

# COMMUNE DE BEAUREPAIRE

## PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Enquête publique du 03 janvier 2023 au 03 février 2023 inclus

### CONCLUSIONS

### AVIS MOTIVE

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| 1. PREAMBULE .....  | 3  |
| 1.1. Objet de l'enquête publique : .....  | 3  |
| 1.2. Initialisation et cohérence du projet.....   | 3  |
| 2. Justification de la révision Plan Local d'Urbanisme .....  | 3  |
| 2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... | 4  |
| 2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables : .....  | 4  |
| 3. La concertation préalable .....  | 5  |
| 4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....   | 6  |
| 4.1. L'information du public.....   | 6  |
| 4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur.....   | 6  |
| 4.3. Le public .....  | 6  |
| 4.4. Le dossier d'enquête et la procédure.....  | 7  |
| 4.5. Prorogation de délais .....  | 7  |
| 4.6. Examen des observations.....   | 7  |
| 4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur la révision du PLU .....   | 7  |
| <b>L'Urbanisme</b> .....  | 8  |
| <b>L'habitat raisonné</b> .....   | 8  |
| <b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b> .....   | 9  |
| <b>Les déplacements</b> .....   | 9  |
| <b>L'activité agricole</b> .....  | 9  |
| <b>Les corrections à apporter aux documents</b> .....   | 9  |
| <b>La consultation des personnes publiques associées</b> .....  | 9  |
| 5. Conclusion .....   | 13 |
| 5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET.....   | 13 |
| 5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET .....  | 13 |

## 1. PREAMBULE

### 1.1. Objet de l'enquête publique :

La présente enquête concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme initié par La Mairie de Beaurepaire puis repris par la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône. Elle assure la compétence et l'élaboration du document d'urbanisme. La communauté de communes dont le siège est situé 9 rue du 19 mars 1962 – 38550 Saint Maurice l'Exil, est le porteur du projet de révision du PLU et l'organisateur de l'enquête publique.

La révision du PLU de Beaurepaire est reprise par délibération de la communauté de communes Entre Bièvre Rhône le 29 mai 2019. Une procédure de révision du Plan local d'urbanisme a été engagée.

En date du 16 décembre 2021, l'arrêt du projet de PLU est acté par la commune de Beaurepaire avec la sollicitation de la communauté de communes EBER pour la poursuite de la procédure d'élaboration de la révision du PLU. Le 21 février 2022, une délibération est prise par la communauté de communes arrêtant le projet de révision du PLU. L'arrêté de mise à enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme, de la mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est élaboré par Madame la Présidente de la communauté de communes en date du 12 décembre 2022.

Ainsi la présente enquête est une enquête unique qui comprend deux enquêtes présentées par un dossier global, telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement. La mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales est également soumise à enquête publique.

### 1.2 Initialisation et cohérence du projet

**Le projet répond à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire.**

## 2. Justification de la révision Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, d'espaces libres, emplacements réservés, etc...) mais aussi les objectifs chiffrés compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation des espaces fixés, le cas échéant, par le schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

## 2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit un cadre concernant l'évolution du territoire pour les dix prochaines années sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, mais aussi des orientations législatives et réglementaires en vigueur et celles fixées dans les documents de niveau supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ou en articulation.

Ainsi, le PADD met l'accent sur le positionnement de la commune de Beurepaire qui doit conforter son rôle de ville centre en relai des pôles urbains de la vallée du Rhône et du Grenoblois.

Elle doit également conforter son pôle économique d'importance proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité.

Beurepaire dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, commerciaux au service des habitants du bassin de vie.

Les orientations générales fixées par la Communauté de communes s'articulent autour de quatre grandes thématiques, déclinées en objectifs :

#### L'orientation 1 CONCERNANT L'HABITAT :

- S'inscrire dans les solidarités territoriales, en diversifiant l'offre de logements, en particulier pour permettre de maintenir sur la commune une mixité sociale, générationnelle.
- Orienter la dynamique de construction pour répondre aux besoins des ménages et augmenter le parc de logements tout en tenant compte des contraintes liées aux risques et nuisances.
- Redimensionner les zones d'urbanisation et selon les secteurs, prévoir leur densification au regard de plusieurs critères dont notamment :
  - Localisation vis-à-vis des équipements et des services, accessibilité par les transports en commun et les modes doux, desserte et capacité des infrastructures et réseaux publics.
  - Sensibilités environnementales (milieu naturel et paysage) et activités en place (agriculture)
- Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location).
- Faciliter la reconquête du centre-ville : densification de l'habitat et dynamisation des activités économiques, notamment commerciales, requalification des espaces publics, utilisation des emprises foncières délaissées.

#### L'orientation 2 CONCERNANT L'ECONOMIE :

- Promouvoir un dynamisme et une diversité économique, source de richesses et d'emplois.
- Favoriser l'évolution qualitative des sites d'accueil économiques existants, notamment sur les plans de l'accessibilité par les différents modes de déplacement, de l'offre de services à la zone de la qualité architecturale et paysagère
- Faciliter la création de nouveaux secteurs d'accueil économique

- Fixer les zones de développement économiques en évitant la cohabitation avec les secteurs d'habitat
- Maintenir et renforcer l'attractivité et le dynamisme des différents pôles de commerces et de services présents sur le territoire communal et en particulier du centre.
- Veiller à la préservation de l'activité agricole présente sur le territoire communal.

#### L'orientation 3 CONCERNANT LE CADRE DE VIE :

- Poursuivre les opérations de renouvellement urbain, notamment :
  - Le renouvellement urbain dans le centre ancien, en portant une attention particulière aux espaces non bâtis et en identifiant les bâtiments vacants pouvant faire l'objet d'une rénovation ou de recomposition urbaine.
  - L'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements collectifs et en services.
- Favoriser le lien entre la ville et la nature notamment par le renforcement des espaces végétalisés de proximité, y compris dans l'espace urbain.
- Conforter les continuités des parcours en modes doux dans l'espace urbain convergeant vers les pôles générateurs de déplacement (équipements publics ou d'intérêt collectif, les espaces économiques, gare routière)
- Veiller au maintien des qualités paysagères, des quartiers constitués en évitant une surdensification des quartiers pavillonnaires et en favorisant un meilleur aménagement des parcelles
- Veiller à la valorisation du patrimoine bâti notamment dans le centre-bourg

#### L'orientation 4 CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT :

- Définir et protéger les continuités écologiques (trame verte et bleue) et les éléments majeurs participant à ces continuités (réseaux de haies, boisements, etc...)
- Améliorer la perception de la ville et de sa variété de paysage et au travers de la qualité de ses entrées de villes
- Prendre en compte les problématiques énergétiques et les nuisances (pollution, bruit, etc...)

### 3. La concertation préalable

Le code de l'urbanisme prévoit et organise la concertation. Il laisse une grande liberté à la personne publique dans les modalités, mais souligne qu'un bilan doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation ont été définies par a délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2016 prescrivant la révision du projet de PLU de Beaufort.

Des concertations ont été menées pendant 5 ans ; 3 réunions publiques se sont tenues le 2 mars 2017, le 22 novembre 2017, et le 7 juillet 2021. Des informations au public ont été effectuées, des groupes de travail constitués.

Le 28 février 2022, une délibération est prise par la communauté de communes EBER concernant l'arrêt du bilan de concertation et l'arrêt de révision du plan local d'urbanisme. La révision du PLU s'est déroulée pendant une période de 6 ans.

Durant toute la procédure, la Municipalité et la communauté de communes ont été à l'écoute de leurs administrés.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ses outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une participation correcte de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des trois réunions publiques qui ont été organisées.

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 30 novembre 2016 ont été respectées. Les moyens développés pour informer le public des réunions sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste.

## **4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **4.1.L'information du public**

L'information du public pour la présente enquête a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichages réglementaires, dématérialisation).

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

### **4.2.Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur**

Cette enquête s'est déroulée du 03 janvier 2023 au 03 février 2023.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles prévues pour l'accueil du public ont été correctes. Les locaux réservés à cet effet étaient deux petits bureaux de permanences où l'on pouvait dans un déposer les plans et dans l'autre recevoir la population.

Le caractère de confidentialité nécessaire aux échanges entre le public et le commissaire enquêteur, l'examen du dossier par le public ne posaient pas de problème.

J'ai effectué, dans ce lieu, 3 permanences de 4 heures et une permanence de 3 heures. J'ai également eu 2 entretiens téléphoniques.

J'ai pu, en ce qui me concerne, obtenir les réponses à toutes les questions posées à Monsieur le Maire de BEAUREPAIRE, Madame l'Adjointe à l'Urbanisme ainsi que l'équipe de EBER, je les en remercie. Il m'a été fourni toutes les explications au cours de l'enquête et ultérieurement. Afin de mieux appréhender le contexte du projet, le commissaire enquêteur a effectué deux visites de la commune et des lieux à enjeux, au cours de l'enquête.

### **4.3.Le public**

Le public a pu consulter le dossier d'enquête durant 32 jours, soit la période du 03 janvier 2023 au 03 février 2023 inclus.

Afin de faciliter l'information du public, les permanences ont eu lieu à des jours et horaires différents pour permettre, notamment aux personnes qui travaillent, de disposer d'au moins une permanence compatible avec une vie professionnelle habituelle, avec en particulier une permanence en fin d'après-midi. La Mairie n'a pas souhaité de permanence le samedi matin, celle-ci n'étant pas ouverte.

#### **4.4. Le dossier d'enquête et la procédure**

Le dossier initialement préparé avant le début de l'enquête publique, bien étayé, illustré et argumenté, comportant des informations et plans m'est apparu de bonne qualité, et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

Les documents graphiques sont de qualité satisfaisante.

Les opérations d'aménagement programmées sont bien repérées et cohérentes. Après avoir analysé le contenu du projet, la partie réglementaire traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le projet.

#### **4.5. Prorogation de délais**

Le code de l'environnement, en son article R.123-18, prévoit que le responsable du projet mis à l'enquête publique dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Aucune prorogation n'a été demandée. Les documents ont été rendus dans les temps impartis pour le Maître d'Ouvrage, comme pour le commissaire enquêteur.

#### **4.6. Examen des observations**

9 observations ont été consignées sur le registre et 10 par courrier. 27 observations ont été effectuées par voie dématérialisée. Elles ont toutes été prises en compte.

#### **4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur la révision du PLU**

Considérant que :

Les présentes conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur portent uniquement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaurepaire.

Après avoir rappelé le contexte du projet :

Madame la Présidente de la communauté de communes EBER, par délibération du 28 février 2022 arrête le bilan de concertation et acte le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de rappeler que ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU, elles passeront pour le logement de 46,2 ha à 28,7 ha en dents creuses soit une baisse de 66%. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec cette révision du Plan Local d'urbanisme.

D'autre part, les zones urbaines en extension sont limitées aux OAP qui reviennent à « des dents creuses » en imposant le nombre de constructions comprenant des logements collectifs, individuels et des logements intermédiaires.

La réduction des secteurs constructibles résulte des obligations légales et de la nécessité de se mettre en conformité avec le SCoT.

Beaurepaire compte au dernier recensement de 2021 une population de 4 953 habitants. Depuis les années 2000, la population croit, la ville s'est élargie à l'Est et continue de s'étendre au Nord

pour former une « étoile » autour d'un axe Nord-Sud et d'un axe Est-Ouest. En 2031, il est attendu une population de 6789 habitants.

Potentiellement, plus de 50 ha sont encore disponible dans le PLU de 2010., dont plus de 20 ha dans les zones AU pour le développement de l'habitat.

Parallèlement, plus de 135 ha sont disponibles pour le développement des activités économiques. Ce potentiel foncier est réduit à 7,5 ha si l'on enlève les surfaces 2AU inscrites pour la création de la zone d'activités économiques de Champlard.

### **L'Urbanisme**

La commune de Beaurepaire a vu son PLU révisé en 2010. Depuis 2012, la progression des parcelles à urbaniser à augmenter de 35%. Il est prévu dans la nouvelle révision du PLU une baisse de 60% des terrains à urbaniser.

Il convient de rappeler que ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec ce projet de révision du Plan Local d'urbanisme.

Dans le cadre du diagnostic, une analyse de la capacité du tissu bâti à se densifier et à se muter à été réalisée :

- Les espaces en dents creuses : environ 22,6 ha. Ces tènements sont tous situés dans les espaces pavillonnaires avec une densité actuelle avoisinant 10 à 12 logements/ha.
- Les espaces en division parcellaire potentielle : environ 9 ha. Ces tènements sont tous situés dans les espaces pavillonnaires avec une densité actuelle avoisinant 10 à 12 logements/ha.
- Les secteurs de renouvellement urbain : ils sont peu nombreux, en effet si les ilots dégradés du centre historique rendent difficiles des opérations de démolition/reconstruction.

Le dossier « urbanisme » au sein du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a récolté toutes les observations. Les administrés soucieux des changements de destination de leurs biens se sont rendus assez peu nombreux aux permanences. Le projet de PLU est contraint par rapport aux objectifs du SCoT.

Le procès-verbal de synthèse reprenant toutes les observations personnelles avec les réponses de Madame la Présidente de la communauté de communes EBER est en annexe du rapport.

### **L'habitat raisonné**

La commune de Beaurepaire, dans le cadre de son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, a fait le choix de favoriser son habitat à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses ».

Ce souhait de la Municipalité et de la communauté de communes, dans le cadre de son projet est d'assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant, qui prenne en compte l'enjeu de la préservation d'un cadre de vie de qualité. Le projet vise également à favoriser une diversité de l'offre de logements.



### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La commune de Janneyrias a opté pour 6 OAP sectorielles dans son projet de révision du PLU dont 2 sont à vocation économique.

Cette volonté de la Municipalité se porte sur les OAP qui précise les attentes en matière d'aménagement. Cette orientation vise à encadrer les opérations privées de densification, en cohérence avec le tissu urbain environnant.

### **Les déplacements**

Les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quand ceux-ci seront possible en fonction de la faisabilité.

En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière reste le mode de déplacement dominant. La densité de population n'est pas suffisante pour la création de lignes de bus à haut niveau de service pouvant concurrencer la voiture particulière. La commune est desservie principalement par des lignes de transport scolaire et des lignes régulières.

### **L'activité agricole**

Toutes les dispositions de développement raisonné de l'urbanisation et des zones d'activités sur le territoire de Beaurepaire concourent à la préservation des étendues agricoles de la commune en accord avec l'objectif mentionné au PADD.

La protection de la ressource agricole à travers :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques,
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur places,
- L'absence de développement urbain supplémentaire à proximité des exploitations agricoles et en particulier celles qui sont déjà inscrites en continuité d'espaces, et où le maintien des parcelles encore non bâties à proximité doivent être maintenue pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires, en matière de périmètres de réciprocité.

### **Les corrections à apporter aux documents**

Le commissaire-enquêteur relève que la collectivité a pris note des demandes de corrections à apporter et qu'elle répond favorablement, dans la mesure du possible, à toutes les observations pour régulariser au mieux le document avant de le soumettre à l'approbation.

### **La consultation des personnes publiques associées**

Dans ce projet de PLU, 11 réserves ont été émises par les services de l'Etat et 2 réserves du bureau syndical du SCOT de Rives du Rhône.

### Les réserves de l'Etat portent sur :

#### 1) La consommation foncière :

- Objectifs de modération de la consommation des espaces
- Les objectifs de réduction de la consommation

Des réponses ont été données par la communauté de communes quant aux diminutions de consommation d'espaces et sur les objectifs de réduction. Ceux-ci sont explicités par la communauté de commune dans le rapport final.

D'après les réponses de la communauté de communes, la consommation foncière d'ENAF d'après les données SPARTE du portail de l'artificialisation entre 2011 et 2021 est de :

- Consommation cumulée de référence : 24.4 ha
- Consommation annuelle de référence : 2.4 ha Le PLU inscrit le développement suivant :
- Des zones résidentielles intégralement situées dans la partie actuellement urbanisée de la commune (que ce soient des zones U ou des zones AU) donc sans consommation foncière d'ENAF.

Quant à la ZA de Champlard, son implantation est très explicitée par la communauté de communes qui la justifie.

#### 2) Le dimensionnement du PLU et la maîtrise du développement

- Adéquation des objectifs de production de logements

Le rapport de présentation tome 2 affiche plutôt clairement ces objectifs en matière de production de logements en pages 6 et 7.

La réalité foncière issue de l'histoire urbaine de Beaurepaire montre une dispersion de petites parcelles non bâties au sein de la partie urbanisée et que le PLU ne peut classer autrement qu'en zone U ou AU compte tenu de leur situation. Cet héritage est un fait à intégrer, dont le PLU prend acte. Toutefois une mise à jour des disponibilités foncières sera faite avec les ADS délivrées depuis, et en revérifiant la constructibilité des tènements concernés vis-à-vis des risques.

- Outils encadrant le développement

Quant aux outils qualitatifs, le PLU il a mis en place des OAP sur tous les secteurs de taille significative porteurs d'enjeux, et à ce titre il sera mis en place une OAP thématique sur les tènements de plus de 3000m<sup>2</sup> (se référer à la réponse faite à l'avis du SCOT).

Un calendrier sera mis en place. Il est toutefois rappelé que toutes les zones ont des équipements en capacité au droit des zones A ? Aucun équipement nouveau n'est à programmer puisqu'ils sont existants.

- Prise en compte des capacités d'assainissement

La STEP, si les chiffres affichés dans l'avis sont exacts, offre encore une capacité de 1045 eq/hab. Or il est rappelé que sur les 490 logements potentiels (dont tous ne seront pas créés puisqu'il y a une rétention foncière bien réelle qui n'est pas comptabilisée ici)

Dans les deux hypothèses, la croissance démographique peut être absorbée par la STEP actuelle, le nombre d'q/hab étant inférieur aux capacités résiduelles de la STEP

- Développement commercial

Le PLU de Beaurepaire a identifié une centralité scindée en 2 zones U1 (centralité fonctionnelle dans du bâti médiéval très contraint et U2 dans du bâti historique post médiéval et offrant plus de facilités vis à vis des besoins des activités de centralité (commerces, services, artisanat de proximités)

Dans la zone 2 les nouveaux commerces seront interdits, mais les restaurants et services seront autorisés.

En effet, il existe dans cette zone entre le cœur historique et les ZAE des locaux à usage d'activités et de nombreux actifs, le développement de la restauration et des services (par exemple comptables, bureaux d'études,) constitue une réelle réponse aux besoins des actifs de la ZAE et des activités présentes en zone U2.

Le secteur de carrefour market sera reclassé en U6

Dans le secteur U3 seules les extensions des services seront autorisées.

Dans les secteurs U5 et U5 bis les extensions des commerces seront autorisées jusqu'à 20

Le secteur U6 où sont présentes plusieurs surfaces commerciales face au cimetière sera classé dans un secteur U6 bis où les commerces seront limités à la gestion de l'existant (extension limitée)

### 3) Prise en compte des risques naturels

Se référer aux détails ci-après. Les erreurs relevées seront corrigées en matière de zones rouge et bleue, ainsi que les compléments réglementaires applicables à ces zones.

Quant à la justification de la prise en compte des risques, il n'y en a pas d'autre que l'application de la doctrine DDT38 que les services de l'État ont imposé à la collectivité. Il ne s'agit pas d'une décision propre à la collectivité mais bien de l'application des directives spécifiques au département de l'Isère.

### 4) Protection de la ressource en eau

Le rapport de présentation sera complété, concernant le règlement il sera rappelé que le site de captage des Imberts fait l'objet d'une DUP, le rapport de l'hydrogéologue sera annexé au PLU, et le périmètre reporté sur le zonage.

### 5) Prise en compte des servitudes d'utilité publique

La SUP figure bien dans les annexes du PLU

La collectivité est prête à faire figurer la servitude sur le plan de zonage à titre d'information. Mais il est rappelé que la donnée n'a jamais été transmises par les services de l'Etat, ni par GRTgaz.

Depuis l'avis de l'État plusieurs demandes ont été effectuées pour obtenir cette donnée :

- GRT gaz après plusieurs échanges téléphoniques et par mail confirme qu'il faut l'afficher mais n'a pas la donnée SIG, car apparemment c'est la DREAL qui produit cette donnée.
- La DREAL ne transmet aucune donnée car elle est censée l'avoir transmise à la DDT.
- La DDT 38 ne semble pas avoir non plus ces données et en tout cas n'a rien transmis à la collectivité malgré plusieurs demandes en ce sens.
- Cette donnée n'est pas téléchargeable sur Géoportail de l'urbanisme

Il apparaît donc difficile pour la collectivité de répondre à cette réserve malgré toute sa bonne volonté. Si les services de l'État ou le bénéficiaire de la SUP se mobilisent pour transmettre cette donnée avant l'approbation, elle sera intégrée au PLU selon la demande de l'État. Sinon, la SUP restera annexée telle qu'elle l'est déjà actuellement

### 6) Zonage / Dispositions applicables aux zones A et N

➤ Secteurs de taille et Capacité limitée (STECAL)

Le secteur NL sera réduit de façon à l'ajuster aux pourtours du château de Barrin.

➤ Changement de situation

Le changement de destination identifié dans le PLU ne concerne aucune exploitation agricole professionnelle en fonction (ni siège, ni stockage, ni élevage). Ci-dessous figure le plan du diagnostic agricole établi avec les agriculteurs de la commune.

On voit très bien que ni le bâtiment concerné, ni les bâtiments à proximité immédiate ne sont liés à une exploitation agricole professionnelle en fonction.

7) Dispositions en matière de stationnement

Le rapport de présentation en page 90 détaille et cartographie les capacités de stationnement.

IL sera rappelé que la capacité de mutualisation concerne uniquement les usages résidentiels et publics soit près de 400 places. En effet entre les usages d'activités et usages résidentiels, les domanialités différentes font que la propriété privée et la responsabilité civile (donc judiciaire) des propriétaires des espaces de stationnement sont engagées en cas d'accident ou de problème de sécurité.

Leur mutualisation avec un autre usage que celui des salariés ou visiteurs dépend donc de la volonté du propriétaire de ces espaces privés et ne peut être décrété par la collectivité en encore moins par le PLU.

Concernant les exigences en matière de stationnement vélo, le PLU impose bien dans son règlement pour toutes les zones U ou AU selon les secteurs B, C, C' et D

Les réserves du SCOT portent sur :

1) Maintenir un équilibre et une complémentarité entre le pôle préférentiel de centralité et les deux pôles de périphérie

Voir les réponses apportées dans le cadre des réserves de l'Etat

2) Le projet de PLU dépasse les objectifs du SCOT de près de 80 logements.

Voir les réponses apportées dans le cadre des réserves de l'Etat

Les réserves ont été prises en compte par la Communauté de Communes de Entre Bièvre et Rhône. Les réponses ont été données et font part de ces conclusions. Les réponses à donner seront finalisées et explicitées avant la validation de la révision du PLU. La Communauté de communes EBER effectue les formalités afin de lever ces réserves.

La Communauté de communes a également pris en compte les observations ainsi que les remarques afin de faire de sa révision de PLU un document prenant en compte toutes les obligations et informations données par les Personnes Publiques Associées.

## 5. Conclusion

Selon le code de l'urbanisme réformé par les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, le projet du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre les objectifs visés par le PADD.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs déclinés dans le PADD et les prescriptions affichées au règlement écrit et graphique répondent clairement à la recherche de cet équilibre. Le projet contrôle l'étalement urbain et la consommation d'espace. Il entretient et valorise son identité rurale.

### 5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET

Dans le cadre des obligations du PLU, les réserves émises par le Préfet sont à lever avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les remarques effectuées par le Préfet et les autres Personnes Publiques Associées sont à reconsidérer.

### 5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET

- Un bilan de la concertation transparent et complet
- Une bonne compatibilité avec les objectifs du SCoT
- Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire
- Une bonne diversification de l'offre de logements dans les OAP sectorielles
- Une volonté de protéger la commune de Beaurepaire dans ses extensions et la conserver comme espace rural en préservant les espaces naturels
- Une prise en compte des observations du public quant aux demandes des particuliers.

Pour toutes ces raisons et pour l'investissement mis par la communauté de communes EBER et la ville de Beaurepaire dans la prise en compte des observations du public, des réponses apportées et de la reconsidération de leur projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, entre autres, sur ses Opérations d'Aménagement et de Programmation.

Le commissaire enquêteur constate la volonté de la communauté de communes de Entre Bièvre et Rhône de lever les réserves avancées par l'Etat. Ces réserves doivent être levées avant l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur, émet **UN AVIS FAVORABLE** à la révision du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUREPAIRE

Fait le 01 mars 2023

Le commissaire enquêteur



Ghislaine SEIGLE-VATTE