

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Sud Est

Affaire suivie par : Thierry CLARY

Tél. : 04 56 59 46 50

Courriel : thierry.clary@isere.gouv.fr

P.-J. : 2

Grenoble, le **22 OCT. 2019**

Le préfet

à

Monsieur le Maire de Cholonge

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Cholonge

Par délibération en date du 4 juillet 2019, le conseil municipal de Cholonge a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 23 juillet 2019, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse de votre projet de PLU, par les services de l'Etat, je suis amené à formuler les 5 réserves suivantes qui sont détaillées dans le document annexé intitulé « RESERVES de l'ETAT » :

- **réserve n°1 : Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

Le projet de PLU arrêté n'est pas conforme à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. Il affiche des objectifs chiffrés de consommation d'espaces correspondant à une analyse démographique ancienne (2011), qui doit être actualisée pour justifier le projet de développement. Le PLU n'apporte pas la démonstration que les objectifs de modération d'espaces pourront être atteints, en cohérence avec les objectifs de développement et de densification affichés dans le PADD ;

- **réserve n°2 : Prise en compte des risques**

Le PLU prévoit sur le secteur du Claudi, une zone à urbaniser couverte par une OAP pour la construction de logements, pour laquelle il indique l'absence de risque. Or, la carte des aléas partielle indique la présence d'un aléa faible d'avalanche noté A1. Par ailleurs le plan de zonage du PLU est incomplet : l'arrêté R. 111-3 et la carte "analyse enjeux risques" (AER) n'apparaissent pas ; seule la carte des aléas partielle de 2014 est retranscrite, cependant, elle n'a pas été traduite en termes de constructibilité ;

- **réserve n°3 : Conformité du règlement dans les zones A et N**

Le règlement autorise les annexes sans condition, ce qui est illégal. Il est nécessaire de prévoir de réglementer ces annexes au titre de l'article L. 151-12 du CU ;

- **réserve n°4 : Ressource en eau**

Le projet de PLU doit prendre en compte tous les périmètres de protection des captages d'eau potable (immédiats et rapprochés, éloignés). L'analyse « adéquation besoins/ressource en eau disponible » insuffisamment développée ne permet pas de vérifier que le développement projeté est en cohérence avec la capacité d'alimentation en eau potable ;

- **réserve n°5 : Protection de la biodiversité**

Trois zones humides classées prioritaires au SAGE du Drac et de la Romanche sont impactées par le projet de PLU : celle des Vorges, celle du Lac de Laffrey, et celle du ruisseau de Pré l'Epaule. Les dispositions prévues dans le rapport de présentation et dans les règlements écrit et graphique sont insuffisantes pour garantir leur préservation.

Par conséquent j'émet un avis favorable sur ce projet de PLU sous ces réserves.

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ETAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R. 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le premier janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site internet (ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte mes réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général

Philippe PORTAL

RESERVES DE L'ETAT

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Cholonge

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

En préambule, la commune n'est pas couverte par un SCoT. Elle n'est pas soumise à la loi SRU et ne dispose pas d'un d'un Plan Local de l'Habitat.

Elle est soumise à la « Loi Montagne » et au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante au titre de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme.

1°) Objectif de modération de la consommation de l'espace :

a/ Potentiel de densification des espaces :

La consommation d'espaces entre 2000 à 2014 a été évaluée à 4,55 ha pour 27 logements soit une moyenne de 1700 m²/logt et un rythme de construction de 1,8 à 2 logements par an.

Le projet de PLU fixe un taux de croissance démographique de l'ordre de 2 %, ce qui est supérieur à celui observé de 2006 à 2015, soit 1,2 %.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU pose comme principe d'urbanisation de « grouper les constructions » pour permettre d'accueillir 80 habitants supplémentaires en 12 ans.

Cela se traduit par des besoins de constructions de 34 logements sur 12 ans (3 logements par an) dont 24 en extension du tissu urbain existant avec « un objectif de consommation maximale moyenne de 800 m² de terrain par construction nouvelle d'habitation en zone d'extension de l'urbanisation (hors habitat diffus) ».

Or la surface des zones AU (AUb1, AUb2, AU) totalise en fait 2,5 ha pour 24 logements soit 1040 m²/logt et en particulier pour la zone UB encadrée par l'OAP1 sur l'Ederan, sont prévus 2 logements sur 2500 m² soit 1250 m²/logt.

Ce choix n'est pas cohérent avec l'objectif du PADD qui prévoit de limiter la consommation maximale moyenne à 800 m² de terrain par construction nouvelle d'habitation en zone d'extension de l'urbanisation (soit un besoin foncier de 800 m² × 24 logements = 1,92 ha au lieu des 2,5 ha).

Le rapport de présentation analyse le potentiel de densification de la tache urbaine du bourg, conformément à l'article L. 151.4 du CU. Cependant cette analyse ne permet pas de justifier l'urbanisation d'environ 2,5 ha pour 24 logements seulement (1040 m²/logt en moyenne).

Une plus forte densité devra être affirmée sur les 3 secteurs de projets (secteur d'habitat groupé plus important et/ou surfaces de parcelles moins importantes, et mutualisation des emplacements de stationnement visiteurs) afin d'être cohérent avec les objectifs du PADD.

b/ Objectif de modération de la consommation de l'espace :

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace, doivent être fixés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Votre projet de PLU prévoit sur 12 ans, un développement en extension du bourg (d'une surface de 2,5 ha), correspondant à l'analyse démographique basée sur des données arrêtées en 2011. Cette analyse reflète une situation dépassée sur la croissance, pour un PLU qui doit couvrir la période 2020-2032. **Il est donc nécessaire d'actualiser les données pour justifier le projet de développement.**

Par ailleurs, certaines parcelles prévues à l'urbanisation ont leur surface constructible impactée par des contraintes dues à la présence de zones humides (Le Claudi), ou de périmètres de réciprocité pour des exploitations agricoles (l'Ederan).

Comme indiqué en CDPENAF du 19 septembre 2019, la zone humide du secteur du Claudi sera maintenue en zone N et non constructible et la zone Ub du secteur de l'Ederan, située dans le périmètre de réciprocité de la ferme, sera maintenue en zone A et non constructible.

Il conviendra donc d'exclure ces surfaces du bilan général, d'actualiser les données démographiques compte tenu de la tendance de ces dernières années, pour justifier les besoins en logement et la consommation de l'espace envisagée.

De plus, il conviendra d'afficher un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en commençant par le pré de la Grange situé dans le bourg avant celui du Claudi (Aub) comme le permet l'article L. 151-7.

Enfin, les aménagements de voirie, stationnement et « équipement sportif et culturel », en particulier les emplacements réservés ER3 et ER4 (2,5 ha), n'ont pas été inclus dans la consommation de l'espace global de la commune.

L'emplacement réservé ER4 correspond en partie à une zone de stationnement ponctuel pour les usagers du lac, l'autre partie étant en zone humide ; l'ensemble est une prairie de fauche dont 1,5 ha sont déclarés à la PAC.

Ce secteur situé en discontinuité de l'urbanisation existante et dans la bande des 300 mètres de protection des rives naturels du lac de Laffrey, n'a pas fait l'objet d'une saisine de la CDNPS pour avis. **Elle devra être maintenue en zone A et l'emplacement réservé retiré.**

2°) Dispositions applicables aux zones Agricole et Naturelle :

Le règlement autorise les annexes des habitations sans condition, ce qui n'est pas conforme à l'article L. 151-12 du CU. Il est donc nécessaire de prévoir de réglementer ces annexes (les interdire ou les autoriser en précisant les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol) et de limiter l'emprise totale au sol des extensions.

Changement de destination en zones A ou N

Le règlement du PLU ne prévoit pas de règles particulières concernant le changement de destination de la vingtaine de constructions en zones A ou N. Il conviendra soit d'interdire le changement de destination de ces constructions soit de désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2°.

Les règles relatives aux annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N sont exprimées en emprise au sol, hauteur et implantation (gabarit).

Il convient donc de compléter les règles relatives aux annexes et extensions en zones A et N tel que l'indique l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (en s'inspirant des valeurs indicatives préconisées par la CDPENAF).

3 °) Prise en compte des risques naturels, technologiques, d'inondation :

Pour rappel, les documents de connaissance des risques sont les suivants :

- carte de délimitation des zones de risques approuvée par arrêté préfectoral du 7 mars 1980 pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme (opposable),
- carte des aléas simplifiée réalisée dans le cadre d'une analyse enjeux-risques – carte AER (non opposable),
- carte des aléas partielle de mars 2014 accompagnée de la note du RTM du 16 janvier 2015 (non opposable),
- compte-rendu de la visite de terrain du 20 avril 2010 pour la prise en compte du tracé réel du ruisseau du Pré Épaule pour la carte AER (non opposable).

Rapport de présentation

Dans le §30.4. OAP3 – p. 294, il est indiqué l'absence de risque pour le tènement de l'OAP n° 3. Or, la carte des aléas partielle indique la présence d'un aléa faible d'avalanche noté A1.

Il conviendra de corriger le paragraphe, et de modifier l'OAP pour prendre en compte le risque.

Règlement graphique

Sur le plan de zonage du PLU, l'arrêté R. 111-3 et la carte "analyse enjeux risques" (AER) n'apparaissent pas ; seule la carte des aléas partielle de 2014 est retranscrite, cependant, elle n'a pas été traduite en terme de constructibilité (zones bleue et rouge) mais reprend seulement les niveaux des aléas.

Pour rappel, il suffit de reporter l'emprise (de l'arrêté R. 111-3) et de faire un renvoi en annexe du PLU. Pour les autres documents non opposables, ils doivent être reportés sous la forme de zones bleues constructibles sous conditions et de zones rouges inconstructibles (sauf exceptions prédéfinies). Il s'agit donc de traduire le niveau d'aléa en zonage réglementaire correspondant, à l'aide de la grille de traduction de décembre 2016 (version 1.3) qui pourra être présentée dans le rapport de présentation du PLU ou en annexe de ce rapport de sorte que le plan de zonage soit plus lisible.

Il conviendra de modifier le plan de zonage du PLU en intégrant tous les documents de connaissance des risques (opposables ou non) et en adaptant la légende avec notamment le renvoi en annexe relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour l'arrêté R. 111-3.

Règlement écrit

Dans le règlement écrit au §I.1 – p. 3, la carte AER n'est pas citée dans la liste des documents de connaissances des risques.

Dans les règlements des zones du PLU, l'encadré sur les risques naturels comporte des erreurs et n'est pas en adéquation avec ce qui a été fait sur le plan de zonage du PLU. Il faut se référer au zonage réglementaire des zones de risques : zones bleues ou rouges notées bx ou Rx – x représentant le phénomène (ex. : glissement de terrain : Bg ou RG).

Le renvoi en annexe n'est pas explicite. Il ne doit concerner que l'arrêté R. 111-3. Pour les autres documents, il faut se référer au chapitre risque (titre VI) du règlement du PLU.

Concernant le chapitre risque §VI – p. 59 et suivantes, il s'agit d'un copier/coller du guide de la DDT sans aucune adaptation au territoire de la commune.

Les règlements liés aux aléas n'impactant pas la commune doivent être retirés (zonage RI, Bi, RI', Bi', RF, Bf et RM). Les prescriptions avec un « @ » doivent être adaptées au territoire communal.

En annexe du PLU, les documents de connaissance des risques sont présents mais :

- seul l'arrêté R. 111-3 peut y figurer car il est une SUP,
- les autres documents (non opposables) ne peuvent y figurer et doivent être insérés en annexe du rapport de présentation du PLU,
- certains documents ne sont pas complets et sont imprimés au format A4 ; ils doivent être complétés et pour les plans, imprimés dans leur format d'origine afin de respecter leur échelle (en général en format A0).

4°) Préservation des ressources en eau potable et alimentation de la population :

Je vous rappelle que la disponibilité de la ressource en eau potable est un facteur conditionnant le développement d'un territoire, notamment dans le contexte de changement climatique.

Rapport de présentation :

En ce qui concerne le bilan besoins-ressources le rapport de présentation se base sur des données issues du Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable (SDAEP) réalisé en 2011. Ces données anciennes sont désormais obsolètes :

- le SDAEP de 2011, fait mention d'un bilan à l'horizon 2025 qui resterait excédentaire avec un rendement du réseau estimé à 54 %. Or depuis plusieurs années, la commune rencontre des difficultés d'approvisionnement en eau potable lors des années sèches,

- le forage du terroir (forage de reconnaissance) qui faisait partie des ressources en eau potable en 2011 a été abandonné du fait de sa proximité avec le ruisseau des moulins (délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2012). À l'époque de la rédaction de SDAEP, ce forage était déjà activé en secours lors des pics de consommation, alors que le SDAEP alertait « *La situation de la commune de Cholonge reste néanmoins à surveiller en raison de la baisse potentielle du débit des ressources en lien avec le changement climatique. Le forage du terroir constitue actuellement un secours dont la capacité est toutefois incertaine et qui pourrait s'avérer insuffisant en situation future compte tenu de son impact sur le niveau d'eau du ruisseau des moulins* ».

Les données du PLU ne sont pas assez fiables pour pouvoir statuer sur la suffisance de la ressource en eau pour répondre aux besoins nouveaux (80 personnes) liés au projet d'extension de l'urbanisation de Cholonge.

Il convient donc de compléter le rapport de présentation par :

- les données récentes des rapports hydrogéologiques de janvier 2019 sur les captages de la commune,
- une étude sur les potentialités quantitatives des ressources,
- une étude sur les mesures à prendre afin de permettre une alimentation de la population en période de pointe ou en étiage sévère comme la suppression des fuites sur les canalisations (augmentation du rendement), l'évaluation de l'impact du forage du terroir sur le milieu naturel dans le cas où il deviendrait indispensable, et l'étude de la faisabilité d'une interconnexion avec le captage de BoisRond.

Je vous demande donc d'actualiser le bilan besoins-ressources du rapport de présentation en prenant en compte l'abandon actuel du forage du terroir et de mettre en perspective la consommation de la population en tenant compte des difficultés actuelles d'approvisionnement (baisse de la ressource, déficience du réseau d'AEP) et les projets de développement de la commune.

Dans le cas où le bilan serait négatif il y aurait lieu de soumettre le développement des zones concernées à des conditions.

Règlement écrit :

Il convient dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'ajouter que les prescriptions des DUP (Bois Rond, Fontaine Pelouze, lac) se trouvent en annexe. Les prescriptions des rapports hydrogéologiques de 2009 (Ruelle, Claudi, Bergogne-Josserands, Coirelle) doivent être insérées directement dans le règlement écrit.

Règlement graphique :

Les périmètres des captages sont à revoir :

- La COIRELLE : Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée **ne sont pas reportés correctement** sur le plan,
- Le CLAUDI, RUELLE et BERGOGNE JOSSERANDS : Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée **ne sont pas reportés correctement sur le plan : absence totale du périmètre éloigné, présence de périmètre rapproché et un captage non existant,**

- FONTAINE PELOUZE : Le périmètre de protection éloignée **n'est pas reporté correctement sur le plan,**
- BOIS ROND, et LAC DE LAFFREY/CHOLONGE : Les périmètres de protection immédiat, rapprochée et éloignée **sont à ajouter sur le plan.**

Je vous demande donc d'ajouter et de rectifier précisément les tracés des périmètres de protection des DUP et des rapports hydrogéologiques sur le règlement graphique.

ANNEXES : Les rapports hydrogéologiques de 2019 et les DUP (captages de Bois Rond, Fontaine Pelouze, lac de Laffrey) qui définissent les limites de périmètres de protection des ressources utilisées pour l'alimentation en eau potable situés en totalité ou partiellement sur le territoire de la commune **doivent être placés en annexe au PLU.**

Carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : La liste est absente du fichier fourni.

La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) est à actualiser :

1. Captage du Bois Rond : Arrêté préfectoral n°97/3379 du 2 juin 1997,
2. Captage Ruelle (ou des Vorzes) : (rapport géologique du 41/10/1994 23 janvier 2019),
3. Captage Claudi (ou des Arines) : (rapport géologique du 41/10/1994 23 janvier 2019),
4. Captages Bergogne et Josserand : (rapport géologique du 41/10/1994 23 janvier 2019),
5. Forage du terroir : (rapport géologique du 41/12/1994 12 novembre 1994),
6. Captage de Coirelle : (rapport géologique du 41/10/1994 23 janvier 2019),
7. Captage Fontaine Pelouze : (~~rapport géologique du 7 juin 1991~~) Arrêté préfectoral du 6 mars 2017,
8. Captage du lac de Laffrey : (~~rapport géologique du 4 décembre 2000~~) Arrêté préfectoral n°2012275-0041 du 1^{er} octobre 2012.

Il est de plus nécessaire d'ajouter les documents suivants pour compléter le PLU :

- la DUP du 2 juin 1997 du captage du Bois Rond,
- les rapports géologiques du 23 janvier 2019 des captages Ruelle, Claudi, Bergogne et Josserand et Coirelle,
- la DUP du 1^{er} octobre 2012 du captage du lac de Laffrey.

5) Protection de la Biodiversité :

La commune de Cholonge est une des 117 communes situées sur le bassin versant du Drac et de la Romanche, couvert par un document de planification supra communal : le SAGE. Celui-ci vise à organiser une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs du SAGE approuvé.

Prise en compte et préservation des zones humides :

16 zones humides ont été recensées sur le territoire communal, pour une surface de 25,32 ha, (soit environ 3 % du territoire hors lac). Toutes les zones humides de la commune sont classées prioritaires au SAGE Drac-Romanche, et font l'objet de dispositions et d'un règlement spécifique dont l'objectif est leur préservation.

Rapport de présentation :

Trois zones humides (ZH) sont impactées par le projet de PLU : celle des Vorges, celle du lac de Laffrey et celle du ruisseau du Pré Épaule.

1/ ZH des Vorges :

Une partie du projet d'aménagement du lotissement du Claudi se situe sur la zone humide des Vorges, le reste est situé dans l'espace de fonctionnalité de celle-ci.

Le rapport de présentation mentionne que ce secteur « n'est pas constructible afin de protéger son caractère de zone humide. Son règlement ne permet pas l'imperméabilisation, ces terrains resteront des jardins ».

Afin de préserver cette zone humide tout en permettant la réalisation du projet d'aménagement il conviendra :

- **d'exclure du projet d'aménagement, la zone humide des Vorges et de prévoir des prescriptions dans le règlement écrit conformément aux dispositions de l'article L. 151-23 du CU pour interdire toute construction et toute artificialisation des sols,**
- **d'établir sur la partie constructible de l'OAP des prescriptions d'aménagement permettant de limiter les impacts sur l'espace de fonctionnalité de la zone humide.**

2/ ZH du lac :

Cet emplacement réservé n° 4 est déclaré comme réserve foncière pour équipement public à vocation sportive et culturelle, avec parc de stationnement et aménagements extérieurs ; situé dans la bande des 300 mètres de protection des rives naturels du lac de Laffrey et sur l'espace de fonctionnalité des zones humides du lac de Laffrey, des roselières du Vernay et de la tourbière de la Fayolle il empiète sur l'exutoire de la tourbière de la Fayolle, classée zone humide prioritaire au SAGE Drac-Romanche.

Au vu de la destination de cet emplacement réservé (parc de stationnement), les risques de dégradation et de pollution sont trop élevés. Cet emplacement est donc incompatible avec les objectifs du SAGE concernant la préservation des zones humides.

L'emplacement réservé ER4 prévu sur un terrain agricole ayant vocation d'aire de stationnement ponctuel devra être retiré du PLU et la zone maintenue en zone agricole.

3/ ZH du ruisseau du Pré Épaule :

Cette zone humide située au nord du bourg, classée prioritaire au SAGE Drac-Romanche, **devra être délimitée et exclue de la zone Ua, et des prescriptions au titre de l'article L. 151-23 du CU devront être intégrées dans le règlement (écrit et graphique).**

Règlement graphique :

Dans l'objectif de préserver la ripisylve des cours d'eau, le plan de zonage doit permettre de les identifier au titre de l'article L. 151-23 du CU.

À plusieurs reprises le règlement écrit fait référence à des secteurs tramés « zh, ef », sans qu'ils soient reportés sur le règlement graphique.

Afin d'affirmer la protection des zones humides sur le territoire communal, le règlement graphique devra permettre d'identifier :

- **les zones humides par un sous-indice zh, en fonction de la zone : Azh ou Nzh ;**
- **les espaces de fonctionnalité des zones humides par un sous-indice ef, en fonction de la zone : Aef, Nef, Uef ou Auef.**

Règlement écrit :

Globalement, le règlement permet de préserver les zones humides, cependant, afin d'affirmer la protection des espaces de fonctionnalité tout en permettant la construction sur ces espaces, **il est demandé de retranscrire dans le règlement écrit les prescriptions de l'annexe 4 du SAGE ou à minima que soient rajoutées des prescriptions d'aménagement dans l'article 2 de l'ensemble des zones U, AU et A situées dans les espaces de fonctionnalité (ef) et notamment que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone le soient, à condition :**

- de ne pas modifier ou risquer de modifier les conditions topographiques et hydrauliques (quantitatif et qualitatif) de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines ou d'organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide concernée ;
- de conserver, sur tout terrain de l'espace de fonctionnalité de la zone humide, la faculté pour sa faune d'accéder depuis celle-ci aux territoires naturels qu'elle doit, par cet espace, pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

OBSERVATIONS DE L'ETAT

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

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

Recodification du code de l'urbanisme :

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a procédé à une recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Un tableau de correspondance entre les nouvelles et anciennes références législatives est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>

Votre dossier ayant été rédigé en partie avant 2015, il se peut que certains articles du code de l'urbanisme fassent encore référence à l'ancienne codification. Pour une meilleure lisibilité du document, il conviendrait de joindre ces tables de concordances.

Rapport de présentation

EAU et BIODIVERSITÉ

P 12 : Documents supra-communaux :

Il est nécessaire de lister le SAGE Drac-Romanche dans la liste des documents supra-communaux s'imposant au PLU, celui-ci a été voté en Commission Locale de l'Eau le 10/12/2018 et approuvé par le préfet le 15/02/2019.

P 158 : SAGE :

La date de validation des orientations fondamentales du SAGE par la CLE devrait être mise à jour (le 10/12/2018 et non le 27/03/07).

P 166 : Zones humides :

Il conviendrait de préciser que les zones humides des Vorges, du ruisseau de Pré l'Epaules, de la tourbière de Fayolle et du lac de Laffrey sont classées comme **zones humides prioritaires au SAGE Drac-Romanche** et qu'elles font l'objet de dispositions de compatibilité et d'un règlement au SAGE.

P 202 : Tarif de l'eau :

Il serait nécessaire d'actualiser les tarifs de l'eau et de l'assainissement.

P 202 : Qualité et protection de la ressource en eau

Il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation que la commune est classée comme zone vulnérable nitrate.

P 248 : Justification du PADD au regard des cadres de référence :

La justification au regard du SAGE Drac-Romanche mériterait d'être complétée en intégrant préalablement l'ensemble des réserves émises dans l'annexe 1.

RISQUES

Dans le §5.6. Documents informatifs p. 19, il est décrit l'existence d'une annexe informative du PLU, en particulier pour les documents de connaissance des risques non opposables. Cette annexe n'est pas présente dans le PLU arrêté.

Il conviendrait de retirer ce paragraphe.

Dans le §18.1.1. Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) p. 183, vous citez le DDRM de 2009, or la mise à jour date de 2012.

Il conviendrait de corriger ce paragraphe.

Dans le §18.1.2, « Carte R.111-3 » p. 184, il est indiqué que l'ensemble des documents de l'arrêté R. 111-3 sont en annexe du PLU alors que seule la carte y figure.

Les références concernant les PPRN comportent des erreurs :

- l'ordonnance est numérotée 2000-914 (et non pas g14),
- les articles L. 563-1 et L. 563-2 ne concernent pas l'élaboration des PPRN,
- la circulaire de 1978 étant introuvable sur le site Légifrance, il est conseillé de retirer sa référence,
- la mention du service en charge de la prévention des risques de la DDT doit être retirée.

Dans le §18.1.3 « Carte de localisation des phénomènes avalancheux » (CLPA) p. 185, la carte est manquante alors qu'il est indiqué qu'elle est en annexe informative. La CLPA pourrait être ajoutée en annexe du rapport de présentation.

Il en est de même pour la carte AER (§18.1.4).

Les mêmes erreurs sont reproduites au §25.7 (p. 263). A noter qu'il est écrit que l'arrêté R. 111-3 a été reporté sur le plan du PLU alors que ce n'est pas fait.

Il conviendrait de corriger ces paragraphes.

Dans le §24.1.5. « Risques naturels » p. 240, il est indiqué que le PLU doit « éviter toute nouvelle construction en zone d'aléa fort ou moyen ». **Il s'agit surtout d'éviter toute nouvelle construction en zone inconstructible.**

Il en est de même au §31.1.5. Incidences [...] sur les risques – p. 308.

Il conviendrait de corriger le paragraphe.

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Le rapport de présentation indique la présence « d'éléments remarquables du patrimoine ». Cependant ce paragraphe se limite à des éléments du petit patrimoine et ne les répertorie pas. Une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme aurait pu être mise en place pour ces éléments du petit patrimoine mais également pour d'autres éléments bâtis. Des recherches plus poussées concernant les éléments remarquables sur le reste du bâti, ainsi que l'inventaire des différents éléments à protéger et à mettre en valeur auraient pu être menées.

Partie 1 : Diagnostic

9.2. Monuments et sites remarquables, p. 83

La commune de Cholonge est uniquement concernée par le site inscrit du lac de Laffrey et non par le site classé de la Prairie de la rencontre. Le paragraphe porte à confusion et devrait être modifié.

Règlement écrit

RISQUES

Le renvoi au chapitre risque est erroné, il ne s'agit pas du bon numéro de chapitre. Il est également indiqué la présence d'une annexe informative qui n'existe pas dans le dossier. Les documents non opposables doivent être en annexe du rapport de présentation du PLU.
Il conviendrait de corriger ces erreurs.

Dans le rapport de présentation, il ressort des erreurs dans la numérotation de chapitres et des fautes d'orthographe.

Il conviendrait de relire et corriger le document.

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Quelques éléments de l'article 11 pourraient être modifiés dans les différentes zones pour affirmer certains choix de la commune : panneaux solaires et photovoltaïques, insertion des constructions dans la pente...

L'insertion des constructions dans la pente ne semble pas suffisamment traitée par le règlement. De plus, le règlement autorise des remblais allant jusqu'à 1,80 m ; cette hauteur trop importante devrait être limitée à environ 1 m à la fois pour les remblais et les déblais.

CONSTRUCTION EN ZONES A et N

Le règlement des zones A et N ne prévoit rien pour les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en **circuit-court** alors que vous affichez la volonté de permettre le développement des activités liées au tourisme et à l'agrotourisme.

Pour faciliter la diversification des exploitations agricoles, je vous informe que l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (LOI ÉLAN). Votre règlement de PLU peut désormais autoriser dans les zones agricoles ou forestières, si vous le jugez opportun : *« les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »*.

Les autorisations d'urbanisme correspondantes sont ensuite soumises pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « *[Le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

Le diagnostic répertorie bien le stationnement existant, mais il pourrait être complété par les éléments suivants :

- emplacements dédiés aux véhicules hybrides
- emplacements dédiés aux véhicules électriques

Le diagnostic pourrait également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).

Stationnements vélo

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 ne respecte pas cette obligation dans la mesure où des règles de stationnement automobile sont édictées, mais rien n'est précisé pour les vélos quelle que soit la zone concernée.

La rédaction actuelle de la règle « stationnement vélo » pourrait être précisée, même si l'usage du vélo est peu important dans cette commune rurale.

Règlement graphique

EAU et BIODIVERSITÉ

Afin de faciliter la lecture du plan de zonage, les cours d'eau mériteraient d'apparaître en bleu ainsi que le lac de Laffrey.

* * *