

ANNEXE 2 OBSERVATIONS DE L'ETAT

contribuant à la qualité du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté de la commune de Passins

Pour le Préfet, la Secrétaire générale
Pour la Secrétaire générale absente,
Le Secrétaire général adjoint

Nathalie CENCIC

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

1°) Concertation de la population

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. A l'issue de la concertation, l'autorité compétente en arrête le bilan, en général lors de l'arrêt du projet pour un PLU. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.

La délibération d'arrêt du projet mentionne le bilan tiré de la concertation, ce document n'est toutefois pas joint au dossier.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux articles L.103-6 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement.

2°) Cohérence des pièces du projet

Les pièces du dossier de PLU doivent être cohérentes entre elles. Or, il a été constaté de nombreuses incohérences qui nécessiteront des mises à jour ou rectifications dans le document approuvé. Pour exemples :

- les données, chiffrées notamment, ne sont pas identiques d'un document à l'autre (scénario démographique, programmation des logements aidés) ;
- le PADD a fait l'objet d'un débat complémentaire au sein du conseil municipal le 10 juin 2021 (cf. délibération d'arrêt du projet). Ce débat a donné lieu à des évolutions du document qui ne sont pas reprises dans le rapport de présentation qui justifie les choix retenus par les élus.

- Concernant la programmation de logements aidés :

La commune est concernée par le programme local de l'habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné (BDD) adopté le 17 décembre 2019. Le programme d'actions du PLH fixe pour chaque commune la production de logements à réaliser sur la durée du PLH (6 ans). Les objectifs de production de la commune de Arandon-Passins sont au total de 40 nouveaux logements, dont 6 logements locatifs sociaux.

Le projet prévoit une servitude de logement social au titre de l'article L 151-15. Cette servitude reportée au règlement graphique, impose la réalisation de 6 logements aidés au minimum dans le cadre de l'urbanisation en zone « 1AUa » en centre-village.

Dans le rapport de présentation - justification des choix, page 64, le PLU fait mention d'un paragraphe 3 du règlement écrit – mixité fonctionnelle et sociale : 18 LLS a minima en zone 1AUa. Or, il n'y a pas de zone 1AUa dans le PLU, vérification faite avec le règlement écrit et le règlement graphique et le nombre de logements aidés est surévalué par rapport aux prévisions du PLH.

Les données relatives au programme de logements sociaux seront reprises pour être cohérentes dans les pièces du dossier avec le nombre de logements aidés attendus pour la durée du PLU.

Il conviendra de préciser le zonage de ce secteur compris dans l'OAP "Ecoles" (Ua ?) et de compléter le règlement écrit par des dispositions encadrant le secteur dédié aux logements aidés.

3°) Autres observations et incohérences relevées dans les pièces du dossier

Diagnostic : inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : " *[Le 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 le stationnement existant, mais il est à compléter par les emplacements dédiés aux véhicules hybrides, aux véhicules électriques et au stationnement des vélos. 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.

Je vous invite en outre à compléter le diagnostic par l'analyse des possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).

Diagnostic et justification des choix retenus - Patrimoine bâti

Aucun élément de patrimoine bâti n'a été identifié sur le territoire comme nécessitant une protection. Le diagnostic recense cependant quelques éléments qui pourraient bénéficier d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (église, fours à pain, cabanons, lavoirs, fontaines, etc.).

Pour maintenir le caractère identitaire de la commune, je vous invite à compléter le diagnostic du patrimoine bâti et de protéger sa conservation par des dispositions réglementaires.

Justification des choix retenus - justifications du zonage

Pour une meilleure appréhension du dossier, je vous invite à prendre en compte les observations suivantes :

page 42 : introduire la définition du hameau, mentionner et définir le secteur Uad ;

page 47 : zone Aue, supprimer les coquilles : 3 zones AU et non pas 2, dominante économique et pas habitat, en extension et pas en densification ;

page 48 : supprimer le doublon de la définition du secteur Ap ;

page 50 : supprimer la référence à la bande des 300 m liée à la loi littoral ;

page 50 et suivantes : des sous secteurs des zones A et N définissent des STECAL, il conviendra de mettre en cohérence les identifications et définitions de ces secteurs (exemples : Nad = aéroport de Morestel ou stade ? (cf p54) ; secteur Na pour l'aéroport p 55 mais n'existe pas p 50) ;

page 62 : une zone 1AUa est justifiée, elle n'existe pas au plan de zonage du PLU car le secteur est en zone Ua, secteur d'OAP.

Évaluation environnementale – résumé non technique

L'évaluation environnementale ne comporte pas le résumé non technique requis par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Comme le précise le guide de l'évaluation environnementale page 44 : « *Le résumé non technique fait partie des éléments composant le rapport de présentation. Il participe à la transparence et à l'appropriation du document par le public. Il constitue donc un élément clé de l'évaluation environnementale, pour le respect du droit à l'accès à l'information du public. Il a vocation à être placé au début du rapport de présentation, et pour le moins à être clairement identifié dans le sommaire de ce dernier.*

Ce résumé doit être complet en portant sur l'ensemble du rapport de présentation. Son contenu rédactionnel doit être facilement compréhensible par le public, en s'appuyant notamment sur des illustrations cartographiques».

Pour la bonne information du public, je vous invite à joindre au dossier d'enquête publique le résumé non technique de votre projet tel qu'il est défini à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Excepté pour la zone du Lantey, le périmètre des OAP n'est pas précisément délimité dans le zonage réglementaire.

Les OAP sont très développées et comportent des dispositions qui relèvent du règlement écrit. Les OAP sont opposables aux demandes des pétitionnaires dans un rapport de compatibilité, l'application des règles qu'elles comportent pourrait poser problème lors de l'aménagement des secteurs concernés.

Je vous engage à reporter au règlement graphique les secteurs d'OAP « Village » et « Écoles » et à supprimer dans la pièce 3 « OAP » les dispositions qui relèvent du règlement, celles-ci étant par ailleurs, déjà inscrites dans le règlement écrit.

Règlement graphique

Le règlement graphique est une pièce essentielle du PLU qui est opposable aux tiers dans un rapport de conformité. La prise en compte des observations suivantes améliorera la cohérence et la lisibilité du document pour la bonne information du public et des services instructeurs du droit des sols.

- Le règlement graphique (plan de zonage) sera mis en couleurs pour bien distinguer les périmètres couverts par chaque zone ; les secteurs soumis à des dispositions particulières au regard des risques seront repris selon les indications précisées en réserve ; l'épaisseur des traits délimitant les zones sera réduite. Au besoin plusieurs plans pourront être édités en séparant l'affichage des risques sur une deuxième plan par exemple pour améliorer la lisibilité du règlement graphique.
- Les sous secteurs de la zone N et les STECAL seront mis en cohérence avec les définitions données dans le rapport de présentation - justification des choix (exemple : le secteur Np protège les captages mais n'est pas indiqué au règlement graphique, le STECAL Nt est le secteur du château à la lecture du rapport de présentation, il ne porte pas le même nom dans la légende du règlement graphique, etc.) ;
- L'article L.151-24 du code de l'urbanisme sera supprimé et remplacé par l'article L.151-23 pour protéger les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Cette remarque s'applique à toutes les pièces du dossier ;
- Les secteurs Uad et Ubd et Uc1 seront ajoutés à la légende ;
- Un secteur Av est mentionné et comporte des règles dans le règlement écrit, il est justifié dans le rapport de présentation, il sera ajouté au plan de zonage.

Règlement écrit

La pagination sera corrélée au sommaire du règlement.

Les introductions (chapeaux) de chaque zone seront supprimés pour éviter toutes incohérences (ex. la zone Aue comprend trois secteurs et pas seulement deux). Ces informations sont par ailleurs déjà inscrites dans le rapport de présentation.

De manière générale le règlement écrit comporte de nombreux conseils et recommandations qui alourdissent le document et pourraient être sujets à interprétation lors de son application. Il conviendrait de supprimer des expressions telles que « il est conseillé de... », « il est déconseillé de... », « les règles générales pourront être modifiées... », etc.

- Dispositions applicables aux zones U

Le règlement sera complété par des limites pour les exhaussements et affouillements du sol.

Des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront introduites en cohérence avec le plan de zonage annexé au projet de PLU (pièce 5.2).

En zone AUe, le règlement précisera (p 155) que les règles s'appliquent à « la zone 1AUe1 » ; Des dispositions seront introduites pour gérer les constructions existantes en zone 2AUe3.

Il sera précisé que des règles seront établies dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU pour les secteurs 2AUe2 et 2AUe3 dès lors que leur ouverture à l'urbanisation sera envisagée.

La surface non imperméabilisée ou éco aménageable demandée est de 80 % minimum (p 152); cette disposition devra être requestionnée pour ne pas contrarier les objectifs de densité à rechercher sur la zone.

- Dispositions applicables aux zones A et N

La justification des secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) comportent des dispositions réglementaires. Leur justification dans le rapport de présentation est succincte étant donné qu'il s'agit de constater l'existant et de laisser une marge d'évolution aux activités concernées.

Il conviendra de tenir compte de l'avis de la CDPENAF concernant la délimitation et la réglementation de ces secteurs.

Dans le secteur Ap, les règles inscrites aux pages 156 et 157 du règlement seront supprimées. Un renvoi sera fait sur les arrêtés préfectoraux de DUP joints aux SUP pour édicter les conditions de construction en zone de protection des captages.

Pour la bonne information des pétitionnaires et une application efficiente du règlement en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de plus, de compléter et/ou clarifier les points ci-après :

La rédaction (bas de page 155) devra être reprise pour clarifier les conditions de constructibilité de la zone. Proposition de rédaction : *" sont admises les constructions, installations, occupations et usages du sol directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées »*.

Compléter cette disposition par celles édictées pour la zone N (bas de page 169).

Page 157, le paragraphe « dans l'ensemble de la zone A... » sera modifié pour autoriser les installations et les équipements publics et d'intérêt collectif dont la présence dans la zone est justifiée par leur fonctionnalité.

Le tableau page 169 sera rectifié pour supprimer l'autorisation de constructions de salles d'art et de spectacles en zone N (autorisées uniquement en secteur Nt sous conditions particulières).

Concernant les règles relatives aux extensions et annexes des habitations existantes dans les zones A et N, il conviendra de se reporter à l'avis de la CDPENAF.

Annexes :

Classement sonore du bruit des infrastructures

Les **annexes** graphiques, conformément à l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, doivent indiquer « le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement » (classement sonore des infrastructures).

La RD 1075, située sur la commune, est concernée par le classement sonore (catégorie 3), mais le PLU ne prend pas en compte ses nuisances. Celles-ci doivent être identifiées dans le diagnostic, et le projet de PLU doit expliquer les solutions retenues pour limiter l'exposition de la population à ces nuisances.

Les informations relatives au classement sonore de la RD 1075 seront ajoutés en annexe. Le document graphique du règlement pourra faire mention de ces secteurs, à titre informatif, afin de faciliter l'information des pétitionnaires.