolaires et périscolaires ; il convient d'ajouter une analyse de l'offre pour les adultes et les seniors (santé, services, loisirs, mobilité, maintien à domicile...).

6. Économie et emploi

- Les données (2017) doivent être actualisées.
- Le nombre de zones d'activités (2) et d'entreprises isolées (3) doit être corrigé.
- Préciser le nombre d'emplois disponibles, leur évolution et le profil des travailleurs (lieu de travail, qualification).
- Mieux valoriser les atouts de la position géographique de Val-d'Arc vis-à-vis des pôles d'emploi et des axes de transport.
- Les activités touristiques sont à développer dans le diagnostic, pour mieux relier économie, hébergement et emploi.
- La synthèse est à revoir : le lien entre création d'emplois, construction de logements et besoins réels n'est pas clair.

7. Agriculture

- Les cartes agricoles doivent être explicitées : taille, usage, accessibilité et position par rapport à l'enveloppe urbaine.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'analyse doit démontrer pourquoi certaines parcelles agricoles, situées dans l'enveloppe urbaine, sont maintenues ainsi et comment cela s'articule avec les enjeux de densification. <p><u>8. Déplacements et mobilités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les données (2017) doivent être mises à jour et harmonisées entre les différentes pages (p.29 à p.32). • La carte page 30 est à compléter : certaines constructions récentes à Randens n'y figurent pas. • La liaison entre la gare et les zones d'activités par transport collectif doit être vérifiée (absence de bus étonnante). • La carte page 31 sur les liaisons sécurisées contredit les orientations du PADD : à corriger. • La véloroute doit être caractérisée : usage de mobilité quotidienne ou équipement touristique ? • La synthèse de la thématique doit préciser la notion de « centralité commerciale », le rôle du stationnement (notamment dans les hameaux) et les enjeux réels de la mobilité électrique.
Rapport de présentation partie 2	<p><u>1. Présentation générale et mise en forme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le titre de cette partie doit être actualisé pour refléter précisément le contenu abordé. • La mise en page doit être harmonisée avec la partie 1 du rapport de présentation : marges, polices, titres, et intégration systématique des synthèses de fin de chapitre comme dans la première section. • Plusieurs incohérences structurelles persistent, notamment entre les diagnostics territoriaux, les justifications et l'évaluation environnementale, rendant la lecture et la compréhension du document difficile. <p><u>2. Paysages et cadre bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les unités paysagères correspondant aux zones boisées et d'alpage ne sont pas détaillées : une analyse spécifique de leurs caractéristiques, usages et valeurs visuelles est à ajouter. • Le bâti remarquable identifié dans le PLU doit être présenté et localisé. Il convient également d'intégrer les cônes de visibilité et haies paysagères notables, actuellement absents. • La légende des cartes mentionne des « entités à préserver » sans explication : il faut en préciser la nature (élément bâti, végétal, patrimonial, paysager...). • Les ambiances urbaines (villages, hameaux, centralités) ne sont pas décrites. Ce volet est indispensable pour illustrer les contrastes architecturaux et paysagers du territoire. • Page 41, les coupures d'urbanisation ne sont pas justifiées. <ul style="list-style-type: none"> ○ Celle de Randens est positionnée sur des constructions existantes, tandis que de véritables coupures, situées de l'autre côté du village, ne sont pas identifiées. ○ Une explication argumentée est nécessaire pour justifier ces choix et assurer leur cohérence avec le PADD. <p><u>3. Risques naturels et technologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les risques naturels (PIZ), la connaissance actuelle du territoire est partielle. Une actualisation de l'étude des aléas est indispensable pour couvrir

l'ensemble du territoire communal et appuyer la justification des choix d'urbanisation.

- Pour les risques industriels, les cartes de connaissance doivent être complétées :
 - localisation des sites SEVESO et des périmètres de risques associés,
 - identification des enjeux humains et économiques concernés. Ces éléments permettront d'évaluer plus précisément les contraintes d'aménagement et la compatibilité du PLU avec les servitudes existantes.

4. Évaluation environnementale

- La mise en page doit être clarifiée :
 - le sommaire doit être remis en cohérence avec le reste du rapport,
 - la structure interne doit clairement distinguer diagnostic, impacts et mesures de suivi.
- Zones humides : une carte de localisation est nécessaire pour faciliter la compréhension. Actuellement, ces zones apparaissent dans deux paragraphes distincts, ce qui nuit à la lisibilité.
- Concernant la baisse annoncée de 31 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) : cette évolution doit être justifiée par des données chiffrées, hypothèses de calcul ou politiques locales (mobilité, rénovation énergétique, mix énergétique).
- Il serait souhaitable de synthétiser le diagnostic environnemental pour plus de clarté, avec une synthèse par thème (eau, biodiversité, paysage, air, bruit, énergie, etc.).
- Un lexique ou encadré explicatif des symboles (notamment les « étoiles » utilisées à partir de la page 166) doit être ajouté pour faciliter la compréhension du lecteur.

5. Eau, assainissement et gestion pluviale

- Mentionner que la Communauté de communes élabore actuellement un nouveau schéma directeur d'alimentation en eau potable, et préciser son état d'avancement.
- Les données utilisées pour le bilan ressources/besoins sont obsolètes et ne permettent pas d'évaluer correctement la capacité de la commune à soutenir son développement.
- Le schéma d'assainissement doit être mieux présenté :
 - le statut du document (en cours / finalisé) doit être précisé,
 - il faut indiquer si la station d'épuration (STEP) dispose des capacités suffisantes pour accueillir le développement futur du PLU.
- Il est recommandé d'ajouter un bilan actualisé de la capacité des réseaux et ouvrages.
- Bien que non obligatoire, la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales est fortement recommandée :
 - cela permettrait de soulager la STEP,
 - et d'assurer une urbanisation plus durable et maîtrisée.
- Le diagnostic des polluants préconise de ne pas urbaniser la rive gauche de l'Arc : cet élément doit être explicitement pris en compte et commenté dans le PLU.

6. Trame verte et bleue & synthèse environnementale

	<ul style="list-style-type: none"> • Il manque une conclusion claire sur les enjeux et points d'attention environnementaux, notamment sur la trame verte et bleue. • Chaque sous-chapitre (biodiversité, eau, paysage, sol, énergie...) devrait se terminer par un résumé des constats et implications pour le projet. • À ce jour, le lien entre les observations de l'évaluation environnementale et le projet de PLU n'est pas suffisamment explicite : le lecteur ne peut pas identifier clairement les points clés ayant influencé le parti d'aménagement. <p><u>7. Organisation et lisibilité du rapport</u></p> <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de présentation mélange des éléments de diagnostic territorial, de justification du projet et d'évaluation des impacts, sans hiérarchisation claire. • Une restructuration du document est donc recommandée, selon la logique suivante : <ol style="list-style-type: none"> 1. Diagnostic territorial (état initial et enjeux), 2. Justification du projet (objectifs, choix, scénarios), 3. Évaluation environnementale (impacts, mesures, suivi). <p>Une telle clarification améliorerait considérablement la compréhension, la lecture et la solidité juridique du document</p>
Rapport de présentation partie 3	<p><u>1. Cohérence générale du rapport et du PADD</u></p> <p>La cohérence entre le PADD et le diagnostic reste souvent floue. Les synthèses manquantes dans la seconde partie du rapport, ainsi que certaines données erronées, ne permettent pas de justifier concrètement les choix d'aménagement retenus dans le PADD. Les chiffres relatifs aux logements (pages 217–218) ne sont pas cohérents avec ceux du diagnostic.</p> <p>Le titre du document doit également être corrigé : « PADD » prend un « S ».</p> <p><u>2. Urbanisation, densité et justification des choix</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Page 218 – Paragraphe B : Le texte indique que la commune a choisi d'intégrer en zone urbaine l'ensemble des parcelles en dents creuses, ce qui représente une capacité de construction supérieure aux besoins exprimés dans le PADD. Si ce classement est maintenu, il conviendra : <ul style="list-style-type: none"> ○ soit d'en justifier la pertinence dans le PADD, ○ soit de reconsidérer le maintien des zones AU en extension, compte tenu du potentiel déjà existant en densification. • Pages 219–220 : Les cartes sont incomplètes : il manque titres et légendes. Les densités moyennes affichées ne sont pas justifiées. Il convient de préciser si les valeurs présentées correspondent à une moyenne communale, par secteur, ou à des densités de projet (voir également page 237). Aucune donnée du diagnostic ne permet aujourd'hui d'expliquer ou de valider ces densités. • Le rapport doit justifier les choix de densité, de hauteur maximale et de formes urbaines retenus dans le règlement et les OAP. L'objectif chiffré ne paraît pas issu d'un véritable projet urbain, mais d'une approche théorique. Les dispositions imposant les toitures terrasses, par exemple, ne sont pas motivées ni reliées à des enjeux climatiques, énergétiques ou paysagers identifiés. <p><u>3. Outils et projets communaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport ne précise pas comment la commune compte renforcer son attractivité : quels leviers, dispositifs ou partenariats sont envisagés ?

- Le projet de reconstruction de l'EHPAD est traité de manière trop succincte :
 - quel est l'état réel d'avancement du projet ?
 - que deviendront les bâtiments existants ?
 - pourquoi l'emplacement futur n'est-il pas en zone UEp, dédiée aux équipements publics ?
- Le potentiel urbanisable de la zone UE n'est pas évalué : le diagnostic évoque 5 zones, tandis que le règlement en identifie 6.

4. Cohérence entre diagnostic, évaluation environnementale et zonage

La cohérence entre les différentes pièces du dossier n'est pas assurée :

- La délimitation des zones Ns (énergies renouvelables) n'est pas justifiée. → Toutes les zones polluées sont-elles réellement classées en Ns ? → Il est nécessaire de mettre en cohérence diagnostic, orientations du PADD, zonage et justifications.
- Le zonage de remblaiement de l'Arc n'est pas expliqué. Les PPA ont d'ailleurs soulevé plusieurs interrogations sur ce secteur restées sans réponse.
- La prise en compte de la trame verte et bleue doit être justifiée :
 - préciser la délimitation des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques,
 - expliciter la cohérence entre ces espaces et les orientations du PADD.
- Les éléments paysagers projetés (haies, cônes de vue, coupures, trames) ne sont pas justifiés : plusieurs points isolés ne permettent pas de constituer une trame cohérente.

5. Justifications du zonage urbain

Des incohérences ou absences de justification sont relevées dans la délimitation des zones :

Secteur / Zone	Observation	Point à justifier
Centre de Randens – zone UAz	Aucun élément de justification n'est fourni.	Expliquer la logique d'urbanisation et les objectifs.
Limites de fond de parcelles	Règle de délimitation non explicitée.	Préciser les critères utilisés (morphologie, alignement, emprise bâtie).
UD / UDc	Différences de zonage non justifiées, notamment au sud de l'OAP 1.2.	Expliquer les objectifs et différences réglementaires.
Zones UEp	Cohérence à revoir : pourquoi l'EHPAD n'est-il pas inclus dans cette zone ?	Revoir la cohérence PADD / zonage / projet.
Zone UCa (camping)	Création d'un nouveau zonage non justifiée, alors qu'un camping vient d'être autorisé à « Le Vivier ».	Compléter la justification et la cohérence avec le PADD (remarque du commissaire).
Zone AU – OAP2	Délimitation incohérente au regard des espaces boisés et de l'évaluation environnementale.	Revoir la localisation : zone isolée et en discontinuité du centre.
Zone AUe	Délimitation non justifiée.	Expliquer la logique d'implantation et les besoins couverts.

	<p><u>6. Densité et objectifs chiffrés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Page 237 : la densité moyenne annoncée de 28 logements/ha est jugée ambitieuse. Pourquoi ne pas conserver les densités prévues dans le PADD (24–25 logements/ha) ? • Les moyennes de densité doivent être explicitées : par quartier, par opération ou à l'échelle communale ? • Le rapport doit démontrer la cohérence entre ces densités, les besoins réels et les capacités foncières. • La traduction du projet d'EHPAD n'est pas claire : aucun lien n'est fait avec les besoins identifiés dans le diagnostic, plutôt orienté vers la jeunesse. <p><u>7. Paysage, continuités et espaces publics</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments paysagers à préserver ne sont pas justifiés. La sélection ne correspond pas aux orientations du PADD en matière de coupures d'urbanisation, cônes de vue ou haies structurantes. • Le lien entre les éléments ponctuels cartographiés et la trame verte et bleue n'est pas démontré : plusieurs points isolés ne constituent pas une trame fonctionnelle. • Aucune justification n'est fournie pour les continuités piétonnes projetées : leur tracé, leurs objectifs et leur intégration urbaine doivent être précisés. <p><u>8. Thématique touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le diagnostic touristique est à compléter : il doit inclure les autorisations récentes concernant la reprise du camping du Vivier (remarque du commissaire enquêteur). • Les liens entre activités touristiques, création de logements et aménagement du territoire doivent être clarifiés pour une meilleure lecture stratégique. <p><u>Propositions</u></p> <p>Le rapport de présentation, dans ses chapitres relatifs au PADD et au règlement, présente de nombreuses lacunes de justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les choix d'urbanisation et de densité ne sont pas suffisamment fondés sur le diagnostic. • Les zonages urbains et naturels manquent d'explications précises sur leurs critères de délimitation. • La cohérence entre diagnostic, PADD, zonage et évaluation environnementale doit être renforcée pour sécuriser juridiquement le document et assurer une compréhension claire du projet communal.
PADD	<p><u>1. Cohérence générale et présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La cohérence entre le sommaire et les titres des orientations du PADD doit être revue. Les intitulés des orientations ne correspondent pas toujours au contenu développé dans le texte ni aux éléments figurant dans les cartes illustratives. • Une harmonisation globale est attendue entre le PADD, le rapport de présentation et les documents graphiques, afin de permettre une lecture claire du projet communal. <p><u>2. Orientation 1 – « Positionner Val d'Arc comme un pôle de vie majeur et attractif »</u></p> <p><u>a. Cohérence avec le diagnostic</u></p>

- Les orientations évoquent la sécurisation de la traversée du centre-bourg et des accès aux commerces, alors que le diagnostic (p.31) indique déjà la présence de traversées sécurisées et précise que la rue principale a récemment été rénovée. Cette contradiction doit être levée ou contextualisée : s'agit-il d'un projet complémentaire, d'un élargissement des aménagements existants ou d'une autre échelle d'intervention ?

b. Besoins en logements

- Le besoin en logements est difficile à appréhender : pour quels publics et quels types de logements la commune souhaite-t-elle diversifier l'offre ?
 - Quels besoins actuels ne sont pas couverts ?
 - Quelle part du besoin concerne la résidence principale, le logement social, le logement des seniors ou des jeunes actifs ? Ces précisions sont indispensables pour comprendre la pertinence des objectifs fixés.

c. Positionnement de Val d'Arc

- Le titre de l'orientation mentionne un « positionnement de Val d'Arc comme pôle de vie majeur ». → Il convient d'expliquer qui identifie ce positionnement (SCoT, DDT, étude communale, stratégie intercommunale ?) et de faire le lien explicite avec le diagnostic territorial. Cette notion doit être appuyée par des éléments factuels (centralité géographique, équipements, offre économique, mobilité...).

d. Renouvellement urbain et actions ciblées

- Le rapport de présentation n'explique pas les outils opérationnels permettant de mettre en œuvre les « actions ciblées » mentionnées pour favoriser le renouvellement urbain. → Il est nécessaire de préciser quels leviers seront mobilisés : OAP, réserves foncières, incitations fiscales, partenariats avec les bailleurs ou dispositifs de l'EPF.

e. Objectifs chiffrés et justification des choix

- L'objectif du PADD prévoit la création de 205 logements pour un potentiel de densification de 264 logements. → Cette différence doit être explicitement justifiée :
 - les réhabilitations et reprises de friches sont-elles comprises dans ces 205 logements ?
 - pourquoi la densité retenue est-elle fixée à 24 logements/ha ? Ces choix doivent être argumentés au regard du potentiel foncier identifié et de la stratégie démographique.

3. Orientation 2 – « Préserver et valoriser les espaces agricoles, naturels et touristiques »

a. Incohérences entre zonages et illustrations

- Les zones Ap du plan de zonage ne correspondent pas aux zones agricoles représentées dans le PADD ni aux cartographies du rapport de présentation. → Le rapport n'apporte aucune justification à ces divergences.

b. Hébergements touristiques

- Les hébergements touristiques sont interdits en zones Ap et N, alors même que certaines constructions existantes pourraient être réhabilitées. → Une réévaluation de ces interdictions est nécessaire pour favoriser la valorisation du bâti existant et soutenir le développement touristique raisonné.

c. Zone de bivouac et hébergement touristique

- Le PADD mentionne une zone de bivouac, absente du plan de zonage et du rapport de présentation.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ce dernier évoque une zone de camping, ○ tandis que le plan de zonage identifie une zone UCa et une zone UF destinées aux activités touristiques (hôtels, restauration, hébergements). <p>→ Une clarification est indispensable pour assurer la cohérence entre le PADD, le règlement et le zonage.</p> <p>d. Lisibilité du document</p> <ul style="list-style-type: none"> • La carte d'illustration du PADD est difficilement lisible : <ul style="list-style-type: none"> ○ les légendes et images ne sont pas cohérentes entre elles, ○ les entités graphiques ne correspondent pas toujours aux intitulés des orientations. <p>→ Une refonte graphique s'impose pour améliorer la compréhension.</p> <p>e. Cœur de commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PADD évoque la création d'un « cœur de commerce », mais aucune référence n'apparaît dans le rapport de présentation ni dans le règlement. <p>→ Ce concept doit être défini : s'agit-il du centre-bourg d'Aiguebelle ? d'un pôle de centralité intercommunale ?</p> <p>→ Les moyens de mise en œuvre (zonage, OAP, orientations de façade commerciale, stationnement) doivent être explicités.</p> <p><u>4. Orientation 3 – « Préserver et valoriser les continuités paysagères et écologiques »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La cohérence entre l'illustration du PADD, le règlement et le plan de zonage n'est pas assurée. → Les éléments de paysage identifiés dans le PADD (haies, trame verte, continuités écologiques) ne se retrouvent pas dans les documents graphiques ni dans les justifications du rapport de présentation. • Les orientations du PADD relatives à la trame verte et bleue ne sont pas traduites dans le règlement : absence d'indications sur la préservation des haies, les zones humides ou les coupures d'urbanisation. <p>→ Une mise en cohérence complète entre diagnostic, PADD, zonage et règlement est à opérer.</p> <p><u>5. Propositions</u></p> <p>Le PADD souffre de nombreuses incohérences internes et d'un manque de liens explicites avec le diagnostic territorial et le règlement. Pour garantir la lisibilité et la solidité du projet, il est recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revoir les titres, légendes et sommaires pour assurer la cohérence d'ensemble ; • Clarifier les objectifs chiffrés et les outils de mise en œuvre ; • Harmoniser les zonages touristiques, agricoles et naturels entre les différentes pièces du dossier ; • Rétablir une traduction concrète des orientations du PADD dans le règlement et les plans.
OAP	<p><u>1. Cohérence générale et justification des choix d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les densités affichées dans certaines OAP, notamment les OAP 1.3 et 1.5, apparaissent difficilement atteignables au regard de la morphologie urbaine et des contraintes de terrain. <p>→ Ces densités doivent être revues ou justifiées par des éléments concrets : superficie des parcelles, typologie de logements envisagés, et prise en compte des servitudes ou contraintes techniques.</p>

- De manière générale, les choix d'urbanisation (implantation, forme urbaine, organisation spatiale) méritent d'être explicitement justifiés dans le rapport de présentation, en lien avec les objectifs du PADD et les capacités foncières réelles.

2. OAP 2 et OAP 3 – Contenu insuffisant et incohérences

a. Présentation et contenu

- Les OAP 2 et 3 présentent des schémas de principe trop génériques, ne permettant pas de comprendre les orientations réelles d'aménagement (trame viaire, typologie bâtie, gestion des espaces publics, etc.).
→ Les schémas doivent être enrichis de prescriptions lisibles ou, à défaut, les définitions purement théoriques (ex. H/L, gabarits génériques) peuvent être supprimées car inutiles à la compréhension.

b. OAP 3 – Site déjà urbanisé

- L'OAP 3 concerne aujourd'hui un secteur déjà construit.
→ Cette OAP doit être supprimée et les constructions intégrées au zonage pour refléter la situation réelle.
→ Les calculs de besoins en logements et de consommation foncière doivent être révisés en conséquence, afin de ne pas surévaluer la capacité de production future.

3. OAP 4 – Faisabilité opérationnelle et contraintes d'aménagement

- L'OAP 4 prévoit une traversée piétonne centrale dont la faisabilité paraît incertaine, compte tenu de l'absence d'informations sur les futures implantations et parcelles.
- Plusieurs contraintes techniques rendent l'aménagement difficile :
 - Emprise au sol minimale de 0,4 : potentiellement incompatible avec la taille des lots envisagés.
 - Hauteur limitée à R+1, qui peut restreindre la densification attendue.
 - Gestion des eaux pluviales en aérien, sans dispositif d'infiltration ou de rétention clairement identifié.
 - Besoins en stationnement non précisés alors qu'ils conditionnent la faisabilité du projet.

→ La réalisation de cette OAP semble complexe et pourrait limiter l'atteinte des objectifs du PADD en matière de densité et de mixité fonctionnelle. Une justification détaillée de cette faisabilité (contraintes techniques, phasage, outils mobilisés) doit être intégrée au rapport de présentation.

4. OAP 5 – Cohérence avec le règlement écrit

- Les principes de clôtures définis dans l'OAP 5 ne sont pas cohérents avec le règlement écrit applicable à la zone concernée. → Une harmonisation est à prévoir pour éviter les contradictions entre documents.
- Par ailleurs, le principe de clôture pourrait être étendu ou mentionné dans la zone Ap, afin de garantir une cohérence paysagère et une lecture homogène des prescriptions sur les marges agricoles et les zones d'interface.

5. Propositions

L'analyse des OAP met en évidence un manque de cohérence et de justification entre :

- les orientations du PADD,
- les choix d'urbanisation proposés,
- et les contraintes techniques réelles des sites.

	<p>Les OAP 2, 3 et 4 nécessitent une révision substantielle afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'assurer leur faisabilité au regard des règlements, servitudes et contraintes physiques ; • de revoir les densités et capacités foncières de manière réaliste ; • et de garantir la cohérence entre les pièces écrites (rapport de présentation, règlement, OAP) et les documents graphiques du PLU.
Règlement	<p><u>1. Structure du règlement et définitions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit présente des lacunes de compréhension : → Il est indispensable d'ajouter un lexique afin de définir précisément les termes utilisés et d'uniformiser le vocabulaire réglementaire entre zones. • En particulier, si le règlement distingue les sous-destinations « hôtels » et « hébergements touristiques », les définitions associées doivent être ajustées et harmonisées dans tout le document (titre, tableau des destinations, prescriptions). → Cette clarification permettra d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. <p><u>2. Classements au titre du Code de l'urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions protégées au titre de l'article L151-19 (bâti remarquable ou patrimoine local) et les espaces végétaux classés au titre de l'article L151-23 (espaces boisés, haies, arbres isolés, parcs, jardins) ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation. → Le document doit préciser les critères de sélection, la méthodologie d'identification et les enjeux de protection associés, afin d'assurer la lisibilité et la solidité juridique de ces classements. <p><u>3. Règlement des secteurs "Z" et cohérence avec les zones à risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement des secteurs "Z" (zones à contraintes particulières) manque de clarté : → Il serait opportun d'y introduire une trame d'inconstructibilité afin de matérialiser les zones à risque identifiées dans le PIZ (Plan d'Information sur les Zones à risques). • Il conviendrait également de vérifier si des secteurs PIZ sont présents sur les zones Ap (agricoles protégées). → À titre d'exemple, au moins une construction est recensée à la Blacherie ; le règlement devrait être complété en conséquence pour encadrer les interventions sur ce type de parcelles. <p><u>4. Zones agricoles et naturelles (A, Ap et N)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En zones Ap et N, le règlement autorise le changement de destination des bâtiments repérés au plan. → Or, il n'est pas indiqué s'il existe effectivement des bâtiments concernés. Il conviendrait de : <ul style="list-style-type: none"> ○ recenser ces constructions sur le plan de zonage, ○ et préciser dans le règlement les conditions encadrant le changement de destination (nature de l'usage, préservation du bâti agricole, compatibilité paysagère). • Les règlements des zones Ap et N apparaissent trop urbains et permissifs, au regard de leur vocation agricole ou naturelle. → Ils doivent être révisés pour mieux garantir le maintien du caractère rural, paysager et agricole de ces secteurs, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ en limitant la constructibilité aux seuls besoins agricoles réels, ○ et en interdisant les aménagements non liés à l'exploitation ou au patrimoine rural. <p><u>5. Plans et zonage – Erreurs et ajustements nécessaires</u></p>

	<p>a. Cohérence et couverture des plans</p> <ul style="list-style-type: none"> Les plans de zonage comportent des zones de zoom partielles qui ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal. → Il est nécessaire de revoir le découpage des planches afin d'assurer une superposition complète et de garantir la lisibilité de la plaine dans son ensemble. Cela permettra une lecture continue des limites de zones et des trames environnementales. <p>b. Erreurs de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> Une erreur de classement est constatée sur la parcelle n°1543, le long du torrent à Randens, où une enclave agricole a été délimitée au sein d'un espace naturel. → Ce zonage doit être corrigé ou justifié selon la vocation réelle de la parcelle et la cohérence avec le reste du secteur. <p>c. Justification du zonage naturel (N)</p> <ul style="list-style-type: none"> Le zonage N nécessite une justification plus détaillée, notamment sur le secteur de La Pouille, où les limites actuelles ne correspondent pas aux éléments paysagers ou écologiques identifiés dans le diagnostic. → Une mise en cohérence entre diagnostic, PADD et règlement graphique est indispensable. <p><u>6. Propositions</u></p> <p>L'analyse du règlement et des plans du PLU met en évidence plusieurs insuffisances de justification et incohérences techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Absence de lexique et de définitions harmonisées, Classements patrimoniaux non motivés, Zones à risques et agricoles insuffisamment cadrées, Plans incomplets ou comportant des erreurs de zonage. <p>Pour sécuriser et clarifier le document avant enquête publique, il est recommandé :</p> <ol style="list-style-type: none"> d'ajouter un lexique complet et d'harmoniser les définitions réglementaires ; de motiver les classements L151-19 et L151-23 dans le rapport de présentation ; de revoir les règlements des zones agricoles et naturelles pour les adapter à leur vocation ; de corriger et compléter les plans de zonage afin d'assurer la cohérence graphique et juridique du document.
Annexes	<p><u>1. Schéma de gestion des eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le schéma de gestion des eaux pluviales, désormais obligatoire pour toute commune disposant d'un PLU, n'est pas mentionné dans le dossier. → Cette absence constitue une non-conformité réglementaire et un manque important pour l'évaluation de la capacité du territoire à accompagner les futures urbanisations. Il est donc impératif d'intégrer : <ul style="list-style-type: none"> une présentation du schéma pluvial (objectifs, zonage, principes de gestion des eaux de ruissellement et de rétention), ainsi qu'un résumé des principes techniques retenus pour le dimensionnement des ouvrages et la compatibilité avec les aménagements projetés. <p>Ce document doit également préciser les objectifs de désimperméabilisation, de gestion à la source et de prévention du risque d'inondation conformément aux orientations nationales et départementales.</p> <p><u>2. Schéma directeur d'alimentation en eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le schéma directeur d'alimentation en eau potable est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes. → Les données

utilisées dans le PLU, antérieures à cette révision, sont donc obsolètes et ne reflètent plus la situation réelle du territoire.

- Une actualisation des informations est nécessaire, notamment concernant :
 - le bilan besoin / disponibilités à l'échelle intercommunale,
 - la capacité des ressources et des ouvrages existants,
 - les zones de tension ou de fragilité du réseau (secteurs en déficit, zones de captage à protéger, pertes sur le réseau).
- Ces éléments sont essentiels pour justifier la faisabilité technique du développement prévu par le PLU et assurer sa compatibilité avec les capacités d'alimentation actuelles et futures.

3. Présentation et synthèse

- Le chapitre relatif à la gestion de l'eau gagnerait à être réorganisé et synthétisé : → plutôt que de juxtaposer une succession de plans, il serait souhaitable d'ajouter un résumé introductif clair présentant :
 - le contexte général de gestion de l'eau (potable, pluviale, assainissement),
 - les principaux enjeux identifiés pour le territoire (disponibilités, risques, capacité d'accueil, préservation des ressources),
 - et les actions à venir à l'échelle intercommunale.
- Cette synthèse permettrait une lecture simplifiée et une meilleure compréhension des contraintes techniques pour les élus et le public.

Propositions

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aujourd'hui incomplète et nécessite d'importants ajustements :

- Intégration du schéma de gestion des eaux pluviales, obligatoire,
- Actualisation des données relatives à l'eau potable et aux capacités du réseau,
- Ajout d'une synthèse claire et contextualisée en introduction du chapitre.

Ces corrections permettront de sécuriser juridiquement le document, de mieux justifier la constructibilité future et d'assurer la cohérence du PLU avec les documents intercommunaux et environnementaux.