

**PORTEUR DE PROJET :  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
ENTRE BIEVRE ET RHONE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AUX :  
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
MISE A JOUR DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX  
USEES ET DES EAUX PLUVIALES  
DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE (38)**



**Du mardi 03 janvier 2023 au Vendredi 03 février 2023**

**Rapport effectué par le commissaire enquêteur :**

**Ghislaine SEIGLE-VATTE**

## Table des matières

GLOSSAIRE.....	4
1 PRESENTATION DE L'ENQUETE .....	5
1.1 Le cadre général .....	5
1.1.1 Objet de l'enquête .....	5
1.1.2 Historique et délibérations.....	6
1.2 Le projet de révision du PLU.....	7
1.2.1. Les atouts du projet .....	7
1.2.2. Les objectifs du PADD.....	8
1.2.2.1 Le défi principal : vers un développement soutenu et qualitatif .....	9
1.2.2.2 L'ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité de typologies .....	10
1.2.2.3 Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites .....	11
1.2.2.4 Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune .....	14
1.2.2.5 Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs.....	15
1.2.2.6 Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi.....	16
1.2.2.7 Façonner la qualité du cadre de vie.....	19
1.2.2.8 Le patrimoine naturel : une valeur à préserver .....	21
1.3 La composition du dossier d'enquête.....	22
1.4 La concertation préalable.....	24
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	25
2.1. Organisation de l'enquête.....	25
2.2 Information du public .....	25
2.3 Dates et lieux des permanences .....	26
2.4 Clôture et collecte du registre .....	27
2.5 Dépôt des documents.....	27
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	27
3.1 La collecte des contributions .....	27
3.2 Constitution d'un registre général unique.....	28
4. ANALYSE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	29
4.1 Demandes de classement en zone constructible de terrains (thème 1) .....	30
4.2 Demandes liées à la zone artisanale .....	32
4.3 Autres remarques et demandes .....	33
4.4 Assainissement .....	33
5 Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées .....	33
6 Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	33
7 Les Personnes publiques associées .....	33

7.1 La Direction Départementale des Territoires (Etat) .....	33
7.2 Le Département de l'Isère .....	63
7.3 RTE (Réseau de Transport d'électricité).....	67
7.4 La CCI Nord Isère.....	70
7.5 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....	71
7.6 La commune de Marcollin.....	74
7.7 Le SCOT.....	74
7.8 Le Syndicat Isérois des rivières RHONE AVAL (SIRRA) .....	82
7.9 LA CDEPENAF .....	85
7.10 Avis de l'Autorité Environnementale .....	88
8. ANNEXES .....	90

## GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelée ci-dessous.

AC : Assainissement Collectif

ANC : Assainissement Non Collectif

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (de l'Isère)

CU : Certificat d'Urbanisme ou Code de l'Urbanisme

DDT 38 : Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Isère)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espace Boisé Classé

ENE : loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)

EP : Eaux Pluviales

EP SCoT : Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale

ER : Emplacement Réservé

MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

ZA : zone d'activités

# 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

## 1.1 Le cadre général

### 1.1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme initié par La Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône. EBER est également le porteur du projet de la révision du PLU et l'organisateur de l'enquête publique. Beaurepaire fait partie de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône qui comporte 37 communes et 67 000 habitants.

La mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est également soumise à enquête publique et est intégrée dans cette enquête publique.

Ainsi la présente enquête est une enquête unique qui comprend deux enquêtes présentées par un dossier global, telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement.

Le territoire concerné par l'enquête se situe en région Rhône Alpes, dans le département de l'Isère. Cette communauté de communes est bordée par le fleuve Rhône à l'Ouest et s'étend jusqu'au territoire de la Bièvre au Nord. Elle forme un ensemble riche et diversifié sur une superficie de 400 km.

La force du territoire provient de sa complémentarité : villes et villages, pôles chimiques et plaines agricoles, bois, industries, services, artisanats, commerces.

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.

La commune de Beaurepaire est localisée dans le sillon rhodanien. Elle se situe à l'interface entre la vallée du Rhône et le massif des Alpes. C'est un territoire marqué par un paysage agricole de type intensif, dominé par les cultures céréalières et une urbanisation linéaire le long de la RD 519, entre l'aéroport de Grenoble-Isère et la vallée du Rhône.

#### 1.1.2 Historique et délibérations.

Le Plan Local d'urbanisme a bénéficié de plusieurs modifications. Une délibération en date du 30 novembre 2016 prévoit les modalités pratiques d'organisation de la concertation. Par délibération du 29 mai 2019, la procédure de révision du PLU de Beaurepaire est reprise par la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône.

Des concertations ont été menées pendant 5 ans ; 3 réunions publiques se sont tenues les 02 mars 2017, le 22 novembre 2017 et le 7 juillet 2021. La mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie aux heures d'ouverture à compter du 01 décembre 2016 a été mis en place, aucune observation n'a été déposée.

Des articles de presse ont été intégrés dans les publications municipales, dans le Dauphiné Libéré et sur le site de la commune. Des ateliers de travail avec différents acteurs dont les personnes publiques associées ont été organisés.

Le 28 février 2022, une délibération est prise concernant l'arrêt du bilan de concertation. Un arrêté concernant l'ouverture de l'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision

du plan local d'urbanisme et de mise à jour du zonage d'assainissement est pris le 12 décembre 2022. La révision du PLU s'est déroulée pendant une période de 5 ans.

Cet arrêté du 12 décembre 2022 mentionne également la mise en place d'une enquête publique qui doit débuter le mardi 03 janvier 2023 à 8 heures et se terminer le vendredi 03 février à 17 heures.

Objectifs du projet.

Les objectifs du projet sont affirmés dans plusieurs documents délibératifs. L'essentiel se trouve dans le document « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) dans le cadre de la révision du PLU dont on peut rappeler les grandes lignes en 8 orientations. Il est affirmé que la révision du PLU sera ainsi un outil au service :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articulent autour des huit axes suivants :

- 1- Défi principal : vers un développement soutenu et qualitatif
- 2- Ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité typologies
- 3- Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espace en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- 4- Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune
- 5- Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs
- 6- Soutenir l'attractivité économique et développement l'emploi
- 7- Façonner la qualité du cadre de vie
- 8- Le patrimoine naturel : une valeur à préserver et sont précisées suivant plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

## 1.2 Le projet de révision du PLU

### 1.2.1. Les atouts du projet

La communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, par délibération du 29 mai 2019, a repris la révision du plan d'urbanisme de la commune 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 que sont l'habitat, l'économie, le cadre de vie et l'environnement.

### **Les principales orientations du PLU**

Les axes majeurs fondant le parti d'aménagement exprimé dans le PADD du PLU doivent permettre à la ville de Beaurepaire de conforter son rôle :

- De ville centre en relai des pôles urbains de la vallée du Rhône et du Grenoblois.
- De pôle économique d'importance proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité, et de rééquilibrer territorialement l'offre économique vis-à-vis des zones d'activités de la vallée du Rhône. En effet 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.

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

La ville de Beaurepaire dispose d'un tissu économique traditionnel et a su conserver des industries de production pourvoyeuses d'emplois. Elle est située sur un axe de passage, important entre la vallée du Rhône et les Alpes dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières et au cadre environnant de qualité. Ces éléments constituent un facteur d'attractivité.

L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement, poursuivre le renforcement des fonctions de centralité.

L'objet du PADD est de prendre appui sur les qualités de la commune pour impulser une nouvelle dynamique de développement axée sur une amélioration de la qualité de production des logements et du cadre de vie. Il s'agit de favoriser toutes les fonctions structurantes (économie, équipements...) comme les fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville (l'écrin de son paysage lié aux costières, son patrimoine bâti et végétal, son histoire et son patrimoine, les cours d'eau et canaux marqueurs de la commune, l'animation de son centre...);
- Le développement des activités structurantes (commerces, tertiaire, culture et activités de production...) dans une organisation équilibrée ;
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et renforçant la qualité résidentielle ;
- La valorisation de la centralité d'agglomération en l'inscrivant dans le réseau des villes relais à l'échelle du SCOT.

### 1.2.2. Les objectifs du PADD

Le PADD est le document de référence qui affiche les ambitions de la commune, et plus particulièrement de ses élus, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour 10/15 années à venir, à savoir pour l'horizon 2032. Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il fixe :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs.
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » Il intègre les évolutions de la législation des dernières années, notamment la loi ENE (2010) et la loi ALUR (2014). Par ailleurs, il prend en considération les dispositions du SCoT.



Les objectifs du PADD se déclinent en 8 grands titres :

## Urbanisme

1.2.2.1 Le défi principal : vers un développement soutenu et qualitatif

La commune de Beaurepaire est une polarité centrale entre la vallée du Rhône et Grenoble à une situation de charnière entre ces deux secteurs de forte attractivité résidentielle. Toutefois, son bassin de vie est surtout tourné vers la vallée du Rhône où vont travailler une grande partie des actifs. Cette dynamique a conduit la commune à quitter le territoire du SCoT de la RUG pour entrer dans le territoire du SCoT des Rives du Rhône afin de mieux adhérer à cette réalité.

La commune a su maintenir un pôle d'emploi structurant, un territoire agricole relativement bien préservé, un patrimoine historique de valeur dans son centre. Ces éléments conjugués à la présence de commerces et services structurants en font une ville au fort potentiel d'attractivité.

Dans ce contexte, la commune a connu une croissance démographique plutôt dynamique malgré un ralentissement récent. Toutefois ce développement s'est réalisé en grande partie dans une forme périurbaine pavillonnaire et n'a pas permis le confortement du centre qui se paupérise.

La commune constitue un pôle d'emplois non négligeable à l'arrière de la vallée du Rhône dont l'attractivité a tendance à vider les polarités économiques d'arrière-pays. En effet, la commune et la Communauté de communes ont mené depuis plusieurs années une politique de développement économique et d'accueil des entreprises à travers l'aménagement des zones d'activités. De nouveaux projets de développement sont prévus et portés par la communauté de communes.

Dans ce contexte, le PLU doit permettre de répondre à ces différents enjeux de développement, tant sur le plan résidentiel qu'économique, dans un équilibre avec le maintien des atouts qui font la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de :

- Conforter le rôle de Beaurepaire comme ville centre en relai de la vallée du Rhône ;
- Favoriser une production de logements renforcée dans le centre de façon à valoriser cet espace en lien avec les commerces, équipements et services ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire notamment en matière de logements des jeunes ménages et aux aspirations de la population à accueillir ou maintenir en matière de qualité résidentielle ;
- Poursuivre l'accompagnement des évolutions démographiques par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Favoriser les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi en équilibre avec le développement démographique et conforter le rôle structurant de Beaurepaire ;
- Valoriser et développer le potentiel touristique et de loisirs ;
- Soutenir une offre commerciale structurante et attractive ;
- Valoriser l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel.

### **Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :**

- La préservation des espaces agricoles productifs qui constituent à Beurepaire un des supports au développement économique ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents le long des cours d'eau ;
- La valorisation du cadre paysager : la préservation du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics, le maintien de la qualité patrimoniale et paysagère en particulier dans le centre...
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune ;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, tout en préparant l'avenir au-delà de cet horizon.

1.2.2.2 L'ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité de typologies

#### **Rappel des constats**

La commune de Beurepaire a connu un ralentissement démographique lié en partie à l'inadaptation de l'offre immobilière des besoins actuels. La production de logements et l'accueil d'habitants peut s'envisager de façon soutenue au regard des équipements, services, emplois présents sur la commune.

La commune est caractérisée par une proportion importante de l'habitat individuel de grande taille, alors que les besoins évoluent vers des typologies plus réduites (jeunes, séparations familiales, personnes âgées) et surtout de meilleure qualité.

Enfin les logements vacants représentent une part non négligeable du parc (près de 14% selon l'INSEE). Ce qui pose la question de leur inadaptation aux attentes résidentielles actuelles même s'ils sont réhabilités, par l'absence d'espaces extérieurs, une distribution des pièces peu pratique, un éclairage insuffisant, etc. A terme le renouvellement de ce type de logements (démolition) devra s'envisager.

#### **Orientations du PLU**

##### **Une croissance démographique à renforcer dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale**

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique proche de celle qui a prévalu ces dernières années avec un rythme d'environ 1,1%/an.

Dans cette dynamique, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages, notamment en décohabitation et des ménages d'actifs. Le vieillissement démographique s'installe et nécessite un accompagnement par le développement d'une offre en logements adaptée, à proximité immédiate des services, commerces et des équipements.

##### **Une production de logements orientée vers une plus grande variété et une plus grande qualité**

Il s'agit, à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements. Pour répondre à l'ensemble de ces besoins il est nécessaire de prévoir une production avoisinante 30 à 35 logements/an ;
- D'intervenir sur la qualité de l'offre en termes de qualité résidentielle, de qualité des espaces de vie ;
- De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Par rapport aux tendances « naturelles » du marché, deux produits constituent des axes potentiels de diversification :

- L'habitat intermédiaire est un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un habitat plus urbain et de qualité ;

- Le logement des personnes vieillissantes dans un habitat adapté dans l'idéal, à proximité des commerces et services.

- De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques et pour conserver une structure familiale de la population ;
- De favoriser le renouvellement de l'offre locative, ainsi que le développement de l'offre locative sociale, pour disposer d'un parc à un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population.

Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces différentes typologies dans la production nouvelle.

Il s'agit de privilégier en parallèle la qualité résidentielle de l'habitat, par la production :

- De logements de qualité, énergétiquement efficaces (favoriser un habitat bioclimatique) ;
- D'opérations d'habitat collectif ou intermédiaire proposant des espaces extérieurs (collectifs ou privés et un espace d'intimité attenant au logement) ;
- D'espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la réappropriation du parc ancien. Les logements anciens par leurs typologies, les difficultés d'éclairage, l'absence d'espaces extérieurs ne correspondent plus aux attentes résidentielles actuelles. Le PLU doit permettre d'offrir des conditions pour faciliter son renouvellement.

1.2.2.3 Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

## Rappel des constats

En ce qui concerne l'habitat, la commune de Beaurepaire a connu un développement de l'habitat pavillonnaire plutôt consommateur d'espace en particulier sur le plateau et une densification par des opérations d'habitat collectif.

Le bilan des autorisations d'urbanisme délivrées montre sur les 10 dernières années une utilisation de foncier par les constructions neuves d'environ 31 ha pour l'habitat. Ce qui représente une densité moyenne inférieure à 10 logements/ha.

Par ailleurs l'analyse des gisements fonciers a fait apparaître les points suivants :

- Les opérations successives de développement ont laissé des espaces non bâtis importants. Aujourd'hui insérés dans le tissu urbain, les tailles des parcelles sont relativement importantes et permettent, par densification, une capacité de développement dans l'enveloppe urbaine. Certains de ces secteurs ont une taille significative qui permet d'envisager un aménagement global et cohérent ;

- Une large partie des tissus pavillonnaires est cohérente sur le plan des formes urbaines et des qualités paysagères. Certains secteurs non bâtis sont toutefois enclavés ou desservis par des voiries insuffisantes. Ces secteurs ne sont pas aptes à un accroissement significatif du nombre de logements.

- Les espaces de renouvellement urbain représentent une potentialité relativement importante mais complexe à mobiliser compte tenu des contraintes techniques, foncières et financières que cette mobilisation suppose.

L'ensemble de ces typologies foncières représentent une capacité globale qui apparaît suffisante pour le développement démographique envisagé.

## Orientations du PLU

### Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

Il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu de ces contraintes territoriales, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par un développement inscrit dans l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit de favoriser une densification qualitative dans la production de logements, dans cette enveloppe. Et seulement si celle-ci s'avérait insuffisante ou non mobilisable, le PLU pourra envisager des extensions résidentielles limitées dans les secteurs où les équipements et les infrastructures existants ou programmés sont en capacités suffisantes pour le renforcement de l'accueil de nouveaux habitants.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la commune est envisagé avec une densité globale qui cherche à se rapprocher de 30 logts/ha, bien supérieure à celle connue depuis 10 ans, avec toutefois les modulations suivantes :

- Dans les secteurs urbains pavillonnaires constitués et homogènes, l'optimisation foncière sera recherchée, mais elle devra être maîtrisée en accord avec la cohérence du tissu bâti actuel (hauteurs limitées, espaces non imperméabilisés et à dominante végétalisée en proportions importantes...) et en accord avec les contraintes du fonctionnement urbain. Il

s'agit de ne pas compromettre l'équilibre entre le paysage, la qualité du cadre de vie et du patrimoine bâti. Ces secteurs présentent actuellement une densité inférieure à 10 logts/ha. Il ne saurait être question de déstructurer cette homogénéité bâtie, même si une optimisation foncière sera recherchée ;

- Dans les secteurs opérationnels de taille significative en foncier nu ou de renouvellement urbain selon les localisations plus ou moins centrales, une densité supérieure pourra être mise en œuvre globalement, mais elle devra être déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchées.

L'approche purement chiffrée de maîtrise de la consommation foncière est donc une approche qui apparaît peu qualitative et réductrice au regard de la cohérence des tissus bâtis et des paysages et de l'organisation urbaine.

### **La localisation des secteurs prioritaires de développement**

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement apparaît plus pertinent pour l'organisation et le développement harmonieux de la commune.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins démographiques.

Le projet communal distingue :

#### **- Le développement résidentiel à partir du renouvellement urbain**

La mobilisation de ces espaces met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. La mixité fonctionnelle, la requalification et le renforcement des espaces publics constituent aussi des enjeux sur ces secteurs qui ne seront pas forcément tous dédiés à la densification résidentielle. Mais ils sont une priorité dans le développement.

#### **- L'optimisation foncière des espaces disponibles de taille significative dans l'enveloppe urbaine**

Ces tènements constituent une réelle opportunité pour orienter une partie de la production de logements vers les typologies recherchées pour répondre aux besoins des parcours résidentiels. Ils sont amenés à recevoir une organisation d'ensemble à travers la définition de principes d'aménagement (notamment les sites : Route de Jarcieu/Friche Ramberfruits, rue Chantemerle, secteur des 3 chemins, ch. du Revel,).

#### **- Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires**

Ces tènements ne sont pas porteurs d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ils sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas toujours adaptés à un renforcement important du développement urbain.

Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.

### - Les secteurs en foncier nu en extension de l'enveloppe urbaine

Ils ne sont pas prioritaires les secteurs intégrés à l'enveloppe urbaine apparaissant suffisants pour le développement résidentiel.

Toutefois ils sont envisagés de façon modérée pour répondre aux besoins économiques et d'équipements. Leur mobilisation pour le développement résidentiel ne pourra se justifier que si les autres secteurs ne s'avèrent pas mobilisables dans le temps du PLU.

#### 1.2.2.4 Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune

##### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire présente une structure urbaine particulière avec :

- Un centre historique et pôle d'animation majeur par ses commerces, espaces publics, équipements et des extensions de l'urbanisation en majorité au Nord sur le plateau et déconnectée de ce centre ;
- Une tendance à la diffusion urbaine linéaire le long des voies hors de l'espace urbanisé notamment route de Jarcieu et route de Vienne ;
- Un espace d'accueil économique structurant en continuité urbaine.

##### Orientations du PLU

Il s'agit de poursuivre la valorisation de l'espace urbain :

- Connecter les différents quartiers de la ville par des cheminements en modes doux dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture : liaisons entre le centre élargi, les zones d'activités, la salle des fêtes. Afin de limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, la poursuite du réaménagement progressif des axes structurants est envisagée. Cet objectif se conçoit avec un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et les modes motorisés.

À ce titre plusieurs axes sont particulièrement porteurs d'enjeux :

- Requalifier les axes pour :
  - D'une part faciliter une accessibilité fluide et sécurisée du centre-ville par les axes est-ouest et nord-sud,
  - D'autre part faciliter et sécuriser les différents flux de transits.
- Renforcer et mailler les modes doux entre les usages quotidiens et les parcours de loisirs en :
  - Tenant compte dans les aménagements du développement de modes doux : cheminements piétons et vélos.
  - Confortant les cheminements existants
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses ;
- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage et des espaces d'intermodalité.

- S'inscrire à terme dans les politiques publiques développées en matière de branchement électrique des places de stationnement notamment sur les parkings publics et dans les zones d'activités ;

- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre, permettant de favoriser son accessibilité et la fréquentation commerciale. Cela pourra nécessiter d'aménager de nouveaux espaces de stationnement. Il s'agit d'aller vers l'amélioration et le maintien des espaces de stationnement nécessaires au développement du centre bourg, avec une bonne connexion entre ces parcs de stationnement et le centre bourg.

La question de la gare et de la réouverture à terme de la voie ferrée est aussi centrale dans le fonctionnement de la commune pour les déplacements économiques. Celle-ci s'avère indispensable pour limiter le transit des poids lourds dans le centre-ville

1.2.2.5 Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs

#### **Rappel des constats**

La commune dispose d'équipements conséquents permettant de répondre globalement aux besoins démographiques et aux besoins du bassin de vie. Ces équipements constituent un point d'appui pour l'attractivité communale. Il s'agit de favoriser leur maintien, leur développement et leur évolution.

La commune a engagé un renforcement de l'offre en équipements qu'il s'agit de poursuivre.

#### **Orientations du PLU**

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution ou la relocalisation des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la commune.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La restructuration de l'offre de restauration scolaire ;
- La médiathèque ;
- L'évolution de la salle du Rocher ;

Mais le PLU devra permettre aussi :

- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, périscolaires, socio-culturels etc.) ;

- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme.

- La poursuite du renforcement de l'armature numérique est une volonté communale, mais dépend d'une structure départementale.

## Economie

### 1.2.2.6 Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi

#### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire possède une capacité à offrir des emplois qui se traduit par la concentration sur le territoire de 2800 emplois dont une part importante dans le secteur industriel.

Il apparaît nécessaire de favoriser le développement des activités en proportion du développement démographique et de tendre au maintien des équilibres entre emplois et habitants.

Les sites d'accueil sont multiples :

- Plusieurs zones d'activités aménagées successivement au Sud du bourg et dont une extension est programmée par la communauté de communes avec la zone de Champlard. L'atout de ces secteurs est d'être traversés par la voie ferrée aujourd'hui fermée mais dont la réouverture est nécessaire pour la valorisation des activités présentes et la maîtrise des circulations routières.

- Un site en entrée Nord.

- Plusieurs sites d'accueil insérés dans les espaces résidentiels (activités industrielles et artisanales).

- Une zone d'activités commerciales à l'Est.

Beaurepaire est aussi une centralité commerciale structurante mais dont l'offre est vieillissante avec un besoin de renouvellement et de requalification rendu nécessaire pour répondre aux aspirations actuelles.

L'agriculture constitue aussi une activité économique majeure renforcée par la présence de filières (coopérative) permettant d'assurer un débouché aux productions.

La filière touristique est peu développée mais les potentiels sont présents avec un positionnement sur les loisirs de nature, le patrimoine qui peut être privilégié.

Beaurepaire en tant que ville centre dispose aussi d'une armature médicale source d'emplois.

#### Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU communal. L'objectif est de renforcer les capacités d'accueil économique et d'inciter à une montée en gamme de la qualité d'accueil. Pour cela le PLU distingue les sites d'accueil suivants (de façon non exhaustive) :

#### **Les secteurs de production industrielle et artisanale dominante**

- Les zones de Champlard et de la Maladière

Il s'agit, de conforter le pôle économique sud à partir d'extensions. En particulier la nouvelle zone de Champlard développée par la Communauté de communes devra permettre d'assurer de façon significative le confortement de l'accueil économique de la zone sud qui n'a plus aujourd'hui de disponibilités. Ces sites sont principalement dédiés aux activités industrielles et artisanales.



### - L'entrée Nord

Il s'agit de maintenir à court et moyen termes les conditions d'évolution des entreprises existantes, mais sans envisager une extension significative de ce site inséré dans les zones d'habitat.

### - Les sites insérés dans l'espace à dominante résidentielle

Les entreprises présentes doivent pouvoir faire évoluer leur structure mais en tenant compte des contraintes résidentielles à proximité. Leur relocalisation dans des zones d'activités pourra être envisagée.

D'une façon générale, le PLU reste ouvert à l'ensemble des projets économiques dans des zones adaptées en fonction des types d'activité économiques. En particulier les activités d'exploitation de granulats peuvent être envisagés en les accompagnant par la réouverture de la voie ferrée, de façon à ne pas renforcer les flux de poids lourds notamment sur les voiries.

La remise en service de la voie ferrée est un objectif majeur pour la commune au regard des enjeux d'acheminement des matières premières et des produits des industries présentes dans la zone industrielle, de l'existence de gisements alluvionnaires pouvant être exploités à proximité de la voie ferrée.

### **Le secteur tertiaire et les services**

Il est nécessaire de favoriser l'accueil d'activités tertiaires et de services pour diversifier l'économie et les sources d'emplois.

### **Le secteur commercial**

La priorité est donnée au centre-ville où la commune souhaite le développement et le renouvellement de l'offre commerciale.

Sur des linéaires structurants du centre, le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, ...). Des protections des linéaires d'activités pourront être mises en place pour favoriser ces continuités. Notamment les linéaires de la rue de la République, place de la Paix, place des Terreaux, rue Gambetta sont concernés.

Parallèlement la commune accompagne cette dynamique commerciale par le réaménagement des espaces publics (places, espaces de déambulation accessibles, développement de nouveaux espaces publics dans le cadre de renouvellement urbain). Les outils fonciers ou opérationnels pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Le commerce n'a pas vocation à se développer hors de la centralité élargie. Aussi, concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Le secteur du Suzon constitue une polarité commerciale de proximité qui peut se développer mais sur des surfaces supérieures à 350 m<sup>2</sup> et sans galerie marchande (celle-ci étant un facteur concurrentiel potentiel des commerces de centralité). De nouveaux pôles périphériques commerciaux n'ont pas vocation à se développer.

## **Le secteur touristique et les loisirs**

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur économique. Des priorités, non exclusives d'autres projets de développement, sont définies :

- Renforcer l'offre en hébergements touristiques ainsi que sa diversification ;
- Permettre le développement de gîtes et de nouvelles structures d'accueil ;
- Favoriser le développement et l'implantation des hébergements de plein air et notamment le confortement du camping.
- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs notamment dans la perspective de renforcer leurs connexions et leur lisibilité depuis l'espace urbain ;
- Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords des cours d'eau et canaux. Il s'agit notamment de faciliter les implantations de tous les équipements et espaces nécessaires à la pratique des loisirs et de faciliter leur accessibilité en modes doux.
- À l'échelle de l'espace urbain développer de nouveaux espaces de loisirs de proximité (jardins, aires de jeux etc.).

## **Le secteur agricole**

Le PLU doit permettre d'offrir des conditions de pérennité des territoires agricoles et des structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production qui, sur le territoire communal, constitue un socle de l'économie locale ;
- La fonction de valorisation du paysage par la diversité culturelle ;
- La poursuite de la valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et les débouchés touristiques ;
- La recherche des conditions facilitant les débouchés (filières).

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques ;
- Les parcelles de proximité des sièges professionnels d'exploitation non insérés dans l'espace urbanisé, seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.
- Le projet communal prévoit aussi la limitation des constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus inconstructibles.

Le projet communal favorise aussi les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, etc.

La réouverture de la voie ferrée constitue aussi un enjeu pour l'agriculture, en particulier pour l'écoulement des produits de la coopérative.

### **Le secteur de la santé**

La commune de Beaurepaire dispose d'équipements médicaux structurants au regard de la réponse aux besoins des habitants mais aussi en termes d'emplois. Aussi le projet communal permet tout projet visant à maintenir et développer les activités et équipements de ce domaine.

### Environnement

#### 1.2.2.7 Façonner la qualité du cadre de vie

##### Rappel des constats

La commune de Beaurepaire est située dans un cadre qualitatif :

- Le paysage agricole autour de l'espace urbain ;
- Les ambiances champêtres préservées des cours d'eau et canaux ;
- Le paysage urbain partagé entre un tissu traditionnel historique à forte valeur patrimoniale et les secteurs arborés plus récents des jardins des espaces pavillonnaires ;
- Un patrimoine bâti traditionnel au caractère marqué (centre historique, château et son parc, maisons de maîtres et leur ensemble arboré etc.) ;
- Des entrées de ville offrant de nombreuses perspectives sur le grand paysage, mais dont les urbanisations linéaires progressives ont tendance à fermer les points de vue et banaliser le paysage.

##### Orientations du PLU

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs et nouveaux parcours de modes doux ;
- Préserver les espaces dégagés aux entrées de ville principales et maintenir un paysage agricole et naturel en vitrine de la ville.

### **La valorisation des éléments paysagers identitaires**

- La préservation des boisements rivulaires et de la trame bocagère et des bosquets qui permettent de rythmer le paysage agricole notamment sur le plateau et créer des repères visuels ;
- La maîtrise de la progression urbaine le long des axes viaires hors de l'enveloppe urbanisée. Notamment les secteurs au-delà du carrefour route de Jarcieu/déviations ne sont pas amenés à développer de nouvelles urbanisations ;
- Le maintien des coupures urbaines, particulièrement entre le hameau du Poulet et les extensions pavillonnaires pour leur ouverture sur le grand paysage et pour la perméabilité vis-à-vis des déplacements de la faune.

- Le maintien des ouvertures vers le grand paysage, notamment en direction des massifs du Vercors et de la Chartreuse ;

- Le maintien des bosquets arborés les plus remarquables des cœurs d'îlots anciens, ou des espaces arborés situés en front des voies d'accès au centre (ensemble arborés des parcs des anciennes maisons bourgeoises et du château) ;

- Les ensembles homogènes des tissus pavillonnaires et de leur paysage végétalisé ne sont pas amenés à recevoir une sur densification. Ce paysage constitue aujourd'hui un facteur de qualité urbaine et paysagère à préserver ;

- La valorisation du patrimoine bâti historique, et notamment du château de Barrin en facilitant sa diversification d'usage (hôtellerie, équipements, restauration etc.).

### **La composition d'un paysage renforçant la trame verte**

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec, en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les connexions des trames vertes des espaces urbanisés.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

- La re-végétalisation du centre-ville (aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité) ;

- La qualité des quartiers résidentiels : l'intégration paysagère des franges urbaines du tissu pavillonnaire afin de limiter l'impact des fronts bâtis sur le paysage, le développement d'espaces végétalisés de quartier (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...)

- L'adaptation des hauteurs et des volumétries aux échelles urbaines (gradation bâties, alignements ou retraits selon les secteurs...).

Ces orientations doivent permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

### **Composer des espaces vitrines**

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques. Ainsi les opérations d'aménagements et de constructions veilleront au traitement architectural des constructions, à un accroissement de la végétalisation des parcelles privatives, à la maîtrise des enseignes, à l'aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zones, à la requalification des abords des voiries que ce soit sur les espaces privatifs ou sur les espaces publics... ;

- La qualité des entrées de ville principales nécessite une maîtrise des formes urbaines, le maintien d'espaces végétalisés en front de voie. Les aménagements privilégieront :

- La valorisation de modes doux dans des espaces qualitatifs ;
- L'intégration des perspectives visuelles ;
- La qualité du traitement des abords ;
- Le maintien des cultures traditionnelles en front de voie.

#### 1.2.2.8 Le patrimoine naturel : une valeur à préserver

##### Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel de valeur. Les fonctionnalités écologiques sont peu contraintes et concernent essentiellement :

- Les cours d'eau principaux corridors ;
- Des milieux plus particuliers constituant des espaces de richesse floristique et/ou faunistique et participant à la fonctionnalité écologique (notamment les zones humides et les pelouses sèches, cordons boisés de la costière...).

Les espaces agricoles présentent un intérêt écologique modéré mais ils participent à la fonctionnalité écologique de la commune par leur perméabilité, notamment le long des axes viaires ou le développement urbain linéaire a refermé des espaces de circulation.

La commune est impactée par différents risques naturels.

##### Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points de naturalité de la commune ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes des boisements et les milieux aquatiques. Il s'agit aussi de favoriser leur éventuelle restauration en particulier le long des cours d'eau (ripisylves) ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

##### **Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :**

- La préservation des axes de passage et la perméabilité vis-à-vis des déplacements de la faune dans les espaces contraints et en particulier entre les zones pavillonnaires et le hameau du Poulet (il s'agit de maintenir les coupures d'urbanisation existantes).
- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés (bosquets, haies structurantes, boisements rivulaires), les cordons boisés (côtière) sont à préserver dans leur continuité végétale ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs de zone humide et de pelouse sèche ;

- La protection des abords des cours d'eau dans l'espace non urbanisé et leur valorisation dans l'espace urbain ;

- La place à donner à la re végétalisation des aménagements dans les espaces urbains (aménagement paysagers et maintien le plus possible des éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).

### **Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :**

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en reliant les modes d'urbanisation à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;

- La prise en compte des risques dans les modes de développement ;

- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la proximité entre espaces résidentiels et activités économiques et en favorisant le traitement des interfaces entre ces espaces ;

- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs de centralité, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux. En particulier dans le domaine économique la réouverture de la voie ferrée permettra de limiter les déplacements des poids lourds.

### **Participer à la transition énergétique**

Il s'agit de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques. Le PLU intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables.

Les zones d'activités apparaissent propices à l'intégration des dispositifs de production d'énergie.

Les opérations d'aménagement et de constructions économiques ou résidentielles de taille significative intégreront cette dimension énergétique.

## 1.3 La composition du dossier d'enquête

Le dossier présenté au public est établi par la Communauté de communes EBER (Entre Bièvre et Rhône), porteuse du projet de la révision du PLU.

Le service d'urbanisme s'est appuyé sur un bureau d'études : Cabinet LATITUDE – 69210 SAINT BEL.

Il s'agit d'un dossier complet (textes, photos, graphiques et plans). Il comprend :

Pièce n°0 : Procédure

Délibération approbation du PLU

Pièce n°1. : Rapport de présentation

- Tome 1 : Diagnostic territorial
- Tome 2 : Justification des choix

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Pièce n°3 : Règlement

- Règlement écrit
- Règlement graphique

Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce n°5 : Annexes

- Annexes sanitaires
- Servitudes d'Utilité Publique
- Carte des aléas
- Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

Des documents informatifs complètent le dossier soumis à enquête. Il s'agit :

Les avis des personnes publiques associées, personnes publiques complémentaires et l'avis de la CDPENAF.

- Avis de l'Etat du 24 juin 2022
- Avis du syndicat isérois des rivières Rhône aval du 06 septembre 2022
- Avis du Département de l'Isère du 01 août 2022
- Avis de la CCI Nord Isère du 12 avril 2022
- Avis de RTE du 12 mai 2022
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 10 mai 2022
- Avis de Marcollin du 16 juin 2022
- Avis du syndicat mixte des Rives du Rhône du 06 juin 2022
- Avis de la CDPENAF du 18 août 2022
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relative à la révision du plan local d'urbanisme du 05 décembre 2022
- Arrêté de la Présidente de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 12 décembre 2022 portant ouverture et organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et du projet de modification du zonage d'eaux usées et d'élaboration du zonage d'eaux pluviales de la commune de Beaurepaire.
- Décision de désignation du commissaire enquêteur du TA de Grenoble E22000182 du 28 octobre 2022 « Projet de révision du plan local d'urbanisme conjointement aux zonages d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Beaurepaire ».

L'enquête publique unique :

Elle porte en même temps sur la révision du PLU, la mise à jour du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Ces deux enquêtes ne font pas l'objet d'un dossier séparé. Les éléments à consulter sur ces deux projets de zonage sont inclus dans le dossier PLU.

Ils se trouvent en particulier dans :

- o La note de présentation sur les eaux pluviales
- o la note de présentation sur les assainissements
- o Annexes sanitaires : carte de zonage d'assainissement des eaux usées.

### **Remarques sur le contenu du dossier : Le dossier est clair et complet**

#### 1.4 La concertation préalable

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

La délibération du Conseil Municipal de Beaurepaire du 30 novembre 2016 fixe les modalités de concertation. Elle prévoit d'informer et de recueillir les observations du public par :

L'information dans le bulletin municipal de la commune et dans les bulletins d'information

Publication sur le site internet de la commune

Avis dans les annonces légales

L'organisation au minimum de 2 réunions publiques

La mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie aux horaires habituels d'ouverture

Pour recueillir les observations et suggestions aux grandes étapes de la révision du PLU :

- Une réunion publique de présentation de la procédure de révision, du cadre juridique des documents supra-communaux et du diagnostic territorial le 02 mars 2017.
- Une réunion publique de présentation des orientations du PADD le 22 novembre 2017.
- Une réunion publique de présentation des orientations du projet règlementaire le 07 juillet 2021.
- Courriers ou mails adressés en Mairie à Monsieur le Maire
- Des ateliers thématiques : agriculture, développement économique, habitat, environnement, personnes publiques associés, se sont tenus en 2017.

### **Conclusion :**

La concertation mise en œuvre par la commune de Beaurepaire va au-delà du dispositif classique : publicité dans les journaux locaux, réunions publiques, registre d'observations et le cas échéant, site internet et prospectus informatif ou sous forme de questionnaire.

En l'espèce, le 28 février 2022, le Conseil communautaire Entre Bièvre et Rhône a tiré le bilan de la concertation. Un document de 5 pages figurant à l'enquête publique est annexé à la délibération. Il s'agit de l'extrait du registre des délibérations avec pour objet : arrêt du bilan de la concertation et arrêt du projet du PLU retraçant les modalités de concertation mises en œuvre.

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 30 novembre 2016 ont été respectées. Les moyens développés pour informer



le public des réunions et autre sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste (environ 50 personnes par réunion).

## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Organisation de l'enquête

La désignation du commissaire enquêteur est datée des 28 octobre 2022, enregistrée sous le n° E22000182/38. Le commissaire enquêteur a accepté la mission et certifie ne pas avoir d'intérêt personnel au projet à quelque titre que ce soit ce qui garantit son indépendance et son impartialité

Réunion du commissaire enquêteur avec le porteur de projet :

Une réunion s'est tenue avec la chargée du projet de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et la personne en charge de l'urbanisme de la Mairie de Beaurepaire pour mettre en place l'enquête.

J'ai eu le dossier par voie numérique. J'ai par la suite demandé à Madame L'Adjointe à l'urbanisme de la Mairie de Beaurepaire de bien vouloir me donner quelques éléments papier que j'ai obtenu.

J'ai pu échanger sur les problématiques spécifiques du territoire avant le début de l'enquête avec Madame l'Adjointe à l'Urbanisme. Nous avons également pu parcourir le terrain pour que je m'imprègne des différentes demandes dans le cadre de la révision du PLU. Cette visite de terrain a été organisée avec Madame l'Adjointe à l'urbanisme le 12 janvier 2023 pour effectuer un repérage des lieux.

Tout au long de l'enquête des échanges ont été menés sur les observations reçues de manière à anticiper sur les temps très courts attribués pour rédiger le rapport (et les documents intermédiaires, PVS et mémoire en réponse) relativement au nombre d'observations enregistrées. Une réunion s'est tenue pour le rendu du procès-verbal de synthèse, le 13 février 2023 pour le commentaire du mémoire en réponse à la Mairie de Beaurepaire avec Monsieur le Maire, Madame l'Adjointe à l'Urbanisme et Madame la Directrice Générale des Services. Une copie a été adressée à la Communauté de communes EBER, porteur du projet.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête AAG\_2022\_248, portant ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales a été signé le 12 décembre 2022 par Madame la Présidente de la communauté de communes. Il rappelle l'objet du projet soumis à enquête publique, fixe les dates de l'enquête, rappelle les lieux et les modalités de consultation du dossier. Il précise les modalités d'information du public annonçant l'enquête publique.

### 2.2 Information du public

#### **Affichage et publicité :**

L'avis d'enquête publique a fait l'objet des parutions légales dans Le Dauphiné Libéré et La Terre Dauphinoise aux dates suivantes :

- Avant l'enquête : le jeudi 15 décembre 2022

- La première semaine de l'enquête : lundi 09 janvier 2023 pour le Dauphiné Libéré et jeudi 05 janvier 2023 pour La Terre Dauphinoise

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les tableaux d'affichage officiels 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, sur les tableaux numériques et dans la presse locale. Les affiches, de format A2 sur fond jaune, caractères noirs, ont également été disposées dans des lieux fréquentés par les populations : place de la mairie -proximité des commerces.

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'arrêté n° AAG\_2022\_248 du 12/12/2022 de la Présidente de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, il sera procédé à une enquête publique conjointe portant sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et modification du zonage d'assainissement eaux usées et élaboration du zonage d'assainissement eaux pluviales de la commune de Beurepaire du mardi 3 janvier à 8h au vendredi 3 février à 17h.

Mme SEIGLE-VATTE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble. Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Mme la Présidente de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône ou M. le Maire de la commune de Beurepaire.

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme s'articulent autour des axes suivants :

- Délé principal : vers un développement soutenu et qualitatif
- Ambition résidentielle : rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité typologies
- Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espace en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- Améliorer le fonctionnement entre les polarités de la commune
- Accompagner les besoins par le renforcement et l'évolution de l'offre en équipements, services et loisirs
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi
- Façonner la qualité du cadre de vie
- Le patrimoine naturel : une valeur à préserver

Le projet de zonage d'assainissement porte sur le zonage eaux usées et le zonage eaux pluviales.

Au terme de l'enquête, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beurepaire et le projet de modification du zonage d'assainissement eaux usées et d'élaboration du zonage d'assainissement eaux pluviales seront soumis au Conseil communautaire de la Communauté de Communes Entre Bièvre Et Rhône pour approbation.

Pendant la durée de l'enquête,

→ Le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- En mairie, siège de l'enquête : Mairie de Beurepaire 26 rue François 38270 Beurepaire aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie - du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h
- Sur les sites internet : <https://www.mairie-beurepaire.fr/> et <https://www.entrebievre-et-rhone.fr/developpement-actions/aménagement-du-territoire>

→ Les observations, propositions et contre-propositions peuvent être adressés au commissaire enquêteur :

- Dans le registre d'enquête tenu à la disposition du public en mairie de Beurepaire,
- Par correspondance en mairie de Beurepaire,
- Par messagerie électronique à l'adresse : [mairie@ville-beurepaire.fr](mailto:mairie@ville-beurepaire.fr) (à l'attention de Madame SEIGLE-VATTE)

Dans les meilleurs délais, elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête et consultables sur les sites internet désignés ci-dessus.

Un poste informatique avec accès gratuit au dossier est mis à la disposition du public en Mairie de Beurepaire, aux jours et heures énoncés ci-dessus.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public :

**En Mairie de Beurepaire :**

- Le lundi 16 janvier de 8h à 12h
- Le jeudi 19 janvier de 15h à 17h
- Le mercredi 25 janvier de 8h à 12h
- Le vendredi 3 février de 14h à 17h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie, au siège de la Communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône, à la Préfecture de l'Isère et sur les sites internet désignés ci-dessus.

## 2.3 Dates et lieux des permanences

Les 4 permanences du commissaire enquêteur, prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête se sont toutes déroulées aux jours et heures prévus. Durant les permanences, l'affluence du public a été faible. Le nombre de personnes reçues a été de 18 personnes.

Dates et heures des permanences :

Les permanences se sont tenues :

- Le lundi 16 janvier de 8 à 12 heures
- Le jeudi 19 janvier de 15 à 19 heures
- Le mercredi 25 janvier de 8 à 12 heures
- Le vendredi 03 février de 14 à 17 heures

La Mairie n'a pas souhaité effectuer de permanence le samedi matin, la mairie étant fermée.

## 2.4 Clôture et collecte du registre

L'enquête a été terminée le vendredi 03 février 2022 à 17 heures, elle a été close à cette date et heure. Le registre et pièces annexées, les dossiers paraphés, ont été récupérés par le commissaire enquêteur le vendredi 03 février à 17 heures. L'ensemble des documents scannés a été disponible sur le site de la mairie pendant toute la période de l'enquête publique, du 03 janvier 2023 au 03 février 2023.

## 2.5 Dépôt des documents

La rédaction du PV de synthèse a nécessité une mise en concordance de toutes les sources d'observations, soit 28 observations au total (registres papier, courrier, registre numérique et entretiens de permanences).

Une observation a été inscrite dans le registre des observations mais non prise en compte (observation arrivée par mail à la mairie le samedi 04 février à 16h21, soit 24 heures après la fermeture de l'enquête).

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 13 février 2023.

Le présent rapport est remis le 02 mars 2023. Il comprend le rapport proprement dit, une annexe des avis du commissaire enquêteur aux observations ainsi que les conclusions motivées sur la révision du PLU de la commune de Beaurepaire, le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

**L'analyse et l'appréciation du commissaire enquêteur sont présentées dans 4 chapitres de 4.1 à 4.4 et répondent aux objectifs du PADD.**

**A chaque observation, l'avis du commissaire enquêteur est présenté dans le document annexé. L'avis du commissaire enquêteur est indiqué dans la cinquième colonne.**

## 3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

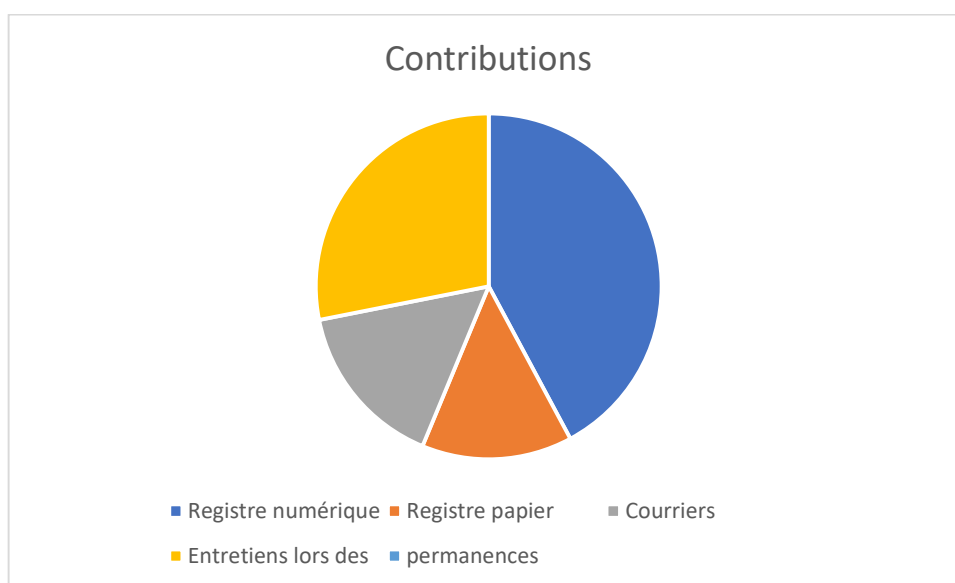
### 3.1 La collecte des contributions

Les contributions parvenues par mail ont été scannées et mises sur le site « Préambules ». Toutes les observations écrites dans le registre papier ainsi que les courriers arrivés au nom du commissaire enquêteur ont été numérisés et intégrés sur ce site.

Le logiciel « Préambules » a été retenu par la Mairie de Beaurepaire lors de ma venue le 22 décembre 2022 et installé pour le début de l'enquête publique. Celui-ci n'avait pas été mentionné dans l'avis d'enquête publique. Des mails pouvaient être adressés sur le site de la communauté de communes EBER et sur le site de la Mairie de Beaurepaire.

Au total, nous avons reçu 64 contributions réparties comme suit :

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



On constate que le public a beaucoup écrit sur le site numérique. Les documents papiers restent très utilisés. De nombreuses contributions ont été doublées ou complétées par une remarque complémentaire sur un support différent. Il appartenait au commissaire enquêteur de rassembler les observations ayant le même objet dans une observation unique pour éviter les doublons et s'assurer de la bonne prise en compte de toutes les contributions.

La correspondance électronique (mails) a été peu utilisée.

### 3.2 Constitution d'un registre général unique

Toutes les contributions du public sont saisies et résumées dans un tableau unique (procès-verbal de synthèse).

Les observations ont été classées en deux thèmes :

- Urbanisme
- Assainissement

Le nombre des observations montre clairement un très fort pourcentage de demandes pour étendre la zone constructible sur les zones agricoles ou naturelles. Pour beaucoup, ce sont

des parcelles auparavant constructibles et qui ne le seront plus dans la nouvelle révision du PLU.

Les thèmes environnementaux n'ont pas été abordés. On observe également que les OAP n'ont pas suscité de réactions.

#### 4. ANALYSE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur apporte une analyse sur les observations faites pendant l'enquête publique. Elle prend en compte les réponses du porteur de projet présentée selon la même structure. L'analyse et l'avis du commissaire enquêteur sont présentés dans 4 chapitres répondant aux objectifs du PADD. Le rapport développe successivement dans chaque chapitre le contexte du sujet (diagnostic, enjeux, objectifs poursuivis), les observations reçues du public et des personnes publiques associées synthétisées dans le PV, la réponse du porteur de projet et l'analyse et l'appréciation du commissaire enquêteur. La réponse du maître d'ouvrage est présentée sous la forme d'encadrés insérés dans le procès-verbal de synthèse. La lecture successive du PV et du mémoire en réponse introduit une redite. Pour la compréhension, la lecture du mémoire en réponse est suffisante. Toutefois, pour respecter la complétude du dossier et la chronologie des faits, les 2 documents originaux sont joints en annexes du rapport.

## SYNTHESE DES OBSERVATIONS -

Dans ce chapitre de la limitation de la consommation de l'espace, les situations sont différentes et parfois complexes. De nombreuses personnes souhaiteraient élargir la zone urbanisable et construire dans la zone A agricole alors que le règlement l'interdit. Sur un total de 28 observations, 18 observations correspondent à une demande de modification de zonage en zone A ou en zone N, 1 observation en vue de changement de destination.

Numéro	Thématique	Nombre de fois pour lesquelles le critère est évoqué au sein des observations
1	Demandes de classement en zone constructible de terrains	17
2	Demandes liées à la ZAU1	4
7	Autres remarques et demandes	6
8	Assainissement	0

### 4.1 Demandes de classement en zone constructible de terrains (thème 1)

Les motivations et raisons invoquées par les personnes entendues et dans les observations sont :

#### **Des raisons factuelles :**

Des terrains qui étaient dans le précédent PLU en zone constructible avec la présence d'équipements, réseaux, voirie, assainissement en place ou à proximité, constructions, habitations à proximité dans les hameaux, terrains proches du centre-bourg, parcelle partagée en 2 parties : "constructible/inconstructible", terrain agricole inexploitable ou inintéressant pour les agriculteurs.

#### **Des raisons d'ordre personnel et humain :**

Aspect financier, obtention d'un certificat d'urbanisme favorable (récent), Terrains dans l'indivision – parcelles déjà engagées en partage familial – partage familial inégal, voisin autorisé à construire sur la parcelle immédiatement à côté, succession payée sur du terrain constructible.

**Des raisons communes :**

Cohérence du tracé, traitement différent entre propriétaires du même secteur ou au sein de la commune.

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et proche du bourg suffisant. Rajouter du foncier constructible rendrait le PLU incompatible avec le SCoT.

**Analyse et appréciation du commissaire enquêteur**

La commune de Beaurepaire rappelle que la révision du PLU doit être compatible avec les lois Grenelle 2 et ALUR déclinées au travers des objectifs du SCoT. Cette mise en forme dans les nouvelles règles impose un changement exigeant au regard du territoire à dominante rurale.

L'objectif de limitation de l'étalement urbain et de modération de consommation d'espace impose à tous, des efforts conséquents qui sont remarqués par le commissaire enquêteur. Traduit au travers du règlement graphique, il dessine une enveloppe urbaine qui s'appuie fortement sur les constructions existantes et des dents creuses dans le centre-ville

Dans le thème « Demandes de classement en zone constructible de terrains » ont été rangées toutes les demandes de constructibilité pour des espaces, soit sans continuité avec les zones urbaines, soit qui débordent largement de l'enveloppe urbaine.

On retrouve dans cette rubrique de nombreux propriétaires dont les terrains étaient classés en UC dans le document d'urbanisme précédent. Souvent il n'existe pas de risque naturel sur ces zones "déclassées" et les propriétaires ne comprennent pas le classement qui est proposé. Souvent les réseaux Eau, Assainissement, Electricité ont été prévus par les propriétaires, notamment lorsque leurs terrains étaient précédemment classés en zone constructible.

A travers les observations de ce thème, on comprend que la limitation de l'étalement de l'enveloppe urbaine a conduit à laisser en zone A agricole ou N naturelle de nombreuses parcelles.

Les habitants consultent pour connaître leurs droits, extensions, annexes piscines dans les zones agricoles ou naturelles.

D'autres personnes expriment des craintes, simplement pour effectuer des travaux dans leur maison classée dans la zone agricole ou naturelle.

Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

Il est rappelé par la commune de Beaurepaire qu'elle a privilégié le développement des OAP dans le centre-ville.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Ce thème concerne les terrains proches des habitations et les hameaux établis dans la zone A ou la zone N qui souhaiteraient étendre la zone constructible. Le porteur de projet est clair sur le sujet.

A ces arguments s'ajoutent les justifications techniques et environnementales qui renforcent l'objectif rappelé ci-dessus de réduction de la consommation foncière. Par rapport au travail réalisé pour la révision du PLU, très peu de modifications seront effectuées par la communauté de communes. Le commissaire enquêteur rappelle toutefois que le recentrage de l'urbanisation au cœur des villes et villages ne peut pas autoriser des extensions de la zone urbaine en discontinuité.

Les demandes de constructibilité en zone A pour des secteurs potentiellement constructibles dans le document d'urbanisme précédent ne le sont plus.

Pour répondre aux nouvelles règles ces zones ont été reclassées en A ou N en fonction des risques, des réseaux et de leur taille. Fréquemment, les conséquences importantes qu'elles occasionnent, tant sur le règlement des successions que sur les projets familiaux et les aménagements anticipés sont signalées. Des propriétaires signalent avoir obtenu un CU avec accord pour développer leur projet.

Il est fréquemment exposé le cas de successions faites à partir de la valeur des terrains constructibles qui ne le sont plus. Le montant des successions ou des partages qui s'avèrent inégaux, posent effectivement question.

## 4.2 Demandes liées à la zone artisanale

Quatre observations du public portent sur ce chapitre.

Dans le cadre de la révision du PLU de Beaurepaire, il est prévu des 6 OAP sectorielles dont 2 en zone AUi.

Des questionnements ont été posés concernant la zone AUi et le périmètre de la ZAC.

Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

L'étude Loi Barnier sera intégrée dans le PLU. Le périmètre de la zone AU sera mis en cohérence avec le périmètre de la ZAC.



### 4.3 Autres remarques et demandes

Plusieurs types de demande sont écrites dans ce tableau. Les réponses sont individuelles et consultables dans le procès-verbal.

### 4.4 Assainissement

Concernant l'enquête publique sur l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, aucune observation a été produite.

## 5 Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées

La réglementation française en matière d'assainissement collectif fixe des obligations de collecte et de traitement des eaux usées pour les agglomérations urbaines. Les caractéristiques principales du zonage de l'assainissement portent sur la délimitation des secteurs où les constructions doivent se raccorder au réseau public d'assainissement et la délimitation des secteurs où les constructions doivent traiter leurs eaux usées par un dispositif autonome. Le zonage d'assainissement est soumis à enquête publique puis approuvé par la collectivité. Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Beaurepaire, l'enquête publique porte également sur la mise à jour du schéma directeur de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

La Mission Régionale d'autorité environnementale n'émet aucune recommandation quant aux projets d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

## 6 Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le zonage pour la gestion des eaux pluviales doit être établi par les communes. L'article L. 2224-10 (3° et 4°) du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

## 7 Les Personnes publiques associées

Le dossier comportait les 9 avis des personnes publiques associées ayant répondu dans les délais légaux, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Des extraits sont repris ci-dessous afin de répondre aux réserves émises.

### 7.1 La Direction Départementale des Territoires (Etat)

#### **Réserves sur les points suivants :**

#### CONSOMMATION FONCIERE

##### 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

**Réserve n°1. : Compléter le projet en le justifiant par des éléments chiffrés, notamment dans le PADD**

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Voir réserve 2.

**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.

**Réserve n°2 : Compléter le 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 la création de Champlard.**

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion.

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La consommation foncière d'ENAF d'après les données SPARTE du portail de l'artificialisation entre 2011 et 2021 est de :

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

Pour ces secteurs le rapport de présentation tome 2 rappelle que le PLU recherche une optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (Pour mémoire le bilan, de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction inférieure à 10 logts/ha), tout en tenant compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre.

La densité moyenne de développement du PLU recherche une moyenne de 30 logements/ha à répartir entre les typologies de logements et les sites. Cette densité permet une maîtrise de la consommation foncière et constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière par le développement résidentiel.

Il rappelle aussi que le PLU recherche une mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre.

- Les deux secteurs représentant une consommation foncière correspondent aux deux zones 1AU<sub>i</sub> de Champlard et de la Maladière pour une surface totale de 28.8 ha. Ce qui sur les 12 années du PLU représente une consommation annuelle de 2.4 ha/an.

Ces deux zones sont fléchées au niveau de la communauté de communes comme structurantes à l'échelle de la CCEBER, En effet aucune offre en foncier économique en dehors de celle-ci n'est présente sur l'Est du territoire de CCEBER.

On rappelle qu'une zone AU ne peut être fermée que si elle ne dispose pas des équipements en capacités suffisantes au droit de la zone AU (article R151.20 du code de l'urbanisme rappelé ci-dessous).

Or en ce qui concerne la Maladière ou Champlard les réseaux sont en capacité suffisante au droit de chaque zone, elles ne peuvent donc pas être fermées à l'urbanisation.

Par ailleurs le chiffrage de réduction de la consommation foncière pour l'habitat est clairement défini par le PADD en passant d'une densité moyenne de 10 logts/ha à une densité moyenne de 30 logts/ha. Ce qui a permis de ne pas impacter des espaces agricoles ou naturels puisque comme l'indique l'avis l'ensemble du développement résidentiel est situé dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

#### RAPPEL Article R151-20 du CU :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Concernant la loi climat et résilience, il est rappelé qu'elle doit d'abord être répartie territorialement par les SRADDET puis déclinée dans les SCOT avant d'être déclinée dans les PLU.

Or au moment de la réalisation du présent PLU et de la réponse donnée à cet avis aucun de ces documents n'a encore validé d'objectifs en la matière, il est donc actuellement impossible de les décliner à l'échelle du PLU puisqu'ils ne sont pas définis. Par contre dès qu'ils seront déterminés le PLU évoluera pour tenir compte de ces objectifs. Ces points seront exposés dans le rapport de présentation.

## ZA DE CHAMPLARD - JUSTIFICATION GLOBALE DU PROJET

### 1. Emploi

Le développement d'un nouvel espace économique contribuera à la création de nouveaux emplois et par conséquent participera au renforcement et au maintien de l'attractivité de la communauté de communes.

### 2. Un tissu économique à dominante productive et des besoins économiques du territoire

La communauté de communes EBER (Entre Bièvre Et Rhône) regroupe 37 communes pour 67 000 habitants et connaît une démographie dynamique, preuve de son attractivité. Le taux annuel moyen de croissance de la population pour EBER est de + 0,8 %, contre une moyenne nationale de + 0,5 % (INSEE).

La communauté de communes regroupe 53 zones d'activités économiques à dominante industrielle et commerciale. Le développement est important sur l'axe Nord-Sud le long de la vallée du Rhône où l'on recense notamment cinq pôles économiques de plus de 1 000 emplois.

La présence de zones d'activités économiques sur l'Est du territoire en particulier sur la Commune de Beaurepaire permet d'équilibrer l'offre sur le territoire de la communauté de communes et de conserver le passé et le présent industriels à proximité de la Commune.

Il est à noter que l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat n'est que très faiblement réalisé en zones d'activités économiques.

Sur 23 ZAE sur le territoire de Beaurepaire, 19 sont à vocation uniquement industrielle ou assimilé ;

- 4 ZAE sont à vocation commerciale ou mixte à dominante commerciale ;
- 2 ZAE commerciales accueillent des ensembles de grandes surfaces (Revel et Saint-Barthélémy) difficilement compatibles avec l'habitat ;

La ZAE de Montseveroux peut être considérée comme une erreur de classement avec une forte présence d'habitat.

Sur l'activité économique « productive », l'étude de positionnement économique du projet de ZAC de Champlard relevait déjà en 2009 :

- Une progression globale du nombre d'établissements et supérieure de 2,7 points à la performance de l'Isère ;
- Un profil de tissu économique orienté industrie et BTP ;
- L'analyse des effectifs salariés du secteur privé fait apparaître :
  - Le poids important de l'activité industrielle sur le territoire ;
  - Une réelle spécialisation du territoire en matière d'industrie automobile et de travail des métaux ;
- Un tissu composé essentiellement de TPE mais également une activité industrielle extrêmement concentrée qui repose sur la pérennité de quelques établissements majeurs par la taille notamment, et dont l'activité est soumise à de fortes pressions ;
- Un Indice de Dynamisme Économique qui baisse, traduisant un appauvrissement du tissu économique local ;
- Un déficit d'outils d'accueil dédié aux jeunes entreprises ;
- Une conjoncture dégradée qui exerce de fortes pressions ;
- Des projets et une véritable volonté des entreprises locales de participer au développement du territoire...

Cette étude révélait également l'importance de travailler sur le confortement du tissu industriel, objet d'opportunité étant donnée la structure du territoire. Ce confortement doit s'opérer à la fois sur l'endogène et l'exogène sur la base d'opportunités de collaborations régionales. Ce constat a amené le territoire à définir 17 besoins toujours d'actualité, dont 4 sont à la base du développement du projet d'aménagement de Champlard.

**Le territoire de Beaurepaire est marqué par une dynamique économique et démographique originale : malgré son caractère rural, il s'agit d'un pôle économique mixte avec une économie présente importante et une industrie stratégique aujourd'hui déjà localisée dans les ZAE.**

**Le renforcement des zones existantes sur le territoire de Beaurepaire permet de conforter les entreprises existantes et apporte une complémentarité entre l'Est et l'Ouest du territoire d'EBER.**

### 3. Une attractivité économique en hausse

Depuis 2014, EBER observe une nette augmentation de la demande de foncier économique. Cette demande provient quasiment exclusivement de la vallée du Rhône (couronne lyonnaise) et de l'endogène. Elle est favorisée par un renchérissement du foncier dans ces zones et une certaine rareté.

En 2014, sept prospects recherchent des grands et petits lots pour une surface souhaitée de 40 000 m<sup>2</sup> à court terme et 60 000 m<sup>2</sup> à moyen terme, ce qui confirme le positionnement économique mixte du projet de ZAC Champlard. Ces prospects représentent un gisement supérieur à 60 emplois directs pour l'exogène. L'impact sur l'emploi pour l'endogène est plus difficile à appréhender, mais l'absence de foncier est ressentie par ces entrepreneurs comme un frein au développement économique.

La demande est depuis constante. Elle n'arrive pas à être satisfaite du fait du calendrier envisagé pour la commercialisation effective des lots. Deux entreprises maintiennent leurs candidatures dans le temps, représentant une soixantaine d'emplois et un foncier de 4 hectares.

#### 4. Des capacités d'accueil limitées

##### **RÉSERVES FONCIÈRES**

La mise en œuvre du SCoT des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019 détermine les disponibilités et capacités de développement pour les sites de bassin de vie et les sites de niveau SCOT / à grand rayonnement.

Les sites de Champlard et la Maladière sont identifiés comme site de niveau 2 sur une échelle de 3, c'est-à-dire sites SCoT à grand rayonnement, intermédiaire entre site de bassins de vie et sites métropolitains

Hormis moins d'1 hectare disponible, EBER ne possède aucun terrain pour accueillir des activités industrielles sur Beaurepaire et les communes environnantes. Toutes les autres surfaces autorisées sont à destination commerciales, privées et de nature agricole, avec des contraintes fortes d'accessibilité ou d'agrandissement futur. Il est important de rappeler que la surface de la zone de projet Champlard (réduite de 56 ha à 23,8 ha) est optimisée pour limiter la consommation d'espace tout en permettant un développement industriel modéré à court et moyen terme.

##### **DES ACTIONS PARALLÈLES INTERCOMMUNALES SUR LES FRICHES INDUSTRIELLES**

En 2014, la valorisation des locaux vacants et friches industrielles présentes sur le territoire de la CCTB est aussi un bon moyen de recycler de l'immobilier d'entreprise.

Un site était emblématique des enjeux existants : un ancien site de métallurgie lourde dans la ZI de la Maladière fermé en 2004 sur 5 ha de terrain, dont 12 000 m<sup>2</sup> couverts, avec raccordement rail à restaurer. Ce site est en voie de commercialisation suite à sa réhabilitation/dépollution par EBER et financée par l'Europe, l'Etat et la Région.

Ces actions sont considérées comme complémentaires à la création de la ZA de Champlard.

En effet, l'opportunité de pouvoir développer un service fret ferroviaire pourrait asseoir les ambitions industrielles d'EBER tout en apportant un nouveau service aux entreprises des territoires voisins. La mobilisation de cette friche est également un moyen de subvenir rapidement à l'indisponibilité actuelle de foncier économique sur le territoire d'EBER.

##### **SYNTHÈSE DES CAPACITÉS D'ACCUEIL**

La disponibilité actuelle de terrains à vocation économique se résume à environ 4,5 ha. La maîtrise foncière par la Collectivité est encore plus limitée : 7 000 m<sup>2</sup> en 2 lots, peu attractifs :

- Présence d'une ligne moyenne tension limitant la hauteur,
- Présence d'une zone habitat générant une zone de non aedificandi importante,
- Limitations liées au régime des ICPE.

Ces disponibilités foncières ont été mises en parallèle avec la consommation de foncier réalisée depuis 2011, puisque 6 ha ont été consommés, dont 1,8 ha par recyclage de foncier (soit 30 %) en 5 ans, soit 1,2 ha/an.

Le projet de zone d'activités doit permettre de répondre à une faible disponibilité de foncier économique en produisant 11 ha net de lots dans une première tranche, soit environ 6 années de développement économique, hors recyclage de foncier existant.

Ce rythme de commercialisation rend cohérent le dimensionnement du projet de ZA de Champlard avec les intentions inscrites au SCoT.

### 5. Un projet qui concourt au développement économique du territoire

La Collectivité est engagée depuis l'origine du projet dans la coopération économique, avec ses territoires voisins. Elle possède une infrastructure ferroviaire la reliant à la vallée du Rhône qu'elle souhaite réactiver et conforter, avec ses partenaires voisins de Portes de Drôme - Ardèche. Cette ligne est ainsi retenue au titre du plan état région 2014-2020, volet territorial « Rhône Médian ». Le territoire fait également partie du territoire « Sud Lyon » identifié comme opportunité par la préfecture de région pour l'installation d'un OFP (Opérateurs Ferroviaires de Proximité). Le projet de ZA Champlard se veut donc être un outil pour conforter le trafic de la voie ferroviaire en orientant son offre vers de potentiels utilisateurs et en complémentarité avec les projets intermodaux d'INSPIRA, espace industriel responsable et multimodal à Salaise-Sablons en Vallée du Rhône.

Au niveau foncier, la Collectivité est engagée depuis 2011 dans une entente avec d'autres EPCI de la vallée du Rhône. Cette entente a la volonté de développer la coopération économique entre les EPCI de son territoire pour bénéficier des complémentarités ainsi générées. Elle porte ainsi une réflexion sur la stratégie de coopération économique permettant de promouvoir le territoire.

La zone d'activités de Champlard fait partie des 14 sites économiques intégrés à cette démarche de coopération.

### 6. Conclusion

**Le projet de zone d'activités de Champlard présente un intérêt public majeur pour les raisons suivantes :**

- **L'absence de réserve foncière sur le territoire de Beaurepaire, qui permettrait de répondre aux besoins des différentes activités économique susceptibles de s'implanter sur son territoire,**
- **Le renforcement de l'attractivité économique du territoire en développant l'offre d'accueil à destination des entreprises,**
- **La création d'emplois à proximité immédiate d'une main d'œuvre fidèle et qualifiée sur des emplois industriels limitant ainsi les déplacements vers des zones d'emplois éloignés du territoire de Beaurepaire**
- **La faible possibilité de reconversion des friches industrielles qui ne permet pas de répondre aux besoins en termes de surface.**

## 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.

**Réserve n°3 : Les écarts constatés mettent en évidence la nécessité de justifier et de mettre en cohérence les objectifs de production de logements et les capacités de construction dans les zones U et AU.**

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Justifier les écarts en matière de production de logements.

## Éléments de réponse de la communauté de commune EBER

Le rapport de présentation tome 2 affiche plutôt clairement ces objectifs en matière de production de logements en pages 6 et 7 (CF extraits du rapport de présentation ci-après) :

Il développe dans un premier temps le scénario démographique retenu et les scénarios non retenus, et dans un deuxième temps calcule le nombre de logements nécessaires au point mort (120 logements) et celui nécessaire à la croissance démographique (330 logements). Les deux totalisés représentent bien un objectif de 450 logements à produire sur les 12 ans du PLU. Les 490 logements potentiels sont tous situés dans l'enveloppe bâtie, le foncier sur lequel ils sont situés est desservi par des réseaux et accès : ils ne peuvent donc pas être fermés à l'urbanisation. Ils ne comportent aucun terrain d'enjeu agricole, ni écologique, ils ne peuvent donc pas être classés en zones A ou en zone N sans que ce zonage soit sanctionnable juridiquement.

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

Ces points seront rappelés dans le rapport de présentation.

Extraits des justifications du rapport de présentation sur les objectifs en matière de logements :

### La nécessité de renforcer le développement à l'échelle de la centralité et la recherche de l'amélioration de l'attractivité résidentielle

Il s'agit à travers le PADD de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser Beaurepaire comme centralité et comme territoire d'accueil résidentiel, d'accueil économique, d'accueil d'équipements et de services structurants.

Ce développement s'intègre dans une démarche équilibrée visant à préserver les ressources et les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité : ses paysages, ses milieux naturels (notamment ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti historique. Le développement envisagé prévoit ainsi la valorisation des espaces urbains d'une façon générale et une valorisation prioritaire du centre en particulier, le développement de l'emploi et des services à la population, la préservation/valorisation des paysages et de la naturalité.

#### Le projet de développement

#### L'hypothèse démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau de l'ordre de 1.1% par an.

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur la commune.

Ces scénarios démographiques sont présentés ci-après, ils avaient été évalués en fonction de la situation transitoire entre 2 SCOT du PLU de BEAUREPAIRE : celui de la région urbaine de Grenoble que la commune a quitté depuis et celui des Rives du Rhône que la commune vient d'intégrer. Ces deux SCOT envisagent le développement de la commune de façon très différente :

- Celui de la RUG intègre une production minimale de logements qui correspond à une croissance démographique minimale de 1%/an. Ce SCOT ne s'impose plus au PLU de Beaurepaire.
- Celui des rives du Rhône une production maximale qui correspond à une croissance démographique au maximum d'environ 1.1%/an. Aujourd'hui ce SCOT est approuvé et s'impose au PLU de

de 1,3%/an.



Le choix du scénario à 1.1% a été établi pour tenir compte de :

- L'attractivité de la commune, qui se manifeste par une croissance démographique élevée ces dernières décennies.
- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation de la ville.
- Des investissements importants réalisés en termes de réseaux (eau, assainissement, pluvial) de la présence d'une armature en équipements structurants et de proximité qui permet d'accompagner ce développement.
- Des emplois importants présents sur le territoire communal.

#### Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu

Le point mort correspond au besoin en logements pour le seul desserrement des ménages.

De 1999 à 2014, le desserrement des ménages constaté à Beaurepaire a été d'environ -0,01 personnes par ménage et par an et a tendance à se renforcer ces dernières années.



<p>Dans la mesure où le projet de développement entend cibler notamment les jeunes ménages établis, le scénario de développement démographique pour les prochaines années, envisage un desserrement comparable [correspondant à la méthode déclinée au niveau national par l'ANIL].</p> <p>Cela correspond à un besoin d'environ 120 logements qui seront à produire sur 12 ans pour simplement conserver la population à son niveau actuel soit une dizaine par an.</p> <p>Pour répondre aux besoins liés à une croissance démographique, on estime le besoin de production de logements à environ 330 logements sur la même période.</p> <p>Le besoin en production de logements pour répondre aux besoins du desserrement démographique et à ceux de l'accroissement démographique s'élève donc à environ 450 logements sur une douzaine d'années.</p> <p>La vacance des logements de l'ordre de 14% est un enjeu fort sur la commune. Le retour sur le marché de ces logements suppose de travailler plus globalement au-delà de la remise en état des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces extérieurs privatifs qualitatifs à développer</li> <li>- Stationnements à proximité,</li> <li>- Qualité des espaces publics</li> <li>- Etc.</li> </ul> <p>De plus la réhabilitation des logements est aujourd'hui confrontée à une certaine faiblesse de la qualité des logements remis sur le marché ce qui ne contribue pas à renforcer la qualité résidentielle du centre qui se paupérise. Aussi si la requalification de ce parc est une priorité, elle ne semble pas être aujourd'hui un moteur pour le développement d'une offre de qualité. La montée en gamme de ce parc va nécessiter des investissements de la collectivité pour rendre plus qualitatif le contexte de ces logements. Il est peu probable que ces logements participent de façon significative à la production de logements à courte échéance. Le PLU estime la réduction du stock de logements vacants à une trentaine de logements sur une douzaine d'années [ce qui sous-entend de mettre plus de logements vacants sur le marché pour compenser le développement de nouveaux logements vacants venant s'ajouter au stock actuel].</p>	<p><b>Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins</b></p> <p>Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants et entrer dans les objectifs du SCOT.</p> <p>Des proportions suivantes sont recherchées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un maximum de 25% logements individuels</li> <li>- Un objectif de 75% de logements groupés, intermédiaires ou collectifs.</li> </ul> <p>Ces proportions sont données à titre indicatif pour guider le projet de PLU sur les tènements de taille significative et déterminer les capacités foncières à mobiliser. Elles ne constituent pas un axe du PADD.</p> <p>En effet le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir sur la commune des ménages et jeunes actifs nécessaires à l'animation de la ville, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.</p> <p>De plus la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre.</p> <p>La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité de la gare, des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers etc.).</p>
--	---

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Réserve n°4 : Compléter le PLU en mettant en 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.**

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion.

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

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

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

Dans les zones U et AU, à compter de 5 logements ou 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu 20% de LLS.

### **3- Prise 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 Beaufort alors qu'elle n'est pas la seule commune raccordée.

La station d'épuration (STEP) de Beaufort 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 Beaufort est insuffisante.

**Réserve n°5 : 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.**

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion.

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La STEP, si les chiffres affichés dans l'avis sont exacts, offre encore une capacité de 1045 eq/hab. Or il est rappelé que sur les 490 logements potentiels (dont tous ne seront pas créés puisqu'il y a une rétention foncière bien réelle qui n'est pas comptabilisée ici), mais en admettant que tout serait investi à 12 ans :

- 120 logements correspondent au point mort donc sans habitants nouveaux supplémentaires
- 370 logements sont dédiés à la croissance démographique ce qui représente une population de 810 habitants supplémentaires si la taille des ménages reste identique à celle actuelle (2.19), ce qui est peu probable, le desserrement démographique va continuer et cette taille va sans doute se réduire à environ 2.1 personnes par ménage, ce qui représenterait de façon plus réaliste une population nouvelle de 777 habitants supplémentaires.

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

#### 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 m<sup>2</sup> et de moins de 3000 m<sup>2</sup> 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 compatibilité avec le SCOT.

**Réserve n°6 : Adapter le règlement afin de maîtriser le développement des équipements commerciaux en compatibilité avec le SCOT.**

[Analyse et appréciation du commissaire enquêteur](#)

Pas d'observation particulière quant à cette conclusion

#### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

Se référer à la réponse faite à l'avis du SCOT

#### 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)

**Réserve n°7 : 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

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Se référer aux détails ci-après. Les erreurs relevées seront corrigées en matière de zones rouge et bleue, ainsi que les compléments réglementaires applicables à ces zones. Quant à la justification de la prise en compte des risques, il n'y en a pas d'autre que l'application de la doctrine DDT38 que les services de l'État ont imposé à la collectivité. Il ne s'agit pas d'une décision propre à la collectivité mais bien de l'application des directives spécifiques au département de l'Isère.

**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.

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 à venir. Dans les zones délimitées, les ressources en eau actuelles ou futures ont vocation à être protégées Ces zones sont mentionnées dans le rapport de présentation mais aucun élément explicatif n'est joint quant à leur prise en compte dans le cadre du projet de PLU.

**Réserve n°8 : Reporter les périmètres de protection du captage des Imberts sur le document graphique et d'intégrer dans le règlement les prescriptions du rapport hydrogéologique.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Merci d'apporter les justifications

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

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

**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 à la maîtrise de l'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 à la maîtrise de l'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 Classé et 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.**

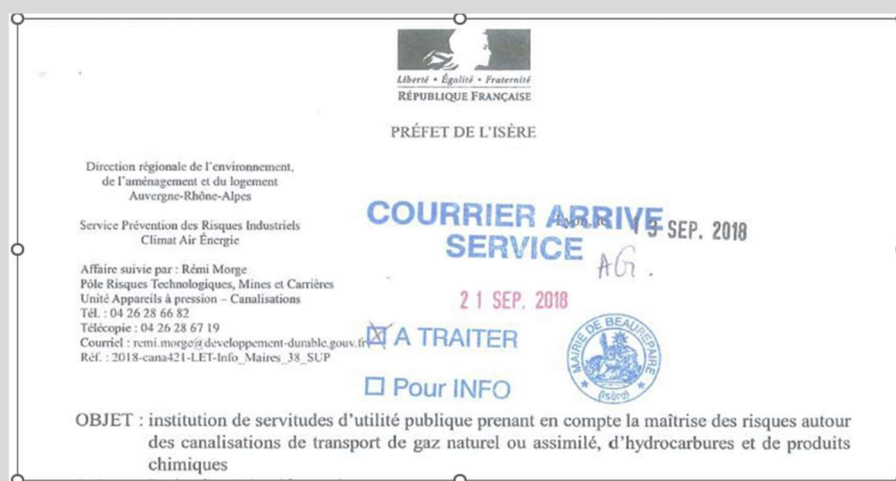
**Réserve n°9 : Annexer au PLU l'arrêté préfectoral du 19/12/018 instaurant ces SUP et de mettre à jour la liste des Services d'Utilité Publique et d'adapter les pièces de votre PLU pour assurer leur bonne prise en compte.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Merci d'apporter les justifications

### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

La SUP figure bien dans les annexes du PLU : cf extrait ci-dessous des annexes du PLU.



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

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

- GRT gaz après plusieurs échanges téléphoniques et par mail confirme qu'il faut l'afficher mais n'a pas la donnée SIG, car apparemment c'est la DREAL qui produit cette donnée.

- La DREAL ne transmet aucune donnée car elle est censée l'avoir transmise à la DDT.
- La DDT 38 ne semble pas avoir non plus ces données et en tout cas n'a rien transmis à la collectivité malgré plusieurs demandes en ce sens.
- Cette donnée n'est pas téléchargeable sur Géoportail de l'urbanisme

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

### 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, l'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 ;

**Réserve n°10 : Adapter les pièces du PLU pour assurer la bonne prise en compte des servitudes liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Merci d'apporter les justifications

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

On rappelle qu'aucun EBC n'est inscrit dans le PLU, mais des éléments remarquables au titre de l'environnement et du paysage (L151-19 et L151-23).

La commune a été vigilante dans le cadre du zonage et de la protection des espaces boisés à ne pas impacter les lignes électriques.

Ce point sera toutefois vérifié et le cas échéant les protections de boisements seront réduites

## 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.

**Réserve n°11 : Revoir la délimitation du secteur NI au plus près des constructions existantes afin que ses caractéristiques puissent satisfaire à la définition du STECAL.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Merci d'apporter les justifications

#### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

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

### 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.

**Réserve n°12 : Compléter le rapport de présentation par des éléments analysant et justifiant le changement de destination.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Merci d'apporter les justifications

#### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

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

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



## DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

« *Le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* »].

Le diagnostic répertorie bien 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 règle : 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.

**Réserve n°13 : 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 du PLU.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Ces 13 réserves devront être levées.

### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

Le rapport de présentation en page 90 détaille et cartographie les capacités de stationnement, cf extrait :

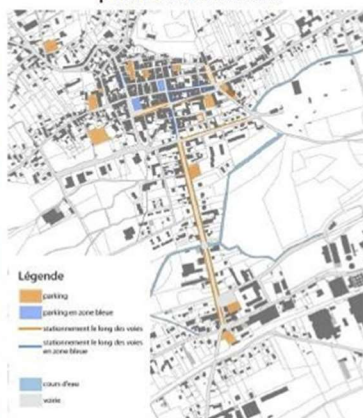
Il est important de noter que les voies de desserte des secteurs pavillonnaires s'organisent pour la plupart du temps sous forme d'impasses. Ces impasses soulèvent des problématiques en matière d'optimisation des temps de parcours et d'organisation urbaine. En effet, le développement "au coup par coup" des lotissements ne permet pas de créer un réseau viaire structuré et cohérent à l'échelle de la commune.

Les choix d'urbanisation future devront donc prendre en compte les capacités du réseau viaire.

#### L'offre en stationnement

L'offre en stationnement à Beurepaire est concentrée dans le centre-ville. Plusieurs parcs de stationnement sont localisés dans le centre ancien et occupent une grande majorité des espaces publics de la commune. A noter la présence d'une zone bleue (1h30 max) sur une partie du centre, notamment l'avenue des Terreaux, la rue de la République ou encore la place Y. Pagneux. On recense plus de 400 places de stationnement dans le centre-ville, réparties entre les parcs publics et le stationnement le long des voies.

#### Localisation de l'offre en stationnement public sur la commune



Malgré cette offre, les parcs de stationnement de la commune sont quotidiennement saturés. La problématique du stationnement apparaît aujourd'hui primordiale, que ce soit du point de vue des logements ou des commerces.

- Bilan des stationnements :

Parking	Places	Places à mobilité réduite
Gaston Mandran	81	9
Droits de l'Homme	48	1
Vaucanson	21	
Jeu de Paume	23	1
Vignerons	43	
Dr Jean-Michel Eymery	32	1

Les places dédiées aux voitures électriques et hybrides et leur localisation:

- 2 emplacements sur la place du jeu de paume/angle avec la rue de la république

Le nombre de bornes de recharges électriques de voiture existantes sur la commune : 1 borne sur la place du jeu de paume angle avec la rue de la république.



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

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

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

Secteur	Conditions
<p>B, Première couronne de densification</p>	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement par logement créé. Au-delà de 16 places le stationnement sera végétalisé au sol.</li> <li>-Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 1 place de stationnement par logement créé.</li> <li>-Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.</li> <li>-Pour la sous-destination cinéma, salle d'art et de spectacle il est exigé 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</p>
<p>C et C' Secteurs à dominante pavillonnaire</p>	<p>-Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement par logement créé et 1 place visiteurs à partir de 3 logements créés.</p>

	<p>-Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement par logement créé, et 1 place visiteurs à partir de 3 logements créés.</p> <p>-Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.</p> <p>-Pour les constructions des autres destinations autorisées 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p> <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</p>
<p>Secteur D Secteurs d'équipements et des secteurs à dominante d'activités économiques</p>	<p>-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>-Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues pour 380m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>

Seuls les secteurs A et D n'en comportent pas, il sera donc proposé d'ajouter :

- Aux secteurs A les mêmes exigences qu'aux secteurs B
- Aux secteurs D : les mêmes exigences qu'aux secteurs D

Les zones A et N ne sont pas des espaces de développement résidentiel, mais des zones de protection des espaces agricoles ou naturels, il ne peut donc y avoir création de logements nouveaux par le règlement qui n'autorise que la gestion des habitations existantes (extensions, annexes, piscines). Exiger des stationnements vélos n'aurait pas de sens.

## **Observations sur les points suivants :**

### **RISQUES NATURELS**

#### **1 – Rapport de présentation :**

##### **Observation n°1 : 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 à 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 à 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 », à 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 aléa et de ces deux niveaux d'aléa dans le texte.

- *Compléter avec la carte de 2020 avec la représentation des bandes de sur-alea en aléa 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 aléa mais ce n'est pas indiqué.

- *Préciser que cet ilot de renouvellement urbain est concerné » par un aléa 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.*

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

L'ensemble des études risques ont été annexées au PLU, les compléments demandés sont donc expliqués dans ces rapports. Le rapport du PLU n'a pas vocation à réintroduire l'intégralité de ces études. Il sera donc renvoyé à ces rapports annexés en fin de rapport de présentation.

Toutefois les cartographies de 2020 seront ajoutées à celles de 2018 dans le rapport de présentation

**Observation n°2 : 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).

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il s'agit bien d'une présentation du contexte de la prise en compte des risques spécifiques au Département 38 où les services de la DDT38 imposent bien à la commune, une doctrine d'études et de traduction des risques. Ilo ne s'agit pas d'une justification de l'appropriation de cette doctrine qui de toute façon est imposée.

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

- *Adapter /a 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 /a note présentation de la carte des aléas de décembre 2020 ;*

- *Préciser pourquoi des secteurs sont inconstructibles avec des aléas et niveaux d'aléas différents.*

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il s'agit bien ici de la présentation de cette doctrine de la DDT38 à laquelle il a été fait référence antérieurement. Le rapport de présentation rappellera quels sont les risques concernés et renverra au rapport d'Alpgéoriques annexé, (qui d'ailleurs dans sa version de 2020 ne vient que compléter la version 2018 sur les bandes de sur aléa).

➤ Pour la grille pour l'aléa V (ruissellement sur versant) ;

• Préciser celle qui a été choisie, en référant à la note de présentation de la carte des aléas de décembre 2020.

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Le rapport de présentation renverra à l'étude ALpgéoriques de 2020

		Vitesse d'écoulement en m/s		
		0,2 à 0,5	0,5 à 1	> 1
Hauteur de submersion en mètres	0 à 0,2	Faible V1a	Faible V1c	Faible V1d
	0,2 à 0,5	Faible V1b	Moyen V2b	Moyen V2c
	0,5 à 1	Moyen V2a	Fort V3b	Fort V3c
	> à 1	Fort V3a	Très fort V4a	Très fort V4b

➤ 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 concernées par des aléas de niveau faible, donc par les prescriptions de la partie du règlement du PLU traitant des risques naturels.

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Ce point sera précisé.

➤ Pages 28-29 pour le secteur 4, il est bien indiqué que les secteurs sont pour certains concernées 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.

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La limitation des constructions par la présence de risques est déjà rappelée dans un chapitre spécifique à partir de la page 67 du rapport de présentation. Toutefois, il sera rappelé en « chapeau » du chapitre du rapport de présentation sur les destinations, que sur certains secteurs des risques viennent limiter les constructions soit par interdiction soit avec des prescriptions selon la nature du risque.

> 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.*

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Ce chapitre n'a pas vocation à exposer les risques, mais les contours de la zone U, en indiquant que le camping est intégré à cette zone U. La phrase sur la limitation du camping par le risque sera donc supprimée. Et il est bien évident que les risques concernent toutes les zones comme cela apparaît sur toutes les cartographies.

La limitation des constructions par la présence de risques est déjà rappelée dans un chapitre spécifique à partir de la page 67 du rapport de présentation. Toutefois, il sera rappelé en « chapeau » du chapitre du rapport de présentation sur les destinations, que sur certains secteurs des risques viennent limiter les constructions soit par interdiction soit avec des prescriptions selon la nature du risque.

➤ Pages 51, 53, et 54 : le STECAL Ae est concerné par un aléa 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.*

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Ces chapitres n'ont pas vocation à présenter les risques mais à présenter la justification des STECAL pour gérer des activités ou équipements existants. Un chapitre est dédié aux risques avec une cartographie à l'échelle de la commune superposée au zonage qui montre bien que toutes les zones y compris les STECAL sont concernées.


Concernant la zone NL, elle est concernée par un risque G2 traduit en zone inconstructible (Rouge : RG) et un niveau faible G1 traduit en zone constructible sous condition (bleu : Bg) selon la grille de la doctrine DDT38 rappelée ci-dessous.



**ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN**

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c et G2d	Aléa fort G3, dont G3im, G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg	Bg	RG	RG
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg	RG	RG	RG

Le STECAL Ae classé en risque c1 et traduit en constructibilité Bc1 sera reclassé en RCn.



> 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 aléa-zonage du CCTP-type.

• *Corriger PLUI 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 ;*

### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La correction PLUI en PLU sera faite.

La commune a simplement appliqué la doctrine de la DDT38 telle qu'elle lui a été imposée par ces mêmes services, il n'y a pas d'autre justification ou démonstration à réaliser, sauf à supposer que cette doctrine n'a pas de fondement.

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

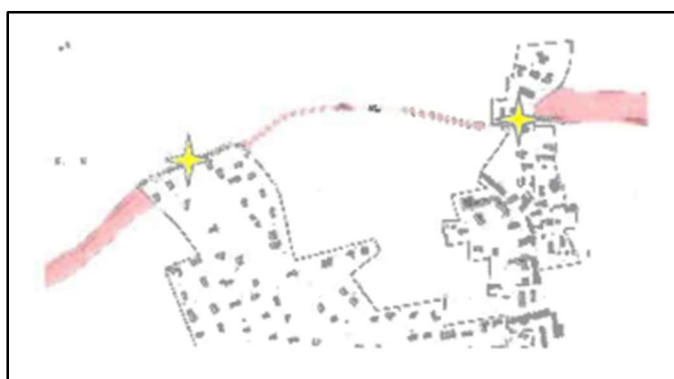
➤ Page 70 : Concernant **la carte de traduction réglementaire des aléas** : Il n'est pas possible de vérifier l'exhaustivité des erreurs de traduction réglementaires, la carte étant illisible (étiquettes). On peut toutefois noter l'absence de zones bleues ou rouges au nord de la commune, et d'erreurs 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) :



### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Cette carte est ici à valeur illustrative dans le rapport de présentation elle n'a pas vocation à être réglementaire dans ce document. La carte à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup> figure bien dans le dossier de PLU où la traduction des risques est superposée au zonage avec les étiquettes. Il s'agit bien du plan à valeur réglementaire numéroté/4. Aussi la carte illustrative du rapport de présentation sera supprimée

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



### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Ces zones seront passées en zone bleue, pour répondre à la réserve de l'État, toutefois, cette position n'apparaît pas logique pour la partie Ouest qui est hors enveloppe bâtie (en limite de cette enveloppe urbanisée : cf encadré ci-dessous)

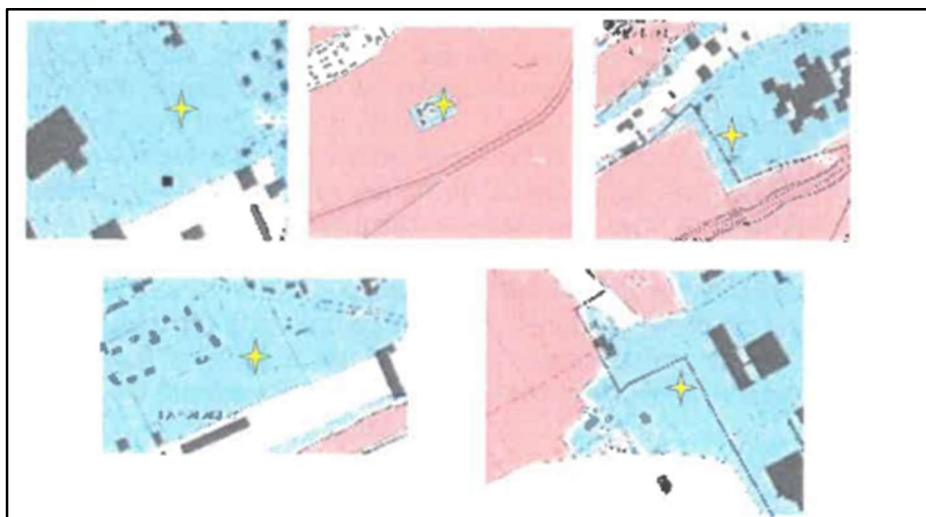
- *Zones rouges à ajouter : Toutes les zones classées en Cl sur la carte des aléas hors zone urbanisée sont à classer en zone rouge sur la carte de traduction réglementaire (Rcn)*

### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La zone rouge RCn sera étendue selon la carte des aléas ci-dessous.



• *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.*



#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Ces zones bleues seront repassées en Rcn.

- *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).*

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il sera procédé à ces compléments d'information du rapport de présentation.

■ **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.

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Les points de clarification seront apportés au règlement écrit qui renverra à la carte réglementaire du zonage n°4/4

• 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 repreciser, 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 l'1 présent sur la commune de Beaurepaire.

• Les règles constructives doivent être supprimées du règlement mais un renvoi pourra être fait a 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

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Les définitions seront complétées.

Le règlement est une reprise littérale de la doctrine départementale qui lui a été transmise par la DDT 38 et qui est ici strictement appliquée, la collectivité n'a pas la compétence technique pour adapter les règles proposées.

Les prescriptions du secteur Bi' seront ajoutées.

Les règles constructives seront supprimées.

Le renvoi à la carte 4/4 sera fait dans toutes les zones du PLU.

#### **Observation n°3 : Zonage réglementaire 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).

## Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

Ces remarques sont erronées, en effet le dossier de PLU comporte bien 4 plans réglementaires à l'échelle 1/5000<sup>e</sup>.

Celui concernant les risques est le plan 4/4. Et comme déjà indiqué le plan en p70 n'est là qu'à titre d'illustration du plan réglementaire présent dans le dossier.

Cf l'extrait du cartouche de ce plan ci-contre :

### Risques naturels

Pièces <sup>n°</sup>	Échelle	Procédure	Cadastre	Arrêt	Approbation
4/4	1 : 5000	Révision générale	PCI Vecteur m.a.j. 30/03/2023		

**Prise en compte des risques naturels en ADS à partir du zonage des aléas**

Pour chaque risque un indice renvoie à une rubrique du règlement. Cet indice est défini par deux lettres éventuellement suivies d'un 3<sup>e</sup> caractère, chiffre ou lettre.

Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement écrit ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement écrit :

B

Constructible sous conditions

R

Inconstructible sauf exceptions

La seconde lettre indique la nature de l'aléa :

- I : Inondation de plaine
- C : Crue rapide de rivières
- M : Zone marécageuse
- T : Crue torrentielle
- V : Ruissellement sur versant
- G : Glissement de terrain
- P : Chutes de pierres et de blocs
- F : Effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion

Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.

## • 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) ;*
- *Numéroté 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<sup>ème</sup>)*

### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

L'étude des aléas dans son intégralité a effectivement été annexée au PLU. Il y est bien fait référence dans le rapport de présentation Tome 1 en page 46 :

**5 Risques et nuisances**

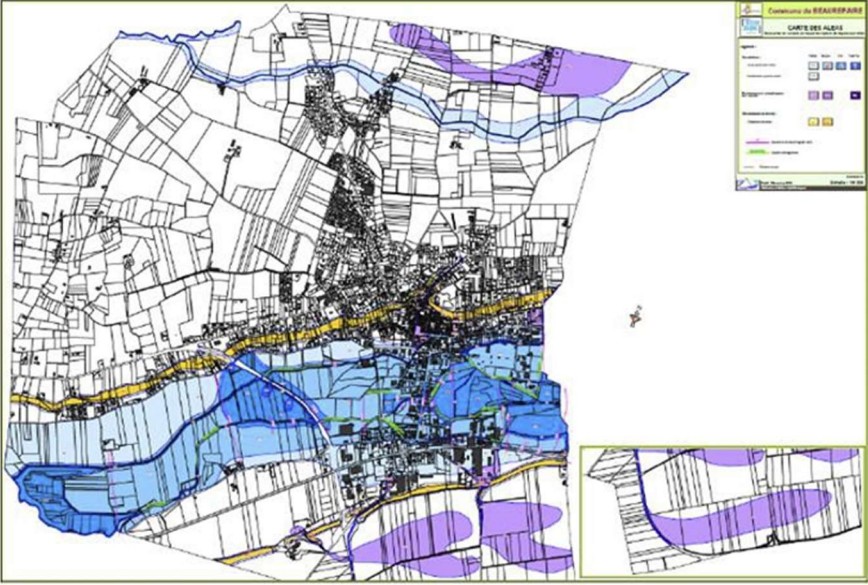
**5.1 Les risques naturels**

**Étude d'aléas**

La commune a fait réaliser en 2018 une étude d'aléas portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude fait apparaître les risques suivants :

- Inondations
- Ravinements et ruissellements sur versants
- Mouvements de terrain

Ce document est annexé au PLU.



La carte du zonage réglementaire n'est pas une annexe du PLU ! Elle fait bien partie du volet réglementaire et est bien présente dans le document en tant que telle (plan 4/4) cf les réponses déjà données ci-avant Cette carte a bien été réalisée à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup>. De plus il est rappelé que le PLU sera téléversé sur Géoportail (format SIG), et est diffusé en format PDF (et donc « zoomable » depuis l'échelle du 1/5000<sup>e</sup>). La question de l'impression papier apparaît donc curieuse.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA MALADIÈRE

Le PLU développe deux espaces économiques, celui de la Maladière 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 Maladière font l'objet d'une OAP, néanmoins l'OAP de la ZA de la Maladière apparaît peu encadrante au vu de cette orientation du PADD et nécessite donc d'être étoffée.

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

### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

L'OAP de la Maladière sera complétée par des prescriptions paysagères qualitatives (cf réponse donnée à l'avis du SCOT).

## 7.2 Le Département de l'Isère

### ***Routes départementales***

La commune de Beaurepaire est concernée par les routes départementales 519 a 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***

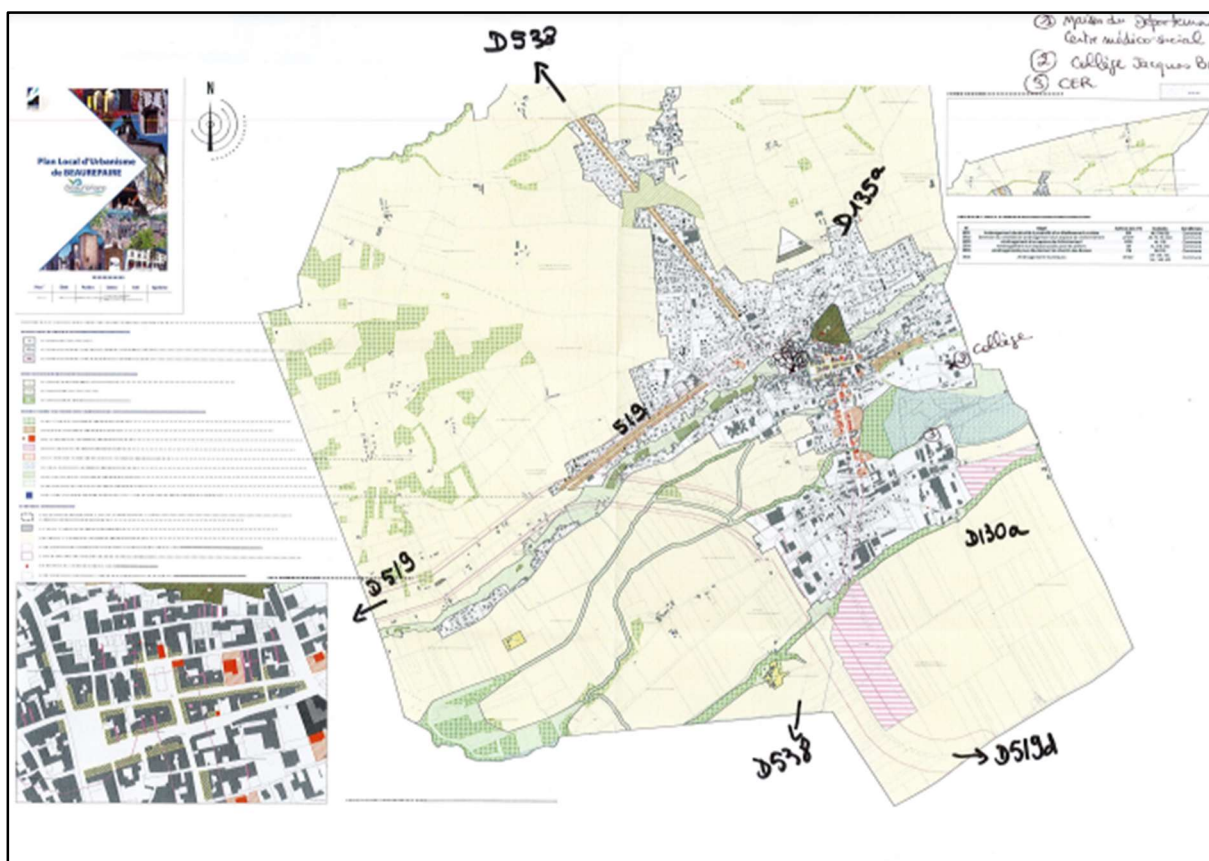
L'état initial de l'environnement, bien détaillé, a omis la zone humide « Le Fayaret (Sud) sans justification (pourtant présentes dans la légende), il convient de les reporter au document, un simple classement en zone naturelle ne semble pas suffisant pour assurer leur préservation.

### ***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.**

*Avis du commissaire enquêteur :*

Le courrier a été adressé le 17 juin 2023 au Département avec une réponse le 27 juillet. Ces observations doivent donc être prises en compte.

### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Rappel de l'article R153-4 du code de l'urbanisme par EBER :

« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. »

Le présent document recense les observations des avis des PPA arrivés dans les délais, et donne la réponse de la collectivité.

Les avis arrivés hors délai sont réputés favorables et ne sont pas pris en compte.

Aucune réponse de EBER quant aux observations du Département

### 7.3 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

### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il est rappelé que la collectivité n'a pas les compétences en matière de SUP, mais il s'agit bien de l'État.

Aussi pour modifier toute servitude, RTE est invité à prendre attache avec les services de la DDT38.

## 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.

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Les dispositions générales reprennent exactement les destinations et sous-destinations telles que définies par le code de l'urbanisme. Il ne revient pas à la collectivité de « compléter » les articles du code de l'urbanisme. Les ouvrages RTE sont inclus dans la sous-destination du code : « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ».

Cette sous-destination est autorisée dans les zones U. la collectivité le vérifiera toutefois et le cas échéant réintègrera cette sous-destination si elle vient à manquer.

Il ne relève pas du PLU d'autoriser des actions de maintenance ou de les interdire, ces dispositions sont hors champ du règlement d'urbanisme. Par contre elles relèvent de la servitude.

Concernant les hauteurs, dans toutes les zones du PLU, le règlement répond déjà à la demande de RTE dont les ouvrages sont des « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. » :

Rappel de l'écriture du règlement dans toutes les zones en ce qui concerne les implantations, et les hauteurs :

« Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Le règlement du PLU répondant déjà à ces exigences, ne sera pas modifié.

### **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.**

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

On rappelle qu'aucun EBC n'est inscrit dans le PLU, mais des éléments remarquables au titre de l'environnement et du paysage (L151-19 et L151-23).

La commune a été vigilante dans le cadre du zonage et de la protection des espaces boisés à ne pas impacter les lignes électriques.

Ce point sera toutefois vérifié et le cas échéant les protections de boisements seront réduites

## 7.4 La CCI Nord Isère

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.

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La commune prend acte qu'aucune modification du PLU n'est demandée

## 7.5 La Chambre des Métiers 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%)

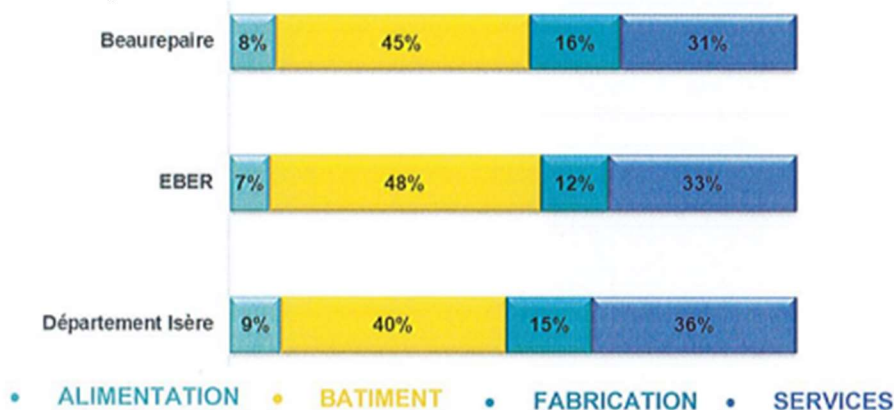
Revenu médian faible : 19 120 € par UC (inférieur à la moyenne du département 23 030 €)

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<sup>er</sup> 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).



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.

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La commune mettra à jour quand cela est nécessaire le diagnostic, avec les éléments d'information transmis dans l'avis

➤ 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 m<sup>2</sup>.** Il doit également être compris dans l'enveloppe bâtie du bâtiment d'activité et être à vocation de logement de gardiennage.

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il y a une erreur de lecture du règlement par la chambre de métiers, le règlement n'autorise aucun nouveau logement dans les zones d'activités mais uniquement l'extension et les annexes limitées des logements existants.

En effet plusieurs habitations sans lien avec les activités économiques sont présentes historiquement dans les ZAE. Il « s'agit de les gérer de façon limitée.

Ainsi le règlement prévoit à la condition N)6 applicable aux ZAE : « N°6 : les constructions de la sous-destination logement et de la sous-destination hébergement sont autorisées dans les conditions suivantes :

-Pour les constructions existantes de cette sous-destination : les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite d'une surface maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant+ extension), les annexes et les piscines »

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.**

**Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La collectivité comprend bien l'objectif de cette proposition, mais il n'y sera pas donné suite. En effet la condition « ne pas générer de nuisances » est trop floue et ouvre le champ au contentieux : qui va apprécier la nuisance, son niveau ? la nuisance peut être appréciée de façon différente et non stable.

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.**

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Effectivement aucun emplacement n'est prévu pour les déchets inertes, la compétence déchet relève de la communauté de communes, qui gère les espaces de dépôts.

Et c'est bien à cette échelle que la réflexion doit être menée et non à celle de la ville de Beaurepaire. Si la CCBER valide un emplacement sur la commune de Beaurepaire, le PLU évoluera pour permettre sa réalisation.

À ce stade aucun projet n'est envisagé sur la commune de Beaurepaire.

## 7.6 La commune de Marcollin

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

La commune prend acte qu'aucune modification du PLU n'est demandée.

## 7.7 Le SCOT

### Synthèse du projet communal

Le projet de PLU de la commune de Beaurepaire prévoit un développement dans l'enveloppe urbaine de la commune à 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 à vocation d'habitat, soit une baisse d'environ 86% par rapport à la décennie passée (densité moyenne de 10 Igts /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 émet 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-Barthélemy 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 300m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup> 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 :

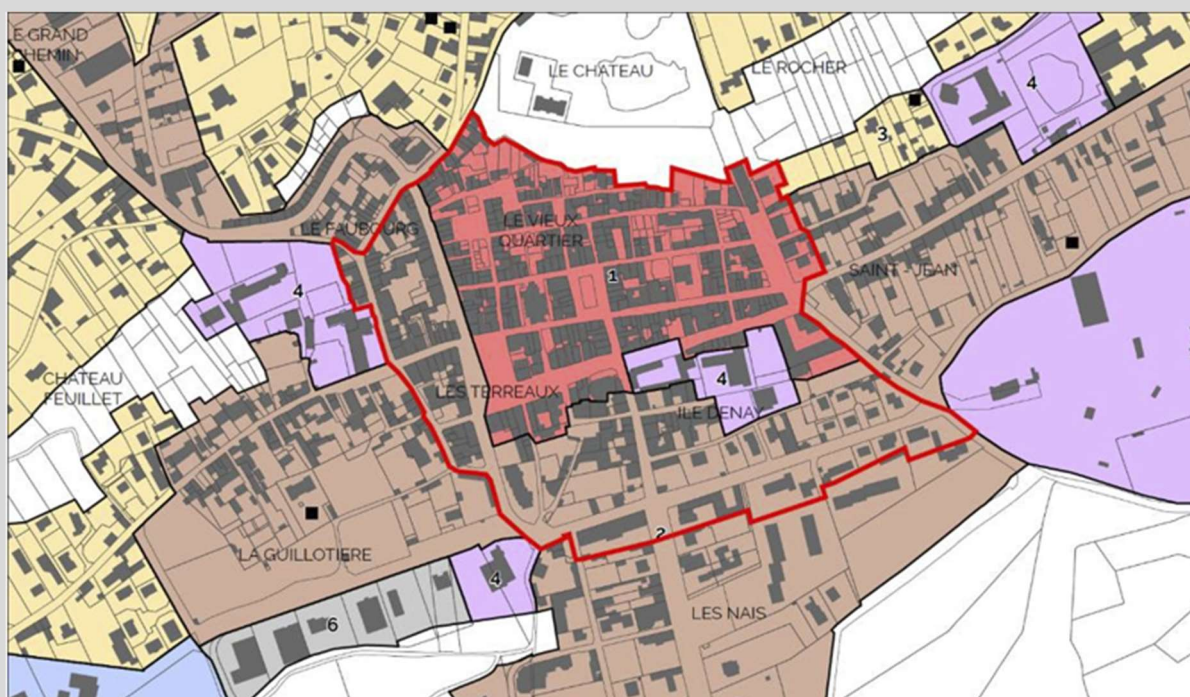
- Dans le centre élargi (zone U2) : seules peuvent être autorisées les extensions limitées des commerces, services et restaurants existants.
- Dans la zone préférentielle de périphérie identifiée dans le DAAC autour du carrefour market, seules sont autorisées les unités commerciales comprises entre 300m<sup>2</sup> et 3000m<sup>2</sup> 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 mesurée des activités existantes (de l'ordre de 10-20%). En complément il pourrait être ajoutée 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 « Beurepaire-Saint-Barthelemy » (U6), les unités commerciales ne doivent pas dépasser 3000m<sup>2</sup> de surface de vente (l'équivalent de 4000m<sup>2</sup> 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 ».

### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Le PLU de Beurepaire a identifié une centralité scindée en 2 zones U1 (centralité fonctionnelle dans du bâti médiéval très contraint et U2 dans du bâti historique post médiéval et offrant plus de facilités vis à vis des besoins des activités de centralité (commerces, services, artisanat de proximités) Aussi il est proposé de redessiner la zone U1 de façon à réduire la zone U2 :



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

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

Le secteur de carrefour market sera reclassé en U6

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

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

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

Dans la zone U6 Beurepaire St Barthélémy les commerces sont bien régis par la condition n°12 du règlement :

« N°12 : La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

-La surface de vente doit au minimum être de 300m<sup>2</sup> par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieure à 300m<sup>2</sup> par local commercial sont interdits. Les surfaces commerciales ne peuvent pas dépasser 3000m<sup>2</sup> de surface de vente. »

Ce règlement correspond bien à la remarque du SCOT.

Dans les secteurs AUa les activités de services seront interdites.

**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 Beurepaire ne s'étend pas au-delà de l'enveloppe urbaine existante à 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 échéancier 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 à minima l'aménagement de ('ensemble des grands tènements situés en « dents creuses » **(11 tènements de plus de 3000m<sup>2</sup>, soit près de 90 Logements)**) par une densité minimum requise, la gestion qualitative des espaces partagés et la mutualisation des accès.

### Éléments de réponse de la communauté de communes EBER

La parcelle entre le camping et l'Oron est en zone rouge des risques d'inondation et inconstructible.

La zone U sera donc réduite sur ce site (parcelle 302) au profit de la zone N.



Un phasage plus précis sera mis en place dans les OAP de la façon suivante :

#### Tènement > 3000 m<sup>2</sup>

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

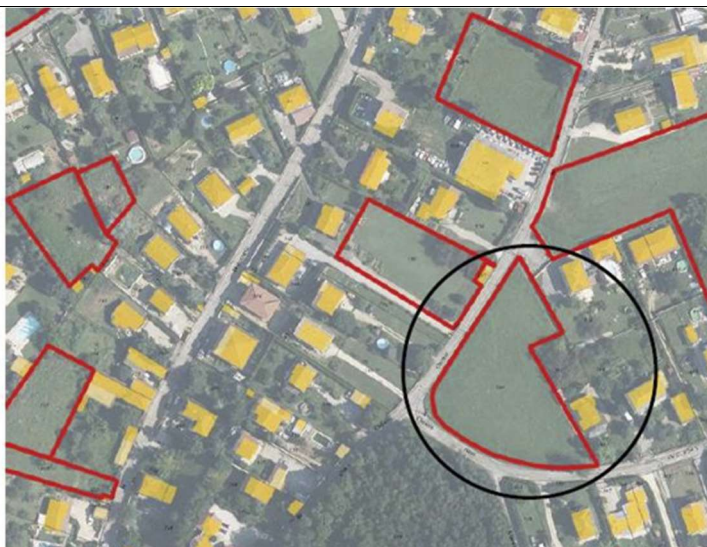
Chemin de Fayaret



**Tènement > 3000 m<sup>2</sup>**

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

Chemin du Château / Chemin des Ruettes

**Tènement > 3000 m<sup>2</sup>**

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

Route de Pact



**Tènement > 3000 m<sup>2</sup>**

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

Le Rocher

**Tènement > 3000 m<sup>2</sup>**

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

Rue de la Guillotière /  
Chemin des Abattoirs

**Tènement > 3000 m<sup>2</sup>**

Demande du SCoT de définir des OAP thématiques

Route de Pact







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

En complément : L'OAP « chemin Revel » gagnerait à 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.

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

L'OAP de la Maladière sera confortée par des prescriptions plus importantes en matière de traitement des limites et de l'intégration paysagère

L'OAP ch du Revel introduira une part d'habitat intermédiaire, pour laquelle il va y avoir une diversification de l'habitat mais aucune nouvelle connexion routière ne sera envisagée, en effet il s'agit d'éviter de renforcer les flux automobiles sur ces quartiers résidentiels.

L'OAP de Chantemerle pour laquelle nous ne pouvons pas répondre à la demande relative aux déplacements

Des connexions piétonnes ont été prévues pour une perméabilité du site, il s'agit de renforcer l'objectif de développement des modes doux plutôt que celui des déplacements automobiles.

**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.

#### **Éléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Il sera ajouté un chapitre applicable à tous les secteurs d'OAP à vocation résidentielle pour renforcer la qualité bioclimatique et la végétalisation des développements.

Il y a une erreur de lecture du règlement par le SCOT. Le règlement limite les panneaux solaires sombres ou noirs à 30% de la surface, mais il ne limite pas les panneaux solaires de couleur tuile ni les tuiles solaires. Il s'agit bien d'une volonté d'intégration des dispositifs d'installation d'ENR et non d'une interdiction.

Ces dispositions seront donc maintenues. Pour plus de clarté il sera précisé que les panneaux couleur tuile ou les tuiles solaires ne sont pas limités.

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

## 7.8 Le Syndicat Isérois des rivières 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.

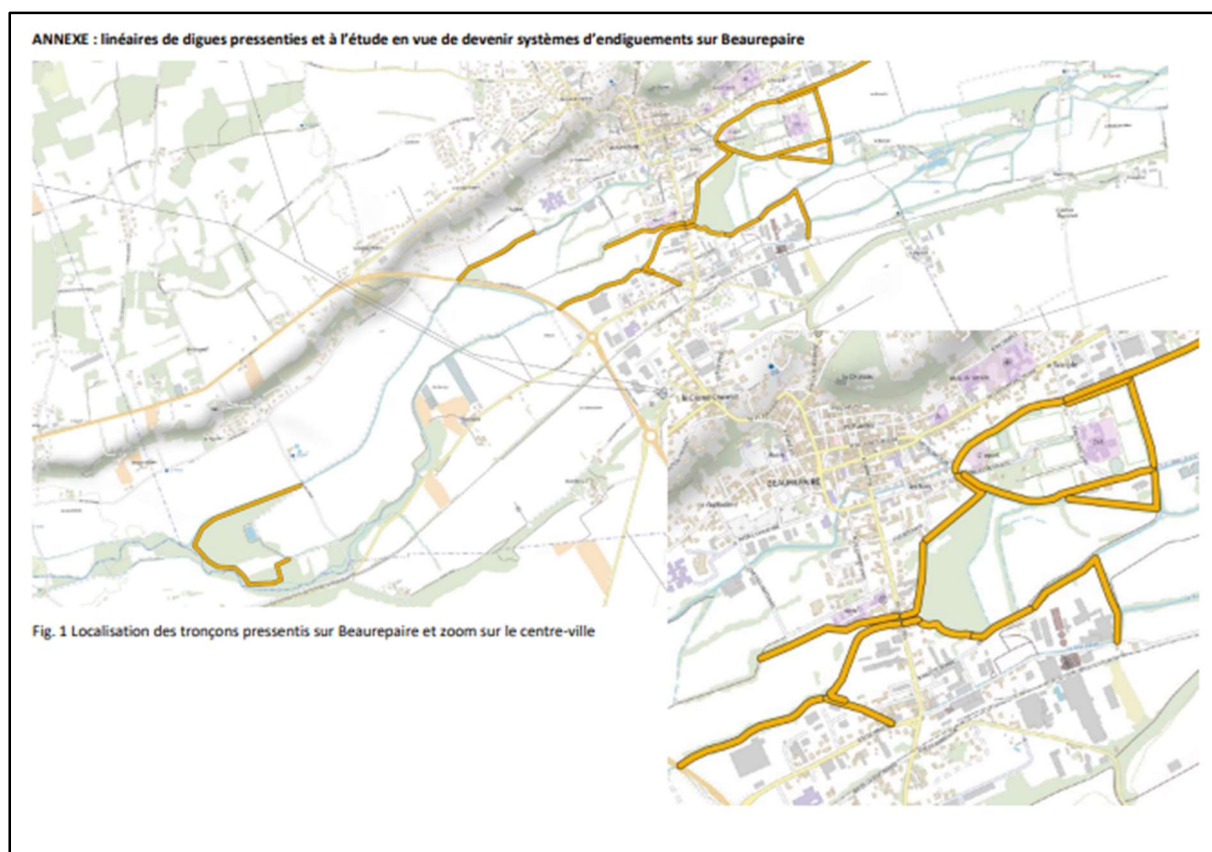
#### **• D'ajouter des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales, dans les articles réglementant la desserte par les réseaux (§3. 2. 2)**

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.



### Eléments de réponse de la communauté de communes EBER

Pas de réponse à ces observations.

## 7.9 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 a 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 règlementaires 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 ('article L.151-19 mais les trames rendent difficiles ('identification des dispositions applicables sur ce secteur.

De plus les dispositions réglementaires qui s'appliquent a 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 a 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 a ('urbanisation 1AUi). 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 PLUi permettront de trancher sur l'intérêt de la zone.

Dans l'attente, le reclassement de ces zones de 1AUi à 2AUi 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 PLUi 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 l'activité économique réalisé pour la rédaction du PLUi d'EBER. La commission sera extrêmement vigilante sur ces points lors de la rédaction du PLUi.**

#### **Eléments de réponse de la communauté de communes EBER**

Pas de réponse de la communauté de communes

### 7.10 Avis de l'Autorité Environnementale

Considérant que la commune de Beaurepaire (Isère) compte 4977 habitants sur une superficie de 18,5 km<sup>2</sup> ; qu'elle fait partie de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et est soumise au schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Rives du Rhône qui l'identifie comme polarité intermédiaire dans son armature urbaine ;

Considérant que la procédure objet de la présente décision est concomitante à la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beaurepaire, afin d'assurer la concordance des documents et de prendre en compte les orientations en matière d'urbanisme de la commune ;

Considérant que la modification du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales s'appuient notamment sur :

- une carte d'aptitude des sols et des milieux pour l'infiltration des eaux usées traitées ainsi qu'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales ;
- une étude hydraulique de l'Oron ;
- une étude de gestion des eaux pluviales de la RD n°519D ;
- une carte des aléas concernant les risques naturels, réalisée en 2020 ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux usées :

- environ 95,5 % des habitations communales sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif ; que celui-ci est majoritairement séparatif ;
- que pour les secteurs maintenus en assainissement non collectif, ceux-ci représentent peu de logements (environ 120 abonnés) dont le raccordement est techniquement et financièrement difficilement envisageable ; que le dossier indique que la collectivité compétente en matière d'assainissement non collectif demande à chaque dépôt de permis de construire, lors d'une demande de réhabilitation et pour tout projet la réalisation d'une étude géopédologique déterminant la filière d'assainissement non collectif à mettre en place



; qu'en cas d'impossibilité de rejet dans le milieu hydraulique superficiel, la création de nouveaux logements ou leur extension légère ne pourra être autorisée qu'à condition que le rejet du dispositif d'assainissement non collectif puisse être infiltré en totalité dans les sols ;

- que les eaux usées de la commune sont acheminées vers la station d'épuration de Beurepaire – Le Fayaret ; que cette station dispose d'une capacité nominale de 12 450 EH ; que la capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales :

- que la collectivité s'appuie sur une carte des aléas pour identifier les secteurs concernés par des risques naturels et prend en compte ces enjeux dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- que le présent projet permettra d'instaurer une réglementation pour la gestion des eaux pluviales, intégrant l'obligation d'effectuer une gestion des eaux pluviales à la parcelle selon les différentes filières définies au sein de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration ; que le dossier rappelle que l'infiltration doit être envisagée en priorité, et le rejet vers un exutoire ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée ;
- que la collectivité a fait procéder à un diagnostic sur chacun des zones d'urbanisation potentielles de la commune, permettant de définir les travaux et recommandation de gestion des eaux pluviales les plus adaptés ; que le dossier rappelle que pour l'ensemble de ces zones, il faudra veiller à compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone ;
  - que la collectivité propose un zonage fondé sur une analyse des terrains des secteurs d'urbanisation, et définit plusieurs zones auxquelles sont associées des prescriptions particulières en termes d'infiltration et de mise en place de dispositifs de rétention ;

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 modification du zonage d'assainissement des eaux usées et d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Beurepaire (38) 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 II du titre II du livre premier du code de l'environnement et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées et d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Beurepaire (38), objet de la demande n°2022-ARA-KKPP-2870, 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 modification du zonage d'assainissement des eaux usées et d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Beaurepaire (38) 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.122-18 du code de l'environnement, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public

## 8. ANNEXES

1. Justificatif affichage
2. PV synthèse
3. Grille observations

Fait le 27 février 2023

Le Commissaire Enquêteur

Ghislaine SEIGLE-VATTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Seigle-Valte', written on a light-colored background.