

PORTEUR DE PROJET :
COMMUNAUTE DE COMMUNES
ENTRE BIEVRE ET RHONE

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE AUX :
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET DU PROJET DE MODIFICATION
DU ZONAGE D'EAUX USEES ET D'ELABORATION
DU ZONAGE D'EAUX PLUVIALES
DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE (38)

Du Mardi 03 Janvier 2023 au Vendredi 03 Février 2023



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le Commissaire Enquêteur
Ghislaine SEIGLE-VATTE

Table des matières

1.INTRODUCTION	4
1.1 REVISION DU PLU	4
1.2 CONTEXTE.....	4
1.3. INITIALISATION ET COHERENCE DU PROJET.....	4
1.4. REGLEMENTATION APPLICABLE	4
2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.1 CONTENU DES DOSSIERS	4
2.2 LA PUBLICITE	5
2.3 ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
3. LA COLLECTE ET LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS.....	5
3.1 LA COLLECTE DES CONTRIBUTIONS.....	5
3.2 LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS.....	6
4. ANALYSES THEMATIQUES.....	6
4.1 URBANISME :	6
4.2 MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :	6
4.4 LES CORRECTIONS A APPORTER AU DOCUMENT.....	6
5.LES OAP.....	6
5.1 OAP N°1-sur le site de « Ramberfruit ».....	6
5.2 OAP N°2- Chemin de Revel	7
5.3 OAP N°3-Chantemerle.....	8
5.4 OAP N°4-3 chemins.....	9
5.5 OAP N°5- Les OAP des secteurs économiques	9
6. CE QUE DISENT LES PPA	11
6.1 La DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ETAT)	11
I CONSOMMATION FONCIERE.....	11
II DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT	13
III PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	15
IV PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	16
IV PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	18
V PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) Transport de matières dangereuses	18
VI ZONAGE / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N.....	19
VII DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	20
- RISQUES NATURELS.....	21
6.2 LE DEPARTEMENT DE L'ISERE	27

6.3 RTE (Réseau de Transport d'électricité)	30
6.4 LE SYNDICAT ISEROIS DES RIVIERES RHONE AVAL (SIRRA).....	33
6.5 LA CCI NORD ISERE.....	35
6.6 LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	36
6.7 LA COMMUNE DE MARCOLLIN.....	38
6.8 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BIEVRE ET RHONE	38
6.9 LA CDEPENAF	41
6.10 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	44

1.INTRODUCTION

1.1 REVISION DU PLU

La commune a lancé par délibération en date du 23 novembre 2016 la révision du PLU communal de la ville de BEAUREPAIRE. Il s'agit principalement d'intégrer le SCOT entré en vigueur ainsi que les évolutions réglementaires. La prescription de la révision a visé les principaux objectifs suivants que sont l'habitat, l'économie, le cadre de vie et l'environnement.

1.2 CONTEXTE

La ville de BEAUREPAIRE comprend 5000 habitants environ, elle fait partie de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et est située dans la vallée de Bièvre Valloire, à une vingtaine de kilomètres de l'échangeur de Chanas et à près de 70 km de Grenoble. La commune de Beaurepaire est tournée vers la vallée du Rhône dans le fonctionnement de ses activités. La commune, ville centre du bassin de vie, dispose de nombreuses activités, équipements services et commerces qui assurent son rayonnement au-delà des limites communales et répond aux besoins des habitants d'un bassin de vie local. La commune de Beaurepaire a intégré récemment le SCOT des Rives du Rhône.

1.3. INITIALISATION ET COHERENCE DU PROJET

La ville de BEAUREPAIRE veut conforter son rôle de ville centre en relai des pôles urbains de la vallée du Rhône et du Grenoblois.

Beaurepaire s'intègre étroitement au bassin de vie de la vallée du Rhône. Ce qui a d'ailleurs été reconnu par le changement de territoire de SCOT dont elle dépend.

Le projet répond autant à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire, qu'à la volonté des élus de conserver le caractère rural de la commune et d'inciter à la venue de nouveaux habitants face au vieillissement de la population.

1.4. REGLEMENTATION APPLICABLE

La révision du Plan local d'urbanisme n'est pas soumise à l'évaluation environnementale. En application de l'article L123-2 du CE, il fait l'objet d'une enquête publique.

L'organisation de 2 réunions publiques pendant la rédaction du projet se sont tenues aux dates du 02 mars 2017 et du 22 novembre 2017.

Des ateliers de travail se sont tenus sur plusieurs thématiques : l'agriculture, le développement économique, l'habitat, l'environnement, les PPA.

2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 CONTENU DES DOSSIERS

Le contenu des dossiers n'est pas détaillé ici. Le dossier situe le cadre réglementaire, indique l'emplacement des pièces à consulter.

2.2 LA PUBLICITE

Les annonces réglementaires ont été effectuées dans les délais impartis. Les avis sont parus dans les rubriques annonces légales de 2 journaux : Le Dauphiné Libéré et La Terre Dauphinoise 15 jours avant le début de l'enquête, le jeudi 15 décembre 2022, et renouvelés dans les 8 premiers jours de celle-ci les lundi 09 janvier 2023 pour le Dauphiné Libéré et jeudi 05 janvier 2023 pour Terre Dauphinoise.

Des affiches ont été apposées à la mairie, sur les tableaux d'affichage numériques, dans la presse locale.

2.3 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'arrêté d'ouverture AAG_2022_248 du 12 décembre 2022 porte sur l'ouverture de l'enquête publique, le projet de révision du plan local d'urbanisme et du projet de modification des eaux usées et de l'élaboration, du zonage des eaux pluviales. Cet arrêté fixe les heures d'ouverture de l'enquête publique du mardi 03 janvier 2023 au vendredi 03 février 2023 inclus, soit 32 jours. La consultation du dossier, l'accueil du public et la tenue des permanences du commissaire enquêteur se sont effectués à la mairie de BEAUREPAIRE les bureaux de permanence pour 3 d'entre elles et dans la salle du conseil municipal pour une autre.

Les permanences ont été peu fréquentées. 4 permanences ont eu lieu sur des jours et horaires différents. Rappelons qu'il était possible de déposer des observations sur la plateforme numérique.

L'enquête publique a effectivement débuté le mardi 02 janvier 2023 à 8 heures et s'est terminée le 03 février 2023 à 17 heures afin de permettre aux personnes travaillant loin de pouvoir s'y rendre. Des permanences ont été effectuées à plusieurs moments dans la journée. Des rendez-vous téléphoniques ont été donnés.

Un registre dématérialisé était à disposition des citoyens. J'ai reçu à chaque permanence des habitants et n'ai aucune raison de proroger cette enquête.

3. LA COLLECTE ET LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

3.1 LA COLLECTE DES CONTRIBUTIONS

Un registre numérique a été utilisé pour faciliter l'expression du public. Le site permettait également de mettre en ligne l'intégralité du dossier. Le registre numérique permettait le dépôt d'observations à tout moment. Parallèlement, l'ensemble des contributions (registre papier, courriers) était rendu public, sous forme de fichier PDF.

Au total, nous avons reçu 37 contributions réparties comme suit :

Registre numérique	27
Registre papier	9
Courriers	10
Entretiens lors des permanences	18

On constate que le public s'est très peu approprié le registre papier. De nombreuses contributions sont doublées ou complétées par une remarque complémentaire sur un support différent. Il appartient alors au commissaire enquêteur de rassembler les observations ayant le

même objet, éviter les doublons et s'assurer de la bonne prise en compte de toutes les contributions.

3.2 LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

Toutes les contributions du public sont prises en compte. Les demandes particulières concernant l'urbanisme sont rassemblées dans un tableau annexé au PV de synthèse.

4. ANALYSES THEMATIQUES

Le public a souvent l'impression de découvrir la nouvelle révision du PLU. J'ai dû à plusieurs reprises rappeler que des réunions publiques avaient eu lieu ainsi que la possibilité de rencontrer les élus.

Toutes les observations sont détaillées les unes après les autres. L'intégralité des observations est rassemblée dans un tableau joint en annexe.

4.1 URBANISME :

Les principales interrogations du public concernaient la destination de leur bien dans cette révision du PLU.

4.2 MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

Aucune interrogation quant au zonage d'assainissement.

4.3 ELABORATION DU ZONAGE D'EAUX PLUVIALES

Aucune interrogation quant au zonage des eaux pluviales.

4.4 LES CORRECTIONS A APPORTER AU DOCUMENT

Repandre le document écrit afin de prendre en compte les remarques et les observations.

5. LES OAP

La Municipalité de BEAUREPAIRE a souhaité, dans le cadre de son projet, d'assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant. Le projet vise à favoriser une diversité d'offre de logements et la mixité sociale à travers six orientations d'aménagement et de programmation dont 2 à vocation industrielle.

5.1 OAP N°1-sur le site de « Ramberfruit »

Cette OAP est composée d'une OAP 1A et d'une OAP 1B représentant environ 155 logements répartis entre :

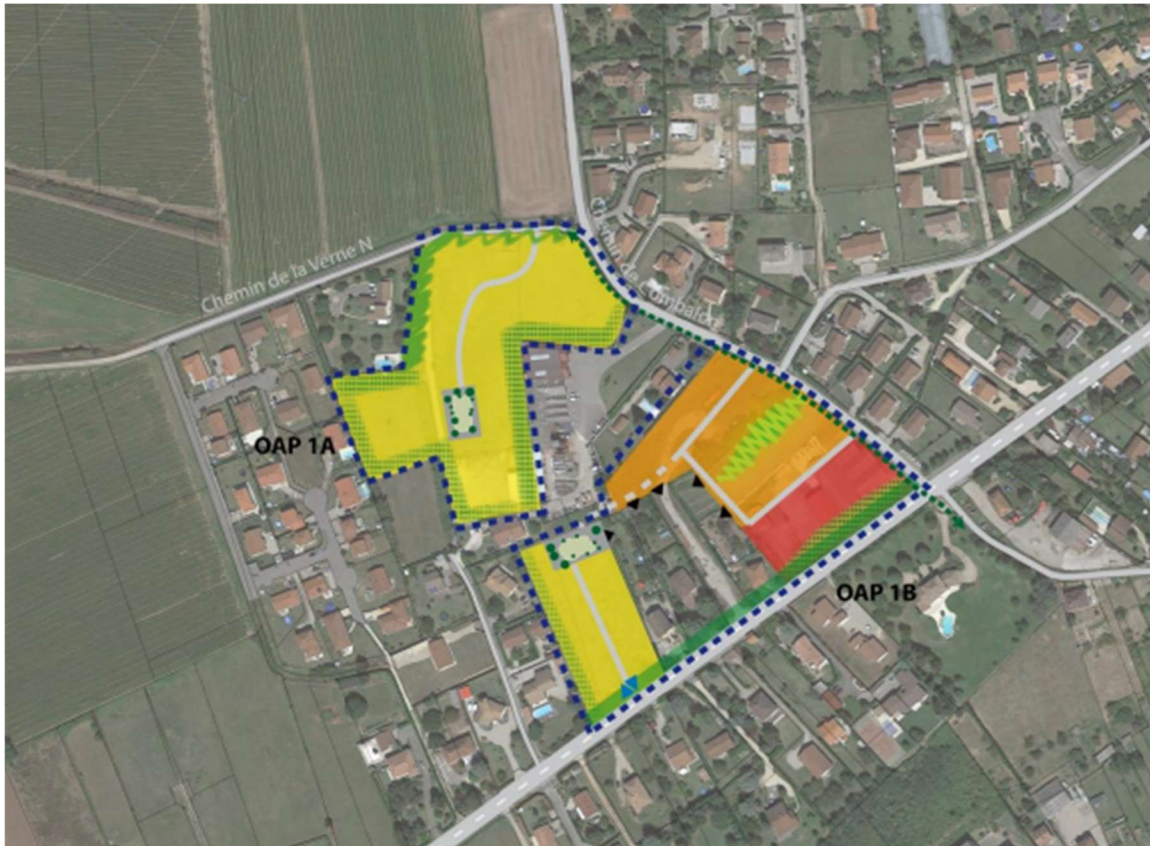
OAP 1A : Entre 15 et 20 logements individuels, et 10 à 25 logements jumelés.

OAP 1B : Entre 10 et 15 logements individuels, 40 logements groupés, 55 logements collectifs.

La surface totale consommée est de 2.73 ha, les parcelles déjà construites représentent 0.73 ha (avec la moitié pouvant accueillir de nouvelles constructions) et la surface friche de Ramberfruit en renouvellement urbain s'élève à 0.77 ha.

La densité est de l'ordre de 40 logements/hectare.

Localisé en partie Est et en entrée de ville, ce site accueille différents bâtiments d'activités et quelques habitations en bordure de route. Bordé par les Chemins de la Verne Nord et de Combalon, il est occupé dans sa partie centrale par une construction artisanale en pleine activité et en partie est par une friche industrielle.



Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette OAP

5.2 OAP N°2- Chemin de Revel

Programmation de 15 à 20 logements individuels et/ou groupés.

Ce site occupe une superficie d'un peu plus de 1 hectare. Il est borné par les chemins de Revel et du Plateau. Ce site est aujourd'hui exploité mais constitue une enclave dans l'enveloppe urbaine. Sa localisation est à proximité du Carrefour Market et son éloignement relatif par rapport au centre-ville de Beaurepaire est à prendre en compte.



Avis du commissaire enquêteur :

Cette OAP située à l'extérieur du centre-ville n'est pas à effectuer en priorité.

5.3 OAP N°3-Chantemerle

Ce secteur localisé en France de l'espace agricole, au nord-ouest de l'enveloppe urbaine et le long de la rue Chantemerle est à ce jour cultivé. Cependant là aussi nous sommes en présence d'une enclave au sein de lotissements assez récents de la commune. D'une superficie d'environ 1,4 hectare, le site est peu relié à son environnement. Au nord, les voies qui débouchent sur le secteur sont privées, celles en lien avec la RD 51C, route de Pact ne sont pas dimensionnées pour accueillir une opération trop importante ; elles peuvent en revanche permettre un cheminement piéton. Le site est par ailleurs borné à l'est par une entreprise encore en activité.



Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette OAP

5.4 OAP N°4-3 chemins

Ce site d'environ 2,41 hectares est borné par les chemins de Ruelle au Sud, de Pommier au Nord et du Château à l'Ouest. Comme précédemment évoqué et en lien avec le mode d'urbanisation des années 70 à 90, cet îlot résidentiel tout comme ses voisins est de grande taille et la desserte des opérations alentours s'est faite au coup par coup sous la forme de voies en impasse.



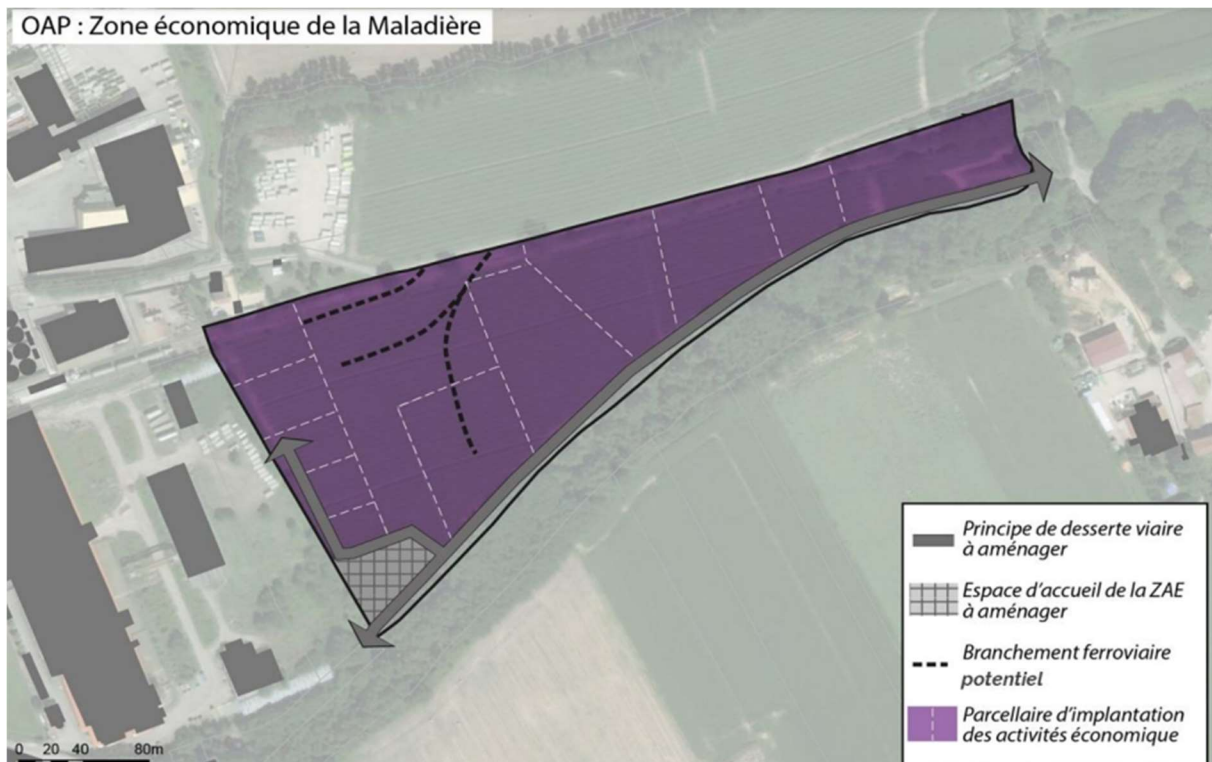
Avis du commissaire enquêteur :

Ce site de 2,4 hectares annonce 40 logements. Le PADD préconisant 30 à 35 logements/an et l'OAP n°1 annonçant 155 logements. Cette OAP n'est pas prévue dans un futur proche.

5.5 OAP N°5- Les OAP des secteurs économiques

La Maladière

Le site est situé en continuité Est de la zone d'activités actuelles.



Les objectifs de l'aménagement sont de développer une offre d'accueil économique dédiée principalement aux activités de production, artisanat BTP, commerce de gros, transport logistique, recyclage matériaux. A terme ce site devra être branché à la voie ferrée.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette OAP

Champlard

Le site est situé en continuité Sud de la zone d'activités actuelle en bordure de la RD519e.

L'objectif de l'aménagement de cette OAP concerne la Zac portée par la communauté de communes en vue de conforter les activités économiques. En réponse à la volonté et à la nécessité de diversifier l'offre, le programme d'implantation des activités s'appuie sur 2 sous-secteurs essentiels :

- Foncier pour lots de petites tailles pour entreprises d'artisanat locales,
- Foncier pour lots de grandes tailles pour entreprises industrielles locales ou extérieures, ainsi que pour des entreprises de recherches et d'expérimentation, de desserrement des agglomérations lyonnaise et grenobloise.



Avis du commissaire enquêteur :

Cette OAP est une OAP intercommunale.

6. CE QUE DISENT LES PPA

6.1 La DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (ETAT)

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du Projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

I CONSOMMATION FONCIERE

Votre PADD affiche une maîtrise de la consommation foncière à travers un développement inscrit dans l'enveloppe urbaine actuelle et la volonté de favoriser une densification qualitative. Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années et le PADD mentionne une production de l'ordre de 30 à 35 logements par an.

Si le potentiel foncier à vocation d'habitat s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, il convient néanmoins de compléter les pièces du dossier sur les points suivants :

1 – Objectifs de la modération de la consommation des espaces

Le contenu du PADD est précisément défini à l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier stipule notamment que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » **Sur ce point le PADD ne fournit aucun élément chiffré** au motif qu'une approche purement chiffrée de maîtrise de la

consommation foncière apparaît peu qualitative et réductrice au regard de la cohérence des tissus bâtis et des paysages et de l'organisation urbaine. Le PADD se contente d'indiquer que le projet communal cherche à se rapprocher de la densité de 30 logements par hectare définie par le SCOT des Rives du Rhône tout en modulant cette densité selon la typologie des secteurs.

Par ailleurs, votre PADD ne livre que très peu d'éléments sur les objectifs chiffrés poursuivis par votre projet. Il apparaît nécessaire de préciser le nombre de logements visé, la part de foncier concerné ainsi que la proportion de logements créés par réhabilitation, renouvellement, changement d'usage et densification des terrains déjà occupés.

En conclusion

Je vous demande de compléter votre projet en le justifiant par des éléments chiffrés, notamment dans le PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion.

2 – Objectifs de réduction de la consommation

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a inscrit dans le droit un objectif de réduction par deux du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente et organise la déclinaison de cet objectif par les collectivités territoriales, en lien avec l'Etat, par les documents de planification de l'échelle régionale à l'échelon communal. L'obligation de mise en compatibilité des PLU avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dans les PLU deviendra effective au plus tard en août 2027, il convient néanmoins d'amorcer, dès à présent, dans les PLU en cours de révision cette trajectoire qui vise à aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols.

Si dans votre projet de PLU, le développement résidentiel s'opère en densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé et n'est donc pas consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), le développement économique est quant à lui, fortement impactant puisqu'il conduit à l'artificialisation de 28 ha de terres agricoles sans que des justifications soient apportées sur la nécessité de la création de la zone de Champlard.

De plus, dans votre document, la consommation foncière est essentiellement abordée en termes de densité et le bilan de la consommation foncière de votre projet sur les volets de l'habitat. En l'absence d'éléments chiffrés il est délicat de préjuger des conclusions de ce bilan.

En conclusion

Je vous demande de compléter votre projet pour démontrer qu'il s'inscrit dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation et, à défaut de fermer les zones 1AUI à vocation économique en les classant en zones 2AUi. Il convient également d'apporter un argumentaire précis justifiant de la création de la zone de Champlard

Avis du commissaire enquêteur :

La totalité de cette zone est-elle nécessaire ?

II DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

1 – Adéquation des objectifs de production de logements

Pour votre commune, identifiée comme une polarité intermédiaire, le SCOT fixe un objectif maximal de production de logements de 6 logements par an et pour 1000 habitants avec une densité moyenne minimale de 30 logements sur la période.

En parallèle, le rapport de présentation fait ressortir une capacité théorique de votre PLU de 490 logements mais estime une production de 450 logements sur les 12 ans du PLU ce qui va au-delà de la fourchette haute affichée dans votre PADD.

L'objectif du SCOT des Rives du Rhône, qu'il convient de respecter, correspond quant à lui à la fourchette basse affichée dans votre PADD.

En conclusion

Ces écarts constatés mettent en évidence la nécessité de justifier et de mettre en cohérence vos objectifs de production de logements et les capacités de construction dans les zones de U et AU.

Avis du commissaire enquêteur :

Justifier les écarts en matière de production de logements.

2 – Outils encadrant le développement

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis fait apparaître au sein de l'enveloppe urbaine une surface globale de près de 5.5 ha constituée de tènements de plus de 3000 m² que ce soit en dents creuses ou en divisions parcellaires potentielles. Aucune mesure particulière n'est prise pour encadrer la constructibilité de ces surfaces alors que le PADD affiche la volonté de favoriser une densification qualitative de l'enveloppe urbaine.

Un encadrement de ces tènements, par exemple par des OAP, est l'occasion d'améliorer la garantie d'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux.

En effet votre projet de PLU affiche la production d'environ 90 logements sociaux dont une quarantaine hors OAP. Cet objectif correspond à la part minimale de 20 % de logements locatifs abordables prescrite par le SCOT sur l'ensemble des nouveaux logements.

Pour répondre à cet objectif le règlement des zones U et AU d'habitat prévoit une clause de mixité sociale « Dans tout programme de logements à partir de 800 m² de surface de plancher de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme ». Dans les zones diffuses, l'atteinte du seuil de déclenchement de 800 m² est incertain aussi cette seule clause de mixité ne permet pas de garantir la réalisation de l'objectif de production de logements sociaux.

De plus l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondent à chacune d'elles, le cas échéant ». Votre document ne présente aucune programmation.

En conclusion

Je vous demande de compléter votre PLU en mettant une place des outils permettant d'encadrer la constructibilité des tènements importants et en phasant les OAP pour assurer un étalement de la production de logements sur la durée du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion

3 – Prises en compte des capacités d'assainissement

La démonstration faite dans le rapport de présentation, de l'adéquation du système d'assainissement au développement prévu par le projet n'est pas recevable, car elle ne tient compte que de la population de la commune de Beurepaire alors qu'elle n'est pas la seule commune raccordée.

La station d'épuration (STEP) de Beurepaire a une capacité normale de 1450 équivalents-habitants (EH). Sur les 5 dernières années la charge de pollution reçue a été au maximum de 11405 EH en 2018. A ce niveau de charge, l'analyse de la capacité de la station d'épuration à accueillir la population supplémentaire induite par le développement de la commune de Beurepaire est insuffisante.

En conclusion

Je vous demande de reprendre la démonstration de l'adéquation entre le développement prévu et les capacités d'assainissement en prenant en compte le développement prévu dans les autres communes raccordées à la station d'épuration ainsi que le raccordement de nouveaux secteurs. Le cas échéant, il conviendra d'intégrer à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, la réalisation d'une extension de la STEP.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion

4 – Développement commercial

Le PADD affiche le souhait de donner la priorité au développement et au renouvellement de l'offre commerciale de centre-ville mais les dispositions du règlement de PLU ne conviennent pas à cet objectif et certaines apparaissent en contradiction avec les orientations du SCOT.

Le règlement autorise le commerce sur une zone de centralité très étendue (secteurs 1 et 2) qu'il convient de restreindre en délimitant un secteur de centre-ville selon les critères définis au SCOT de Rives du Rhône.

Le règlement définit un secteur 6 d'activités économiques admettant le commerce de plus de 300 m² et de moins de 3000 m² de surface de vente. La délimitation de ces secteurs doit correspondre aux zones de localisation préférentielle identifiées par le SCOT.

Le règlement autorise l'extension des commerces existants dans les secteurs dédiés aux activités économiques non commerciales (secteur 5). S'agissant de secteurs hors localisation préférentielle, il convient de mieux encadrer les possibilités d'extension en comptabilité avec le SCOT.

En conclusion

Je vous demande d'adapter votre règlement afin de maîtriser le développement des équipements commerciaux en comptabilité avec le SCOT.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion

III PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La rédaction du PLU doit démontrer que les spécificités (aléas, enjeux...) du territoire ont été prises en compte, et doit préciser les choix qui ont été retenus après analyse.

Dans le rapport de présentation et la justification des choix, la manière dont les risques ont été pris en compte n'est pas suffisamment justifiée (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Un simple rappel de la doctrine iséroise (reprise de la grille de traduction aléas zonages réglementaires et du règlement-type PPRn) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques, n'est pas de nature suffisante pour informer et justifier ces choix auprès du citoyen. En effet, les éléments de méthodologie fournis par l'Etat sont des guides, des outils d'aide à la décision. Un travail d'adaptation de ces documents au territoire est à réaliser au moment de l'élaboration du PLU. Ce dernier doit rendre compte de ce travail et justifier, par rapport aux spécificités du territoire, que les règles choisies sont appropriées. Si ce n'est pas le cas, la méthode pour passer notamment de l'étape 'connaissance des aléas' à la « traduction en urbanisme » doit être expliquée. Il est également nécessaire, pour la bonne compréhension du citoyen d'expliquer les principes de la traduction réglementaire des niveaux d'aléas. Il est primordial d'expliquer pourquoi deux niveaux d'aléas différents (moyens et forts) peuvent conduire aux mêmes réglementations (interdictions des constructions). Vous pouvez pour se faire prendre l'appui du bureau d'études ayant réalisé la carte des aléas ou du RTM.

Rapport de présentation

Dans les chapitres concernant les zones urbaines, agricoles et naturelles du rapport de présentation, la prise en compte des risques ne ressort pas de façon indirecte. Il conviendra de compléter ces chapitres sur la prise en compte des risques au sein de la délimitation de ces zones (cf. précisions concernant les risques dans l'annexe 2 de l'avis de l'Etat).

Règlement écrit

Le règlement écrit devra prévoir la traduction réglementaire de l'Aléa I (Bi'1) :

Il faudra supprimer les règles de construction (cf. précisions concernant les risques dans l'annexe 2 de l'avis de l'Etat).

Zonage réglementaire

Concernant le zonage réglementaire, la traduction des aléas en zonage réglementaire souffre de quelques erreurs. Des zonages qui se trouvent actuellement en zone constructible sous conditions devraient être traduits en zone inconstructible, au regard des notions de zones urbanisées et non urbanisées des documents types. Ces erreurs n'ont pas pu être listées de façon exhaustive du fait des difficultés de lecture du document transmis.

Il conviendra de ;

- Choisir une échelle appropriée afin de rendre lisible la carte du zonage réglementaire (étiquettes, parcelles cadastrales) ;
- Définir les notions de zones urbanisées et non urbanisées afin de corriger les erreurs et confirmer la bonne traduction réglementaire de la carte des aléas (version 2020 avec mes bandes de sur-aléa)

En conclusion

Je vous demande d'apporter toutes les justifications et compléments nécessaires sur la prise en compte et les modalités de traduction réglementaire des risques naturels afin notamment de démontrer que la doctrine locale a bien été déclinée en fonction des spécificités du territoire.

Avis du commissaire enquêteur :

Merci d'apporter les justifications

IV PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La rédaction du PLU doit démontrer que les spécificités (aléas, enjeux...) du territoire ont été prises en compte et doit préciser les choix qui ont été retenus après analyse.

Dans le rapport de présentation et la justification des choix, la manière dont les risques ont été pris en compte n'est pas suffisamment justifiée (art L. 151-4 du code de l'urbanisme). Un simple rappel de la doctrine iséroise (reprise de la grille de traduction aléas zonages et réglementaire et du règlement type PPRn) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques, n'est pas de nature suffisante pour informer et justifier des choix auprès du citoyen. En effet, les éléments de méthodologie fournis par l'Etat sont des guides, des outils d'aide à la décision. Un travail d'adaptation de ces documents au territoire

est à réaliser au moment de l'élaboration du PLU. Ce dernier doit rendre compte de ce travail et justifier, par rapport aux spécificités du territoire, que les règles choisies sont appropriées. Si ce n'est pas le cas, la méthode pour passer notamment de l'étape « connaissance des aléas » à la « traduction en urbanisme » doit être expliquée. Il est également nécessaire, pour la bonne compréhension du citoyen, d'expliquer les principes de la traduction réglementaire des niveaux d'aléas. Il est primordial d'expliquer pourquoi deux niveaux d'aléas différents (moyens et forts) peuvent conduire aux mêmes réglementations (interdictions des constructions). Vous pouvez pour se faire, prendre l'appui du bureau d'études ayant réalisé la carte des aléas ou du RTM.

Rapport de présentation

Dans les chapitres concernant les zones urbaines, agricoles et naturelles du rapport de présentation, la prise en compte des risques ne ressort pas de façon distincte. Il conviendra de compléter ces chapitres sur la prise en compte des risques au sein de la délimitation de ces zones (cf. précisions concernant les risques dans l'annexe 2 de l'avis de l'Etat).

Règlement écrit

Le règlement écrit devra prévoir la traduction réglementaire de l'Aléa I' (Bi'1)

Il faudra supprimer les règles de construction (cf. précisions concernant les risques dans l'annexe 2 de l'avis de l'Etat)

Zonage réglementaire

Concernant le zonage réglementaire, la traduction des aléas en zonage réglementaire souffre de quelques erreurs. Des zonages qui se trouvent actuellement en zone constructible sous conditions devraient être traduits en zone inconstructible, au regard des notions de zones urbanisées et non urbanisées des documents types. Ces erreurs n'ont pas pu être listées de façon exhaustive du fait des difficultés de lecture du document transmis.

Il conviendra de :

- Choisir une échelle appropriée afin de rendre lisible la carte du zonage réglementaire (étiquettes, parcelles cadastrales) ;
- Définir les notions de zones urbanisées et non urbanisées afin de corriger et/ou confirmer la traduction réglementaire de certaines zones ;
- Vérifier l'intégralité de la carte du zonage réglementaire, afin de corriger les erreurs et confirmer la bonne traduction réglementaire de la carte des aléas (version 2020 avec les bandes de sur-aléa).

En conclusion

Je vous demande d'apporter toutes les justifications et compléments nécessaires sur la prise en compte et les modalités de traduction réglementaire des risques naturels afin notamment de démontrer que la doctrine locale a bien été déclinée en fonction des spécificités du territoire.

IV PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La station de pompage des Imberts est un captage prioritaire. Les périmètres de protection (rapproché et éloigné) de ce captage n'apparaissent pas dans le règlement graphique et le règlement ne reprend pas les prescriptions du rapport hydrogéologique du 23 mars 2011.

En conclusion

Je vous demande de reporter les périmètres de protection du captage des Imberts sur le document graphique et d'intégrer dans le règlement les prescriptions du rapport hydrogéologique.

La commune est concernée par deux zones de sauvegarde pour ('alimentation en eau potable identifiées au SAGE Bievre Liers Valloire. Ces zones sont considérées comme indispensables pour ('alimentation en eau potable, en raison de leur potentialité, de leur qualité»* et de leur situation par rapport aux besoins actuels et a venir. Dans les zones délimitées, les ressources en eau actuelles ou futures ont vocation a être protégées Ces zones sont mentionnées dans le rapport de présentation mais aucun élément explicatif n'est joint quant a leur prise en compte dans le cadre du projet de PLU.

V PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) Transport de matières dangereuses

Le rapport de présentation mentionne bien le fait que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz nature ! Toutefois il n'est pas fait mention des deux types de SUP associées aux ouvrages de transport de gaz : SUP d'implantation et de passage 13 et SUP relatives a la maîtrise de ('urbanisation.

Le détail de la servitude 13 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation GRTgaz.

Les distances de la servitude II (SUP relatives a la maîtrise de ['urbanisation) des deux ouvrages GRTgaz doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 19/12/2018.

Ces SUP doivent également être reportées dans les documents graphiques du règlement des zones.

De plus les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent être exposés.

La présence de la canalisation et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Class& haies ou éléments végétaux protégés. **Il convient donc d'adapter le règlement graphique en tenant compte de la bande de libre passage de cette servitude.**

En conclusion

Je vous demande d'annexer au PLU, l'arrêté préfectoral du 19/12/2018 instaurant ces SUP et de mettre a jour la liste des Servitudes d'Utilité Publique et d'adapter les pièces de votre PLU pour assurer leur bonne prise en compte.

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, (appellation complète et le niveau de tension des servitudes 14; ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE - Groupe Maintenance Réseaux du DAUPHINE - 73 rue du Progrès - 38176 SEYSSINET PARISSET

Afin de permettre l'exploitation des ouvrages, il convient de retrancher des espaces boisés classes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de la double liaisons aériennes de tension 63 000 volts ;

En conclusion

Je vous demande d'adapter les pièces de votre PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

VI ZONAGE / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

1- Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)

Votre projet de PLU identifie trois Secteurs de Taille et de Capacité Limitées. Je vous rappelle que la délimitation de ces STECAL doit être soumise à avis de la CDPENAF et que cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les STECAL Ae et Ai permettent de gérer la station d'épuration ainsi qu'une activité de distillerie dans la zone A. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités. Le secteur NL mis en place pour permettre des activités de loisirs et touristiques correspond au château et parc de Barrin. Il s'agit de permettre l'évolution à terme de cet édifice. Il apparaît que la surface de 3,9 ha de ce secteur NI, ne lui confère pas une taille limitée.

En conclusion

Je vous demande de revoir la délimitation du secteur NI au plus près des constructions existantes afin que ses caractéristiques puissent satisfaire à la définition du STECAL.

2- Changement de destination

Votre projet ne repère qu'un seul bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Mais sans aucune mention et sans aucune explication dans le rapport de présentation.

Le bâtiment identifié est inscrit dans un ensemble bâti au milieu de zones agricoles cultivées faisant l'objet de Mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC).

Ce changement de destination d'un seul bâtiment interroge quant au devenir des autres bâtiments et sur les potentielles conséquences sur l'activité agricole.

En conclusion

Je vous demande de compléter votre rapport de présentation par des éléments analysant et justifiant ce changement de destination.

VII DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de ('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 les capacités de stationnement, mais il doit être complet. Le diagnostic doit également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP). 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.

L'article L.151-30 du code de l'urbanisme indique que « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ». Le règlement des zones U (sauf secteur D), AU (sauf secteur C), A et N ne respecte pas cette *le : il y est imposé entre 0,5 et 2 places de stationnement par logement mais aucune obligation minimale n'est fixée pour le stationnement des vélos.

En conclusion

Je vous demande de compléter (l'inventaire des capacités de stationnement dans le rapport de présentation et de fixer des obligations minimales pour le stationnement des vélos dans le règlement de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces 7 réserves devront être levées.

Observations de l'Etat :

- RISQUES NATURELS

Commentaires sur le contenu du PLU arrêté facilitant la prise en compte des réserves émises et relevant des pistes d'amélioration de la lisibilité et de la compréhension de la prise en compte des risques.

• RAPPORT DE PRESENTATION

4 Concernant le tome 1 « Diagnostic territorial »

➤ *Prévoir un paragraphe sur la définition de la bande de sur-alea et son implication réglementaire.*

➤ Les risques naturels sont présentés a la page 46, il est indiqué que la commune a fait réaliser en 2018 une étude d'aléas.

• *Préciser que l'étude des aléas a une carte et une note de présentation et s'est traduite par la réalisation d'une mise à jour en 2020 (annexée au PLU) par le BE AlpGeoriques*

• *Mettre l'extrait de la carte des aléas de 2020 avec la représentation des bandes de sur-alea, en complément ou a la place de la carte de 2018*

• *Développer le paragraphe concernant la présentation des aléas sur la commune.*

➤ En page 78, il est fait référence, dans la légende de la « cartographie du potentiel foncier Beaurepaire », a l'aléa inondation moyen/fort. Toutefois les bandes de sur-alea n'apparaissent pas, et il n'y a aucune information concernant la prise en compte de cet alea et de ces deux niveaux d'alea dans le texte.

• *Compléter avec la carte de 2020 avec la représentation des bandes de sur-alea en alea fort, afin qu'elles soient bien sur la carte ;*

• *Préciser dans le texte pourquoi il est fait référence à l'aléa inondation moyen/fort et qu'est-ce que cela pourrait impliquer sur le potentiel foncier.*

➤ En page 79, l'ilot de renouvellement urbain « République » serait le seul concerné par un alea mais ce n'est pas indiqué.

• *Préciser que cet ilot de renouvellement urbain est concerné » par un alea inondation de niveau faible.*

➤ En page 136, on trouve bien une référence aux risques naturels dans le tableau des constats et enjeux et besoins de développement, mais de façon très succincte. Il y a une indication sur la présence de plusieurs aléas. Mais on ne sait pas si les risques naturels pourraient être un frein au développement de la commune, s'ils ne concernent que des zones agricoles et naturelles sans enjeux sur lesquelles il n'est pas envisagé de projets

• *Développer et préciser si les risques naturels pourraient être un frein au développement de la commune, ou s'ils ne concernent que des zones agricoles et naturelles sans enjeux sur lesquelles il n'est pas envisagé de projets ;*

• *Préciser que la carte du zonage réglementaire a un caractère opposable.*

4 Concernant le tome 2 « Justification des choix

> En page 15, la prise en compte des risques naturels se résume à des phrases générales, en faisant référence à des documents qui n'ont pas de valeur réglementaire, par l'insertion sans aucune adaptation du tableau de correspondance alea-zonage du CCTP-type carte des aléas d'octobre 2016. Ce qui démontre que la commune ne s'est pas appropriée (analyse des risques sur son territoire.

➤ La commune n'étant pas concernée par tous les aléas :

- *Adapter la méthode de traduction des aléas en zonage réglementaire au contexte de la commune, en ne reprenant que les grilles de traductions réglementaires des aléas présents sur la commune (C, I, V, G), et en reprenant les grilles de traduction de la note présentation de la carte des aléas de décembre 2020 ;*
- *Préciser pourquoi des secteurs sont inconstructibles avec des aléas et niveaux d'aléas différents.*

➤ En pages 21, 22, et 23, les OAP à dominante résidentielle ne sont en effet pas concernées par des areas, cependant les OAP à dominante économique sont concernées par des aléas de niveau faible. On ne retrouve toutefois pas cette information dans le tableau de la page 26, qui indique concernant la prise en compte des risques, que « les sites de développement des OAP ne sont pas concernés par des risques « majeurs » identifiés dans le cadre de la carte des aléas ».

- *Préciser que les sites des projets à dominante économique sont en partie concernés par des aléas de niveau faible, donc par les prescriptions de la partie du règlement du PLU traitant des risques naturels.*

➤ Pages 28-29 pour le secteur 4, il est bien indiqué que les secteurs sont pour certains concernés par des aléas les rendant inconstructibles. Toutefois il n'y a aucune information sur les aléas présents sur les secteurs 3, 5, 6 et 7.

- *Préciser que sur les secteurs 3, 5, 6 et 7 certaines zones sont concernées par des aléas et qu'elles peuvent être soumises à interdiction ou autorisation avec prescriptions.*

> Page 47 : on trouve une référence aux risques naturels mais seulement sur la Zone U concernant la zone du camping. On ne comprend pas à quoi correspond la partie située entre le camping et l'Oron, le camping se trouvant en effet au bord de l'Oron. Enfin, il n'y a pas que la zone du camping en zone U qui est concernée par des risques naturels.

- *Faire référence aux risques naturels pour toutes les zones du PLU (A, N, AU, U) pouvant être concernées.*

➤ Pages 51, 53, et 54 : le STECAL Ae est concerné par un alea de niveau faible auquel il n'est toutefois pas fait référence. Le STECAL NL est concerné en partie par des aléas dont un de niveau moyen

- *Prendre en compte l'aléa qui concerne ces zones, y faire référence et corriger la traduction réglementaire.*

> Pages 67 à 69 : La prise en compte des risques dans le projet territorial est très succincte. Il y a une redite avec les pages 16 à 17 du tome 1 du rapport de présentation, et toujours avec un simple copier-coller du tableau de correspondance alea-zonage du CCTP-type.

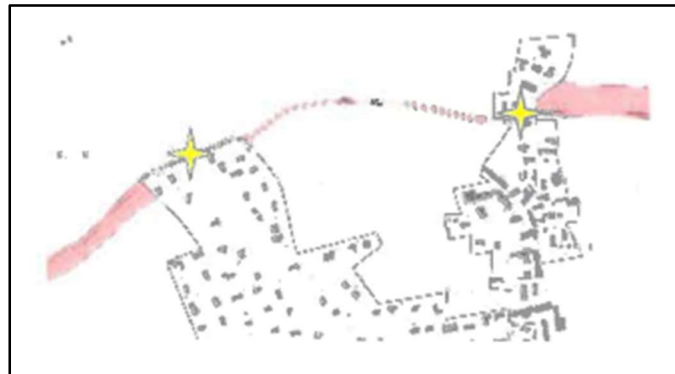
- *Corriger PLU en PLU ;*

- *Démontrer comment la commune, après une analyse fine des aléas concernant la commune, à partir de sa carte des aléas et de sa note de présentation (version de décembre 2020), s'est appropriée l'analyse de ces risques et a réalisé la traduction réglementaire dans son document d'urbanisme ;*

- *Ajouter les définitions des zones urbanisées et non urbanisées.*

- Page 70 : Concernant **la carte de traduction réglementaire des aléas** : Il n'est pas possible de vérifier l'exhaustivité des erreurs de traduction réglementaires, la carte étant illisible (étiquettes). On peut toutefois noter l'absence de zones bleues ou rouges au nord de la commune, et d'erreurs de traduction réglementaire, comme des zones bleues qui devraient évoluer en zones rouges en zone non urbanisée. Attention les notions de zone urbanisée/non urbanisée ne sont pas les mêmes que les notions de zone urbaine/zone agricole-naturelle du PLU, et doivent être définies dans la note de présentation et/ou le règlement du PLU. Quelques exemples, ci-dessous, sachant que la vérification devra être faite sur toute la carte (cf. Annexe 1 « Réserves de l'Etat) :

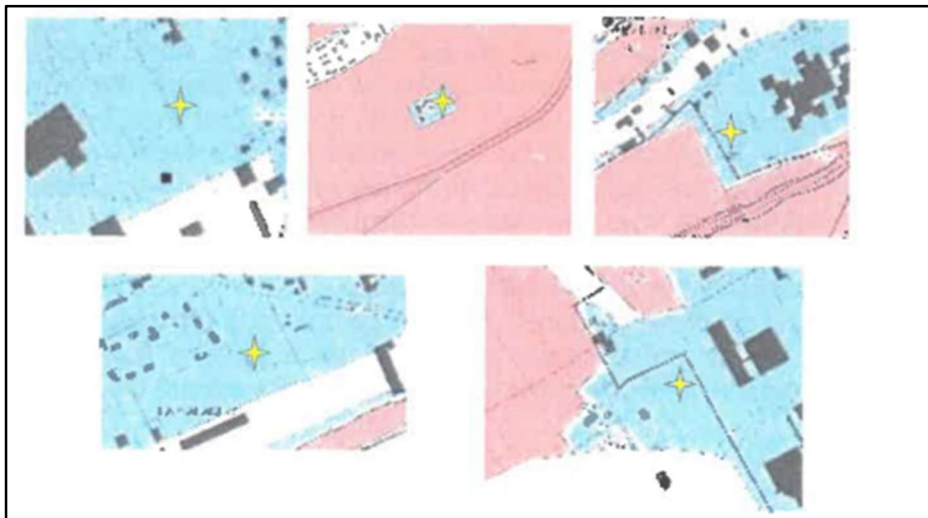
- *Zones bleues à ajouter : les zones classées en C1 sur la carte des aléas en zone urbanisée sont à classer en zone bleue (Bc1) sur la carte de traduction réglementaire*



• *Zones rouges à ajouter : Toutes les zones classées en Cl sur la carte des aléas hors zone urbanisée sont à classer en zone rouge sur la carte de traduction réglementaire (Rcn)*



• *Zones bleues qui doivent passer en zones rouges car ne sont pas situées en zone urbanisée : la notion de zone urbanisée n'étant pas définie dans le règlement du PLU, et d'après la notion retenue pour la traduction réglementaire dans le cadre des PPRN, les zones suivantes devraient être classées en zone rouge.*



- *Améliorer le titre de la carte en indiquant simplement : « Zonage réglementaire » ;*
- *Ajouter une légende à la carte, afin de savoir à quoi correspondent les zones rouges (inconstructibles), les zones bleues (constructibles avec prescriptions) et les zones blanches ;*
- *Rendre les étiquettes lisibles (ces dernières étant illisibles) ;*
- *Ajouter cette carte à l'échelle (1/5000eme) dans les annexes du rapport de présentation.*

• **Page 87 dans le paragraphe consacré aux risques et nuisances (4 lignes) :**

- *Préciser les termes aléas et risques pour éviter les confusions ;*
- *Modifier 2019 par 2018 et indiquer qu'il y a eu une étude complémentaire en 2020 ;*
- *Préciser que c'est une traduction réglementaire des aléas qui a été réalisée, par la production d'une carte d'affichage des zonages réglementaires (renvoi vers cette dernière) et par un règlement adapté ;*
- *Avant de conclure que l'impact du PLU sur les risques naturels est nu, il faudrait démontrer que :*
 - *ces risques ont bien été pris en compte dans la note de présentation du PLU ;*
 - *les aménagements prévus dans le zonage réglementaire n'auront pas d'impact sur les aléas et leurs niveaux, puisqu'ils devront respecter les prescriptions du règlement du PLU.*

➤ **Page 89 dans le tableau présentant les impacts des secteurs de développement de la commune, et plus précisément dans la colonne « les risques et nuisances » :**

- *Pour les OAP économiques de La Maladière et de Champlard, indiquer au minimum que les aménagements suivront les prescriptions du règlement du PLU, pour les zones concernées par un aléa (zone bleue).*

■ **REGLEMENT ECRIT**

> **En page 2, afin que le citoyen et les services instructeurs puissent avoir accès plus rapidement aux prescriptions d'un zonage réglementaire en particulier :**

- *Prévoir que le sommaire du règlement entre la page 5 et la page 70 soit un peu plus détaillé*

> **En page 3, il est fait référence à 4 plans réglementaires. Toutefois il n'y a pas de renvoi à une page ou une annexe.**

- *Pour le plan 2/4 relatif au zonage réglementaire lié aux risques naturels, modifier « comprenant le zonage et les prescriptions liées aux risques » par (i comprenant le zonage réglementaire lié aux risques naturels*
- *Faire un renvoi vers la page et/ou l'annexe concernée, sachant que la carte dans la note de présentation est illisible et est erronée.*

➤ **Pages 5 à 62 : Page réglementaire concernant les risques naturels.**

- *Page 5, l'introduction est très succincte : Préciser quels sont ces aléas et mentionner le complément de 2020 à l'étude menée en 2018 qui a conduit à la mise à jour de la note de présentation et de la carte des aléas.*
- *Interprétation erronée de la portée du règlement-type de l'Isère, qui n'est pas opposable (hors PPRn) et qui doit-être adapté par les communes dans le cadre de la rédaction du règlement de leur document d'urbanisme (cf. introduction du règlement-type et courrier du Préfet à destination des communes de 2018, qui est joint à cet avis) ;*
- *L'article L.101-2 du code de l'urbanisme ne fait pas référence à une exigence des services de l'Etat auprès des collectivités publiques en termes de traduction réglementaire des aléas, mais précise que : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre entre autres, l'objectif de sécurité et de salubrité publique »*
- *Il conviendra de préciser, après prise en compte des remarques de l'Etat (cf. annexe 1), que le rapport de présentation, démontre que la prise en compte des aléas a bien été réalisée, et que le choix de la traduction réglementaire a été clairement définie.*

- *Pages 6 A 9 : Ces éléments de méthodologie sont à supprimer du règlement.*

> Pages 9 à 66 : Règlement applicable aux zones soumises aux risques.

- *Les définitions pages 9 à 13, peuvent être complétées par, le porter à la connaissance des nouvelles dispositions de la doctrine départementale concernant le RESI*

- *Le règlement des secteurs/sous-secteurs (terme à préciser, car ce n'est pas clair) est un copier/coller du règlement-type avec quelques adaptations, mais pas suffisantes pour démontrer que la commune a adapté son règlement aux aléas et enjeux présents sur son territoire.*

- *Il convient de rajouter les prescriptions du secteur Bi'1 traduisant l'aléa 1'1 présent sur la commune de Beaurepaire.*

- *Les règles constructives doivent être supprimées du règlement mais un renvoi pourra être fait à des documents y faisant référence (rapport de présentation ..)*

> Pages 70 à 168, dans les dispositions applicables aux différentes zones du PLU :

- *Il pourrait être fait un renvoi dans les entêtes de chacun de ces chapitres (zones U, AU, A, N) aux règlements des risques naturels qui les concernent.*

- **ZONAGE REGLEMENTAIRE DES RISQUES NATURELS**

Il n'est présent qu'en page 70 du rapport de présentation (tome 2) et la version transmise est illisible.

- *Rendre ce zonage réglementaire lisible (étiquettes, échelle de représentation...)*

- *Mettre ce zonage en annexe du rapport de présentation à la bonne échelle (1/5 000ème).*

- **ANNEXES**

Les pages 461 à 590 du dossier du plan local d'urbanisme sont consacrées aux annexes. Les pages 483 à 582 sont consacrées spécifiquement à la carte des aléas », on y trouve le rapport de présentation de la carte des aléas version de décembre 2020 et les cartes des aléas (échelle 1/5000 et 1/10 000) avec et sans les bandes de sur-alea.

- *Statut des cartes à préciser (informative, réglementaire, opposable) ;*

- *Numéroter l'annexe relative aux aléas (n°3) et mettre un titre à cette annexe à Carte des aléas » ;*

- *Faire référence à cette annexe dans le rapport de présentation ;*

- *Ajouter la carte de zonage réglementaire des risques naturels (lisible) dans les annexes afin de l'avoir à la bonne échelle (1/6 000ème) ;*

- *Les plans de connaissance des risques et de zonage réglementaire des risques devront être imprimés afin de respecter l'échelle des documents (1/5 000^{ème})*

II- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA MALADIERE

Le PLU développe deux espaces économiques, celui de la Maladiere et celui de Champlard qui constituent des sites d'échelle SCOT. La surface de 28 ha de ces deux espaces est en adéquation avec les disponibilités et capacités de développement prescrites au SCOT mais fait l'objet d'une remarque au point 1-2 de la présente annexe.

Le PADD prévoit que le projet de PLU vise à composer des espaces vitrines en veillant notamment à la qualité des espaces d'accueil économiques. Chacune des deux zones d'activités de Champlard et de la Maladiere font l'objet d'une OAP, néanmoins l'OAP de la ZA de la Maladiere apparaît peu encadrante au vu de cette orientation du PADD et nécessite donc d'être étoffée.

Le contenu de l'OAP de la Maladiere mériterait d'être confortée pour que ses dispositions traduisent l'orientation du PADD visant à composer un espace économique de qualité.

Avis du commissaire enquêteur :

Compléter le rapport avec les préconisations de l'Etat.

6.2 LE DEPARTEMENT DE L'ISERE

Routes départementales

La commune de Beaurepaire est concernée par les routes départementales 519 à l'ouest et 519d au Sud ayant un statut de déviation, 538 en axe nord-sud, 135a, 130a et 73.

Dans le règlement graphique, la trame relative à la marge de recul des constructions de 75m par rapport aux routes départementales est bien délimitée sur la RD519 au Nord mais s'arrête au carrefour avec la RD130a sans aucune justification. Il convient de le justifier.

De plus, la trame relative aux boisements protégés à l'alignement de plusieurs routes départementales stipule que « *les continuums végétaux identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques (aménagements hydrauliques)* ». La liste des aménagements autorisés rend impossible tous travaux rendus nécessaires pour des raisons d'exploitation ou de sécurité ne rentrant pas dans le champ d'aménagements hydrauliques, il convient de supprimer la parenthèse.

Concernant les OAP des secteurs économiques, une coquille s'est glissée dans l'OAP relative au secteur Champlard,

<, le site est situé en continuité Sud de la zone d'activités actuelle en bordure de la RD519e (au lieu de RD519d)

L'emplacement réservé n°5 le long de la RD519 au bénéfice de la commune destiné à l'aménagement pour dévoiement du chemin des Brosses, sur une section hors agglomération pourrait être écrit différemment en fonction du projet de l'axe de Bièvre : « *aménagement pour dévoiement et/ou aménagement de la route départementale* »

Il convient de rappeler de manière générale la nécessité :

- D'associer le Département pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle
- De conserver les capacités des routes départementales
- De respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière (plateaux, chicanes...)

Mobilités

Il convient de compléter le rapport de présentation par une cartographie des différents linéaires en relation avec le projet de maillage affiche dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment le Schéma Départemental d'Itinéraire Cyclable localisant plusieurs linéaires sur la commune, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) avec un itinéraire traversant le bourg, et la liaison transversale Bièvre Isère Communauté / Entre Bièvre et Rhône / Département de la Drôme.

Les données géoréférencées concernant le PDIPR sont téléchargeables sur le site <https://obendata.isere.fr>.

Biens départementaux

Le rapport de présentation mentionne le collège comme équipement intercommunal, il convient de rectifier et d'inscrire qu'il relève de la compétence départementale. De plus, la maison du Département n'est pas citée. Il convient d'ajouter cet équipement au même titre que la mairie et le bâtiment de la communauté de communes en tant qu'équipement administratif.

Les règlements écrit et graphique comportent des règles susceptibles d'impacter le développement du collège. Ainsi, la règle relative aux clôtures portant la hauteur maximale des grillages à 2m doublés d'une haie est inadaptée aux contraintes propres du collège. La sécurité des établissements scolaires nécessite la réalisation de clôtures allant jusqu'à 2.20m, sans végétation ni occultation.

Concernant le traitement des espaces extérieurs, il est prévu une obligation de traitement paysager des espaces d'accueil sur une largeur minimale de 1.50m avec une interdiction de stockage et/ou stationnement. Cette règle est susceptible d'empêcher une extension des espaces de circulation ou de stationnement propres au collège.

Il convient donc d'ajouter une possibilité de déroger à ces dispositions pour des raisons d'exploitation ou de sécurité.

Par ailleurs, la situation du collège en zone rouge « RC » crue rapide des rivières au règlement des risques entraîne la quasi inconstructibilité du site. Il conviendra de prévoir des dispositions relatives à l'autorisation d'extension limitée des constructions existantes qui seraient rendus nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un

renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens. De manière générale, les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantées dans la zone, ainsi que les infrastructures, les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux cités par les travaux, doivent être autorisés.

Haut Débit

Le rapport de présentation expose des informations obsolètes, il convient de le modifier avec les informations suivantes : Le Département de l'Isère a déployé, entre 2015 et 2021, un réseau structurant de fibre optique de 2 500 kilomètres (collecte et distribution primaire), maillant l'ensemble du territoire. Au total, 450 000 prises, desservant les foyers et les entreprises, seront à construire d'ici début 2025, avec un raccordement prioritaire pour les zones d'activités économiques, les établissements scolaires et universitaires, les hôpitaux et administrations territoriales. Ainsi, en conjuguant le déploiement de la fibre optique et les alternatives s'inscrivant dans le « mix technologique » le Département vise à ce que tous les foyers et entreprises de l'Isère relevant de la zone d'initiative publique (466 communes) bénéficient d'un "très bon débit" d'ici fin 2022 : 100Mb/s minimum via la fibre, ou 30 Mb/s minimum via les solutions alternatives transitoires (THD radio ou satellite). Enfin, à l'horizon 2025 (l'ensemble des particuliers et entreprises sera raccordé en Très Haut Débit en fibre optique).

Environnement

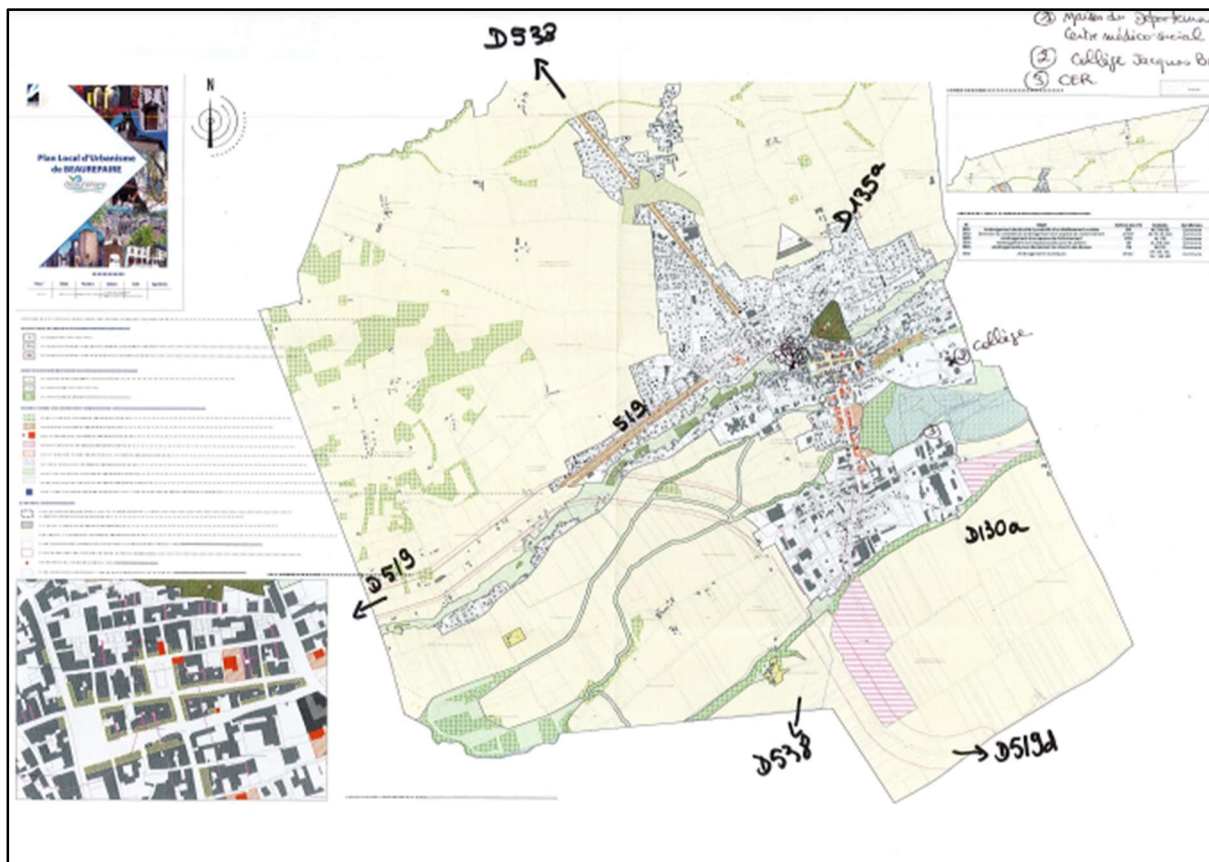
L'état initial de l'environnement, bien détaillé, a omis la zone humide « Le Fayaret (Sud) sans justification (pourtant présentes dans la légende), il convient de les reporter au document, un simple classement en zone naturelle ne semble pas suffisant pour assurer leur préservation.

Patrimoine bâti

Le rapport de présentation ne mentionne pas le petit patrimoine (croix, fours, lavoirs), pour autant ils sont identifiés dans le règlement écrit et graphique sans aucune protection malgré leur vulnérabilité.

Règlementation des boisements

La commune de Beaurepaire est couverte par une réglementation des boisements approuvée en 1991 qu'il convient d'annexer au PLU (Cf. ci-joint arrêté) et de mentionner dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale. Il serait opportun de la réviser comme cela a été précisée par courrier date du 13/12/2021 adressé à la commune par le Vice-Président en charge de l'agriculture, de la forêt et de la gestion de l'eau.



En conclusion,

Le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme, et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant.

6.3 RTE (Réseau de Transport d'électricité)

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : Lignes aériennes 63 000 Volts : Ligne aérienne 63 kV N0 1 BEAUREPAIRE - LA-COTE-ST-ANDRE Ligne aérienne 63 kV N0 1 BEAUREPAIRE - GAMPALOUP Ligne aérienne 63 kV N0 2 BEAUREPAIRE - GAMPALOUP – REVEL (PIPE-LINE SUD-EUROPEEN N0 3A) Poste de Transformation 63 000 Volts : Poste 63 kV N0 1 BEAUREPAIRE 2/5

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) 1. Le plan des servitudes En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseauxenergies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés 2. La liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE Groupe Maintenance Réseaux du DAUPHINE 73 rue du Progrès 38176 SEYSSINET PARISSET 3/5

2/ Le Règlement :

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones AUc, A, N, et U du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

1. Dispositions générales Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2. Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. 4/5 S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

3. Les Espaces Boisés Classés

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de la double liaison aérienne de tension 63 000 volts ;

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les 3 lignes citées ci-dessus.

6.4 LE SYNDICAT ISEROIS DES RIVIERES RHONE AVAL (SIRRA)

Je vous confirme l'intérêt du SIRRA pour suivre la révision du PLU de Beaurepaire, et ainsi permettre la prise en compte par le document de planification urbaine de plusieurs propositions listées ci-dessous :

- **Classer à minima l'ensemble du lit mineur et des berges de tous les cours d'eau du territoire communal en zone N**

Le ruisseau des Mats n'est pas identifié au plan de zonage réglementaire car il est englobé dans la zone Agricole. Le bras du Suzon, son canal de décharge qui fait la délimitation avec la commune de St Barthélémy, et le canal de la Maladière sont trois réseaux hydrographiques d'importance pour la commune qui sont englobés sans distinction dans la zone Urbaine.

- **Etendre le classement en zone N à l'ensemble de l'espace de bon fonctionnement défini sur l'Oron**

L'espace de bon fonctionnement (EBF) de l'Oron a été défini par le SAGE Bièvre Liers Valloire, approuvé le 13 janvier 2020. Le PAGD du SAGE (disposition ML. 1. 1. 2) préconise que la totalité de l'espace de bon fonctionnement défini soit zone en A ou N, et pas seulement l'espace alluvial fonctionnel comme présenté à ce stade. Ainsi sur certains secteurs le long de l'Oron, l'EBF se retrouve indifférencié parmi la zone urbaine.

Le SCOT Rives du Rhône prévoit à son DOO que les documents d'urbanisme prennent des prescriptions relatives aux espaces de bon fonctionnement des cours d'eau lorsqu'ils existent, en établissant des règles d'occupation du sol compatibles.

Le SDAGE Rhône Méditerranée préconise que la protection des milieux aquatiques (ripisylves, zones humides, milieux littoraux et marins, et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues soit prise en compte par l'application de zonages adaptés, afin de ne pas compromettre l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques.

- **Enlever la trame de boisements protégés au titre de l'article L151-19 du CU sur les secteurs de ripisylves présents sur les tronçons des futurs systèmes d'endiguements**

Sur certains linéaires de ripisylve, une trame de boisements protégés au titre de l'article L151-19 est présentée au plan de zonage. Ce classement, même s'il est moins restrictif qu'un Espace Boisé Classé, peut complexifier la gestion à venir des linéaires qui vont être classés systèmes d'endiguements. La réglementation associée à la gestion et la surveillance des ouvrages des systèmes d'endiguements impose des entretiens drastiques de la végétation en ces secteurs. En effet la gestion de la végétation sur les digues doit permettre de prévenir les risques de brèches ou de rupture.

La carte jointe en annexe de ce courrier localise les secteurs concernés par les sous-systèmes endigués, et où il est demandé le retrait de la trame L151-19. Les parcelles A051 et A052 sont concernées dans leur intégralité, tout comme les parcelles constituant le secteur dit du « fer à cheval » où des digues et un bassin d'infiltration sont présents.

• **Réaliser une analyse prospective de la demande en eau au regard de révolution de la population et s'assurer de l'adéquation des besoins actuels et futurs en eau liés aux choix d'aménagement avec les volumes disponibles (ou prélevables) et les équipements existants.**

Le SAGE Bièvre Liers Valloire prévoit dans ses dispositions (GV. 2. 2. 2) l'intégration de l'objectif d'amélioration et de la préservation de l'état quantitatif des ressources en eau lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. L'intégration de cet objectif peut notamment être assurée en :

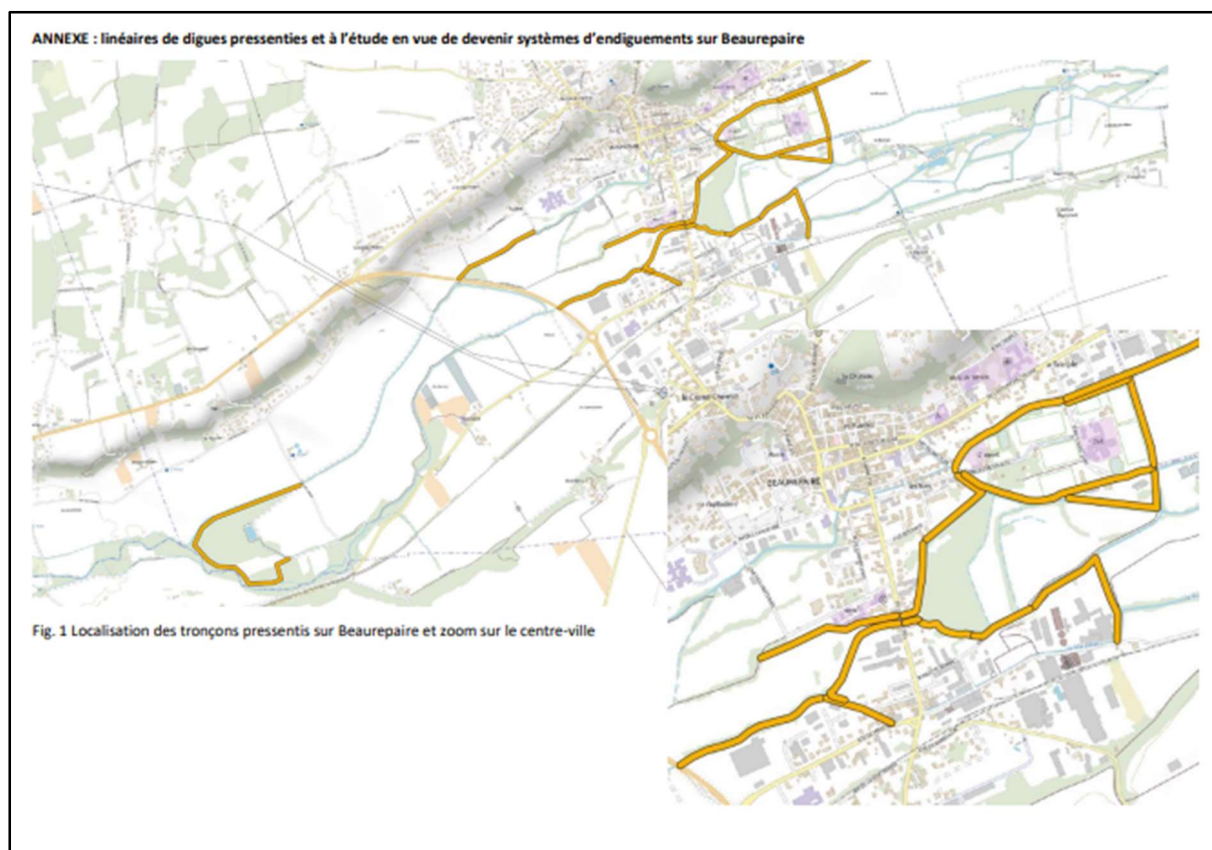
- intégrant les éléments de connaissance disponibles sur l'état quantitatif de la ressource en eau,
- réalisant une analyse prospective de la demande en eau au regard de révolution de la population,
- s'assurant de l'adéquation des besoins actuels et futurs en eau liés aux choix d'aménagement avec les volumes disponibles (cf. dispositions QT. 1. 1. 1 et QT. 1. 1. 2) et les équipements existants,
- intégrant un souci constant d'économie de la ressource en conditionnant par exemple l'urbanisation à l'amélioration des rendements des réseaux d'alimentation en eau potable,
- prenant en considération les impacts du changement climatique sur la raréfaction de la ressource.

• **D'ajouter des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales, dans les articles réglementant la desserte par les réseaux (§3. 2. 2)**

Le SAGE BLV prévoit dans ses dispositions (GV.2.3. 1) que des démarches intégrées de gestion des eaux pluviales soit systématisées, visant à répondre aux enjeux de recharge de la nappe, de prévention des inondations et de préservation de la qualité des eaux. Cet objectif participe ainsi à l'objectif de favoriser au maximum l'infiltration des eaux tout en veillant à la qualité des eaux infiltrées.

Il est écrit que : Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ●●●), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, pour une pluie d'occurrence trentennale.

Il pourrait être ajouté par exemple, que Pour atteindre cet objectif, /es techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements ne sont pas en adéquation avec les linéaires pressentis qui seront régularisés en systèmes d'endiguements. Dans l'attente des résultats de la nouvelle modélisation à l'étude pour le SIRRA et des levés topos exhaustifs sur ces linéaires, **le SIRRA recommande que soit maintenue la première version des bandes de précautions sur les secteurs : Pont du Milieu ; Quartier Louis-Michel-Villaz le long du Suzon ; Zone commerciale proximité du Suzon.** La carte jointe à ce courrier transpose les linéaires pressentis et rappelle le premier zonage de la carte des aléas associée, et notamment leur continuité au droit du Pont du Milieu. Les parcelles qui ont d'ailleurs été acquises sur ce secteur, et dont les bâtis ont été démolis lors d'une opération d'aménagement reconnue d'utilité publique pour permettre d'augmenter la capacité hydraulique des eaux drainant l'ensemble du bassin versant, auraient tout intérêt à conserver un rôle d'expansion des crues. Le SIRRA préconise le zonage en N de ces parcelles (AM 152, AM 150, AM80, AM 81, AM6), au lieu d'un zonage U.



6.5 LA CCI NORD ISERE

La CCI Nord Isère soutient votre projet qui vise à promouvoir un développement nécessaire au vu de révolution démographique de la commune et de son positionnement comme une ville centre en relai de la vallée du Rhône. Dans ce cadre, intensifier la production de logements adaptés aux évolutions démographiques, à proximité des commerces et des services et reliés par des liaisons modes actifs aux Zones d'Activités Economiques (ZAE) est une stratégie intéressante et favorisera le développement endogène de la commune.

Le développement économique lié aux activités industrielles est soutenu par le projet porté par la communauté de communes et l'extension de certaines ZAE en est un élément important. Réfléchir sur la réouverture de la voie ferrée est un enjeu partagé par la CCI Nord Isère pour permettre le report modal sur les territoires. A ce titre, et en tant que gestionnaire de la plateforme multimodale de Vienne Sud Salaise-Sablons, la CCI Nord Isère est à votre entière disposition pour accompagner le territoire et les entreprises sur ce projet.

Pour le développement commercial, la priorité est donnée au centre-ville, ce qui est essentiel accompagner les commerçants dans le renouvellement de leurs offres sera un enjeu important de même que la requalification globale des espaces publics afin d'améliorer l'expérience client.

La CCI Nord Isère peut accompagner la commune sur un diagnostic commercial notamment dans le cadre de l'opération Petites Villes de demain.

6.6 LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Sur le rapport de présentation :

En complément de votre rapport, nous retenons les points suivants pour Beaurepaire : une croissance démographique relativement soutenue, mais qui souffre d'un solde naturel négatif. La vacance touche les locaux d'activités et l'habitat. Beaurepaire est une commune pourvoyeuse d'emplois.

Nombre d'habitants (Insee 2016) : 4953 habitants

Evolution démographique : +1% de croissance annuelle (+0.5% pour l'Isère), croissance portée uniquement par un solde migratoire.

Indicateur de concentration d'emploi : Elevé – 166 emplois pour 100 actifs

Part des actifs habitant et travaillant sur la commune : 45% (en baisse depuis 2008), reste supérieur à la moyenne départementale (26%)

Divers : Forte avance de logements (15%)

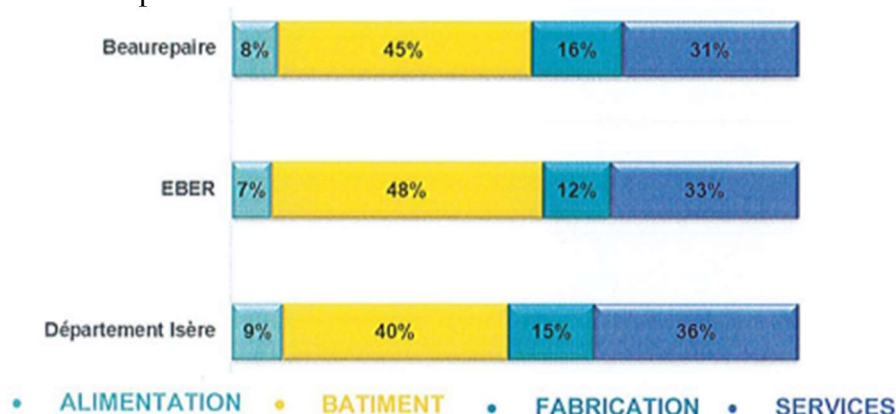
Revenu médian faible : 19 120 € par UC (inférieur à la moyenne du département 23 030 €)

Sur le volet commerces : en page 97 du rapport, la cartographie fait apparaître 2 centralités principales et 4 centralités secondaires. Vous soulignez également un tissu commercial dense mais qui renvoie une image négative du fait de la vacance commerciale, de la dégradation de certaines devantures et d'un manque de diversité.

L'artisanat sur votre commune :

- 166 entreprises artisanales sont recensées au Répertoire des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère soit 48% des entreprises du territoire.

- Près d'1 entreprise artisanale sur 2 est dans le secteur du Bâtiment.



Répartition des activités au 1^{er} janvier 2017
Et évolution sur 5 ans de la part de chaque secteur d'activité

	Beaurepaire	EBER	Isère
ALIMENTATION	11 % (-3 points)	9 % (-2 points)	11 % (-2 points)
BATIMENT	34 % (+11 points)	47 % (+1 point)	41 % (-1 point)
FABRICATION	15 % (+1 point)	12 % (stable)	15 % (stable)
SERVICES	40 % (-9 points)	32 % (+1 point)	33 % (+3 points)

Le secteur du Bâtiment a fortement augmenté ces 5 dernières années, au détriment des activités de l'Alimentation (métiers de bouche) et des Services.

Entre 2017 et 2022, le tissu artisanal de Beaurepaire a augmenté de +33% (évolution en dessous des territoires de comparaison (+47% pour l'intercommunalité et +45% pour le département).

Les entreprises sont moins pérennes sur la commune ; 64% des entreprises artisanales du territoire créées il y a trois ans sont toujours en activité (contre 71% pour EBER ou le département).

- Sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

Nous partageons les grandes opérations de votre PADD.

En page 12, vous évoquez 'les secteurs de protection industrielle et artisanale dominante' telles que les zones de Champlard et de la Maladière ; Pour l'Artisanat, vous pourriez préciser ici qu'il s'agit d'artisanat productif ou du secteur du Bâtiment (non compatible avec l'habitat).

Révision Plan Local d'Urbanisme, modification du zonage d'eaux usées et élaboration du zonage d'eaux pluviales - Beaurepaire – Procès-verbal de synthèse – Février 2023

Pour le volet « commerces » : vous évoquez la mise en place d'un itinéraire de protection pour préserver la continuité du linéaire commercial.

Enfin, nous partageons votre vision de ne pas favoriser le développement du commerce hors de la centralité.

➤ Sur le règlement

En zones d'activités, vous autorisez le logement sous condition (condition n°6). **Nous préconisons de limiter le logement dans ces zones à vocation économique.** Selon nous, ce logement ne devrait pas dépasser 20-25% de la surface de plancher totale du bâtiment de l'activité, **dans une limite maximum de 50 m².** Il doit également être compris dans l'enveloppe bâtie du bâtiment d'activité et être à vocation de logement de gardiennage.

Nous notons que la sous-destination « industrie » est autorisée (sous conditions) en zones urbaines, ce qui permet de diversifier la mixité des activités dans le tissu urbain. **Vous pourriez préciser comme conditions de ne pas générer des nuisances.**

Sauf erreur de notre part, aucun remplacement n'est prévu pour les déchets inertes du bâtiment alors que la commune compte de nombreux artisans du secteur. Une réflexion peut être à mener à l'échelle de l'intercommunalité.

En conclusion,

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques énoncées.

6.7 LA COMMUNE DE MARCOLLIN

Avis favorable de la commune de MARCOLLIN

6.8 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BIEVRE ET RHONE

Synthèse du projet communal

Le projet de PLU de la commune de Beaurepaire prévoit un développement dans l'enveloppe urbaine de la commune a horizon 2034, avec la création d'environ 448 logements dont 154 logements issus de l'urbanisation en « dents creuses » en zone U, 240 logements en « secteur de développement » en zone U et 54 logements « sans foncier » correspondent à des divisions parcellaires, renouvellement urbain, etc. Au total ce sont 8,3 hectares maximum qui pourront être consommés a vocation d'habitat, soit une baisse d'environ 86% par rapport à la décennie passée (densité moyenne de 10Igts /ha sur la décennie précédente). L'objectif de production de logements est cependant supérieur aux objectifs du SCOT des Rives du Rhône pour la commune de Beaurepaire de 80 logements. Toutefois, le projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu (l'article L123-9 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération 02020-24 du conseil syndical du **16** décembre 2020 donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents

et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot. Vu le projet de PLU arrêté par la commune en date du 16 mars 2021.

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau syndical &net un **avis favorable** sur le projet de PLU assorti de deux réserves et de deux recommandations visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

Reserve n°1 : Beaurepaire/Saint-Barthelemy est identifié comme « polarité de bassin de vie » dans l'armature commerciale du Scot. Il s'agit de maintenir un équilibre et une complémentarité entre le pôle préférentiel de centralité (centre-ville de Beaurepaire) et les deux pôles de périphérie (carrefour market, zone commerciale a (Est)).

Plus précisément, le centre-ville de Beaurepaire peut accueillir des commerces « tous formats » : commerces de proximité (moins de 300m² de surface de vente), commerces d'importance. Ce secteur du centre-ville », localisé dans le DAAC, doit être précisé dans le **FLU** selon les critères suivants :

Secteur central avec un tissu urbain dense et mixte, de dimension limitée, actuellement marchand à densifier commercialement, à proximité immédiate de l'offre existante, en limitant la dilution de l'offre le long de la R0519. Dans les deux secteurs de périphérie de Beaurepaire identifiés au DAAC, sont autorisés les commerces d'importance (entre 300m² et 3000 m² de surface de vente).

Il convient notamment de redéfinir l'enveloppe dédiée à l'accueil du commerce en centralité. Le PLU de Beaurepaire nécessite d'évoluer pour être compatible avec les orientations du Scot :

- Dans le centre élargi (zone U2) : seules peuvent être autorisées les extensions limitées des commerces, services et restaurants existants.
- Dans la zone préférentielle de périphérie identifiée dans le DAAC autour du carrefour market, seules sont autorisées les unités commerciales comprises entre 300m² et 3000m² de surface de vente.
- Dans le secteur résidentiel (zone U3), seules peuvent être autorisées les extensions limitées des constructions à vocation de services. Les nouvelles activités de services doivent être privilégiées dans le centre.
- Dans les zones d'activités économiques non commerciales (U5 et U5bis) : Le seuil des 30% nécessite d'être revu la baisse en ce qui concerne les commerces, restaurants et services. Le Scot prévoit en effet qu'en dehors des localisations préférentielles, le PLU peut permettre la modernisation et l'extension mesure des activités existantes (de l'ordre de 10-20%). En complément il pourrait être ajouter une surface maximale après travaux à ajuster au mieux selon la nature des activités existantes.
- La zone économique admettant le commerce face au cimetière (U6) n'est pas identifiée comme localisation préférentielle dans le DAAC, Elle n'a pas vocation à accueillir de nouvelles unités commerciales, restaurants et services,

Dans cette zone, seuls les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, uniquement dans le cadre d'opérations de modernisation.

- Dans la zone économique de « Beaurepaire-Saint-Barthelemy » (U6), les unités commerciales ne doivent pas dépasser 3000m² de surface de vente (l'équivalent de 4000m² de surface de plancher).
- Dans le « pôle d'articulation multifonctionnelle » (U7) : seules peuvent être autorisées les extensions limitées des constructions a vocation de commerce, de restauration et de services.
- Les secteurs de projet (1AUa) n'ont pas vocation à accueillir des activités de services. Celles-ci doivent être privilégiées dans le centre « resserre ».

Reserve n°2 : Le projet de PLU dépasse les objectifs du Scot de près de 80 logements. Néanmoins, le Scot prévoit que lorsque les capacités globales de constructions nouvelles possibles dans le tissu urbanisé dépassent les objectifs de production de logements du Scot, aucune nouvelle zone 5 urbaniser en extension n'est créée sur la commune. Le projet de PLU de Beaurepaire ne s'étend pas au-delà de l'enveloppe urbaine existante a l'exception d'une parcelle située entre le camping et l'Oron. Il y a -t-il un projet sur cette parcelle ? **II** est regrettable que ce tènement ne soit pas encadré par un zonage spécifique (permettant de gérer son urbanisation dans le temps) et ne soit pas accompagné de prescriptions d'aménagement via une OAP.

Avec un objectif de développement de l'habitat supérieur de 25% au prétend fixé par le SCOT des Rives du Rhône, et bien **qu'étant constitué essentiellement de potentiel fonder dans l'enveloppe urbaine, il conviendrait d'affiner le phasage dans la durée** des différents secteurs de projets. Un échancier des OAP pourrait ainsi être mis en place. Cette précision du phasage permettrait d'assurer un étalement de la production dans le temps et à améliorer la compatibilité avec le SCOT.

En complément, le projet de PLU gagnerait à proposer une OAP thématique permettant d'encadrer a minima l'aménagement de (ensemble des grands tènements situés en « dents creuses » (**11 tènements de plus de 3000m²**, soit près de 90 Logements) par une densité minimum requise, la gestion qualitative des espaces partagés et la mutualisation des accès.

Recommandation n°1 : Conforter l'OAP sur la Maladiere qui n'accompagne que faiblement le développement du secteur. Celle-ci gagnerai a être étoffée afin de mieux garantir le devenir d'aménagement de cette zone d'activité et participera a sa requalification sur un périmètre élargi.

En complément : L'OAP « chemin Revel » gagnerait a proposer plus de diversité dans les formes urbaines possibles, la monospécifique du secteur est dommageable (20 lots libres) et l'OAP « Chantemerle » nécessiterait que soit étudié la possibilité de maintenir des connexions également routières avec les voies des lotissements au nord prévues à cet effet. La fluidification de tous déplacements sur cet espace résidentiel est à rechercher.

Recommandation n°2 : Les OAP ne contiennent pas d'élément de cadrage en matière de prise en compte de la biodiversité, de conception bioclimatique et de performance énergétique alors qu'il s'agit d'une prescription du SCOT. Un tronc commun aux OAP pourrait ainsi être ajouté en tête de document. En ce sens, le règlement est trop restrictif sur l'installation des panneaux solaires dont l'emprise en toiture est limitée à 30% de la surface du pan de toile rendant les installations impossibles. Nous vous encourageons à adapter voire règlement pour permettre de telle installation conformément à la loi.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

6.9 LA CDEPENAF

1°) **Cadre de la saisine**

La CDPENAF est saisie à deux titres :

- concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle (L.151-12 du Code de ('urbanisme)),
- concernant la délimitation de STECAL (L.151-13 du Code de ('urbanisme)).

La commission s'est également auto-saisie au titre de [l'article L.112-1-1 du Code rural et de la Oche maritime sur le sujet de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou usage agricole.

2°) **Rappel des conclusions du rapport de l'Etat**

a) Possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone A ou N :

Les dispositions réglementaires des zones A et N ne semblent pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et n'appellent pas de remarques particulières. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes.

La DDT propose un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle.

b) Délimitation des STECAL :

Le projet de PLU prévoit la création de trois STECAL :

Le STECAL Ae d'une surface de 0,9 ha permet de gérer la station d'épuration existante.

Dans ces secteurs sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires et l'extension des ICPE soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Le STECAL Ai d'une surface de 1,3 ha permet de gérer une activité économique existante (distillerie).

Le règlement autorise l'extension des constructions existantes des sous-destination « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt », « bureau », et les ICPE soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Le STECAL NI d'une surface de 3,9 ha, délimité sur le site du château de Barrin et de son parc, le STECAL doit permettre révolution de cet édifice en autorisant l'extension et le changement de destination des constructions existantes en vue d'activités de loisirs (hébergement touristique, restauration, loisirs).

L'ensemble du STECAL est identifié au titre de l'article L.151-19 mais les trames rendent difficiles l'identification des dispositions applicables sur ce secteur.

De plus les dispositions réglementaires qui s'appliquent à toutes les zones ne sont pas cohérentes avec les dispositions du règlement de la zone NI qui autorise l'extension avec changement de destination et les locaux accessoires de certaines sous-destinations autres que le logement.

• **Commentaires de la DDT**

Les STECAL Ae et Ai permettent de gérer la station d'épuration et une activité économique non agricole, toutes deux existantes dans la zone A. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités et les dispositions constructives prévues par le règlement n'appellent pas de remarques.

Concernant le STECAL NI, sa délimitation nécessite d'être revue au plus près des constructions existantes et il convient de mettre en cohérence les dispositions du règlement (celles générales et celles spécifiques au secteur NI) et le règlement graphique.

La DDT propose un avis favorable sous réserve de revoir la délimitation du STECAL NI au plus près des bâtiments et de mettre en cohérence les dispositions du règlement du PLU. La CDPENAF souhaite émettre un avis défavorable à ce STECAL.

c) Consommation d'espaces

Les objectifs de modération de la consommation des espaces ne sont pas chiffrés et la consommation foncière est essentiellement abordée en termes de densité pour ce PLU.

Le bilan de la consommation foncière du projet sur les volets de l'habitat, de l'économie et des équipements n'est pas établi sur les dix dernières années. Cette absence d'éléments ne permet pas de vérifier si le projet s'inscrit dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation dont les objectifs sont désormais inscrits dans la loi LCR du 22 août 2021. D'ores et déjà, cette loi impose la réalisation d'une étude de densification devant démontrer la capacité de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Si le développement résidentiel s'opère en densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé et n'est donc pas consommateur d'espaces naturels agricoles ou forestiers, le développement économique est quant à lui, fortement impactant puisqu'il conduit à l'artificialisation de 28 ha de terres agricoles (zones économiques ouvertes à l'urbanisation 1AU_i). Les besoins de foncier pour le développement économique en extension ne sont pas justifiés dans le dossier.

On note toutefois qu'un effort très important a été fait puisque la zone d'activité de Champlard, qui est un projet de longue date, s'étendait initialement sur près de 120 ha et a été réduite à 23 ha.

• Commentaires de la DDT

Le développement économique en extension sur une surface de 28 ha a été considérablement réduit et est désormais en adéquation avec les disponibilités et capacités de développement prescrites au SCOT mais entre en contradiction avec les objectifs de réduction de l'artificialisation inscrits dans la loi LCR.

Des éléments d'analyse à l'échelle intercommunale sont à apporter pour justifier de l'intérêt de la création de la zone de Champlard. Le schéma de développement économique et commercial en cours d'élaboration par la CC EBER devrait apporter des éléments utiles à cette justification. Aussi, il peut paraître opportun d'attendre la conclusion de ce schéma avant d'ouvrir à l'urbanisation cette zone. Les réflexions à venir dans le cadre de l'élaboration du PLU_i permettront de trancher sur l'intérêt de la zone.

Dans l'attente, le reclassement de ces zones de 1AU_i à 2AU_i est recommandé.

3°) Remarques de la commission :

Concernant le STECAL NI, la commission considère que sa délimitation nécessite d'être revue au plus près des constructions existantes et qu'il convient de mettre en cohérence les dispositions du règlement (celles générales et celles spécifiques au secteur NI) et le règlement graphique. C'est pourquoi, elle propose un avis défavorable sur ce point.

Les membres souhaitent également que l'espace économique de Champlard soit justifié et pris en compte dans le bilan surfacique dédié à l'activité économique réalisé pour la rédaction du PLU_i d'EBER.

En conclusion,

La commission émet un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle.

La commission émet également un avis favorable concernant la délimitation des STECAL Ae et Ai.

La commission émet un avis défavorable au STECAL NI, considérant que sa délimitation nécessite d'être revue au plus près des constructions existantes et qu'il convient de mettre en cohérence les dispositions du règlement (celles générales et celles spécifiques au secteur NI) et le règlement graphique.

Concernant la consommation des espaces, la commission émet un avis favorable sous réserve de justifier l'espace économique de Champlard et le prendre en compte dans le bilan surfacique dédié à l'activité économique réalisé pour la rédaction du PLU_i d'EBER. La commission sera extrêmement vigilante sur ces points lors de la rédaction du PLU_i.

6.10 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple, un « avis d'expert » qui éclaire le public, le commissaire enquêteur ainsi que l'autorité décisionnaire. Il porte sur :

- La qualité de l'évaluation environnementale (caractère approprié des informations contenues, lisibilité et compréhension des documents, etc.)
- La manière dont l'environnement est pris en compte (explication des choix, pertinence des mesures envisagées afin d'éviter, réduire, compenser les impacts, etc)

Considérant que la commune de Beaurepaire :

- fait partie de la communauté de communes de Entre Bièvre et Rhône, ;
- est classée comme pôle intermédiaire au sein du SCoT des Rives du Rhône ;
- est une commune urbaine située à 30 kilomètres de l'agglomération de Vienne (Isère) ;
- possède une population de 4 906 habitants ;

Considérant que le projet de révision du PLU organise sur la période de mise en œuvre du projet une croissance de population de 1,1 % par an correspondant à une production de 30 logements par an ;

Considérant en matière de consommation d'espace :

- que la production résidentielle se fera au sein de la tâche urbaine existante et des dents-creuses ;
- que la commune classe 24 hectares en zone AU_i en continuité de la zone d'activité de Champlard ; que cet espace fait l'objet d'une opération de zone d'aménagement concerté (ZAC) pour laquelle a déjà été réalisée une évaluation environnementale ;
- que le projet confirme l'ouverture de 4,5 hectares de zone AU sur le site de la zone d'activité de « la Maladière » déjà inscrit au sein du précédent document d'urbanisme en zone AU et faisant l'objet d'une réhabilitation de friche ;

Considérant que le projet de zonage se situe en dehors des zones humides et des corridors écologiques recensés sur la commune ;

Considérant que les capacités d'assainissement sont compatibles avec le développement prévu ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Beaurepaire (Isère) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er :

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable,

le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Beaurepaire (Isère), objet de la demande n°2019-ARA-KKU-1743, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Beaurepaire (Isère) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Procès-verbal remis à Madame la Présidente de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et à Monsieur le Maire de Beaurepaire par le commissaire enquêteur le lundi 13 février 2023.

Mme G. SEIGLE-VATTE

Mme C. DEZARNAUD

M. Y. PAQUE

Commissaire Enquêteur

Présidente Entre Bièvre et Rhône

Maire BEAUREPAIRE

Sylvie DEZARNAUD

Le 15 février 2023

