

CHOLONGE (38220)

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2021 NOTE DE PRÉSENTATION

Modification simplifiée approuvée par le Conseil municipal du XXXX 2021



Pierre BELLI-RIZ architecte urbaniste
1, place Saint-Bruno 38000 GRENOBLE
pbr.urbanisme@gmail.com

COMMUNE DE CHOLONGE - PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2021

NOTE DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1. ANTÉRIORITÉS		p. 2
2. MOTIFS ET CONDITIONS DE LA PROCÉDURE		p. 2
2.2. Motifs de la modification simplifiée	p. 2	
2.2. Conditions de la procédure	p. 3	
3. JUSTIFICATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS		p. 4
3.1. Rapport de présentation	p. 4	
3.2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	p. 4	
3.3. Règlement graphique	p. 4	
3.4. Règlement écrit	p. 5	
3.5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	p. 6	
3.6. Annexes	p. 6	
4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS		p. 6
4.1. Incidences sur les zones humides	p. 6	
4.2. Incidences sur le potentiel de constructions et sur la consommation d'espace	p. 7	
4.3. Autres incidences	p. 7	

1. ANTÉRIORITÉS

Le PLU de la commune de Cholonge a été prescrit par délibération du Conseil municipal du 5 mars 2010.
Il a été approuvé par le Conseil municipal le 19 février 2021.

2. MOTIFS ET CONDITIONS DE LA PROCÉDURE

2.1. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.2.1. (In)constructibilité dans les secteurs « espaces de fonctionnalité des zones humides »

Les articles 1 du règlement écrit du PLU de Cholonge mentionnent, dans les zones Ua, Ub, Aub, A et N :

« Sont interdites les occupations et utilisations sud sol suivantes :

(...)

8 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh ou ef) : toute construction nouvelle et tout affouillement ou exhaussement des sols, sauf aux conditions de l'article 2. »

Les articles 2 du règlement écrit mentionnent pour les mêmes zones :

« Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

(...)

6 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh) : les constructions si elles sont nécessaires au maintien et à la gestion des zones humides, ou permettent de préserver ou d'améliorer la fonctionnalité et la qualité de ces zones ;

7 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh ou ef) : les exhaussements ou affouillements des sols, s'ils sont liés à des travaux de protection contre les risques naturels ou à une amélioration de la fonctionnalité et de la qualité des zones humides ; »

Ces deux articles cumulés interdisent de fait toute nouvelle construction dans les secteurs ef de ces zones, alors que la vocation de certaines de ces zones (Ua, Ub, Aub) est urbaine ou à urbaniser. Les secteurs ef couvrent une étendue très large sur ces zones urbaines (déjà construites) ou à urbaniser.

Il y a là une contradiction majeure, qui vient du fait que les articles 1 et 2 des zones concernées ne distinguent pas (ou insuffisamment) les zones humides proprement dites (secteurs zh), où l'interdiction de toute construction nouvelle est cohérente, et leurs espaces de fonctionnalité (secteurs ef) où des conditions particulières peuvent être imposées aux constructions sans pour autant les interdire.

Ces dispositions sont manifestement contraires aux intentions et aux autres documents du PLU (PADD, Rapport de présentation, OAP, règlement graphique), avec des zones urbaines ou à urbaniser qui devraient être constructibles.

Il s'agit donc ici clairement d'une « erreur matérielle » qu'il convient de corriger.

2.2. CONDITIONS DE LA PROCÉDURE

2.2.1. Choix de la procédure de « modification simplifiée »

La procédure de « modification simplifiée » permet de réparer les « erreurs matérielles » et d'apporter, le cas échéant, des modifications mineures au zonage ou au règlement écrit.^{[1][2]}

C'est une procédure relativement simple et rapide :

- notification limitée aux services de l'État ;
- dossier réduit à un rapport de présentation et aux pièces modifiées ;
- pas d'avis nécessaire des PPA (Personnes publiques associées) ;
- pas d'enquête publique, simple mise à disposition du dossier au public, pendant 1 mois ;^{[1][2]}
- dossier limité aux pièces modifiées.^{[1][2]}

2.2.2. Cadre juridique

Article L153-46 du Code de l'urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

« (...) la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet modifie le règlement (graphique ou écrit), les OAP ou le POA en dehors des cas prévus au L. 153-41 du code de l'urbanisme (champ de la modification), pour rectifier une erreur matérielle ou pour des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. »

(extrait du « Guide de procédure » pour la modification simplifiée d'un PLU, DDT juin 2016)

La modification simplifiée du PLU de Cholonge s'engage à respecter les conditions suivantes :

- préservation de l'équilibre général du document d'urbanisme (PLU) ; ^[L]_[SEP]
- limitation à moins de 20% de la capacité de densification ou de constructions nouvelles (emprise au sol, surface de plancher) ;
- pas de modification du règlement graphique ;
- modifications limitées au règlement écrit. ^[L]_[SEP]

3. JUSTIFICATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS

3.1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation ne fait l'objet d'aucune modification, dans la mesure où la présente modification simplifiée du PLU n'apporte pas de nouvelles informations et ne fait que mettre en accord le règlement écrit avec toutes les parties du rapport de présentation :

- diagnostic et état initial de l'environnement (zones humides : voir pp. 166 à 172) ;
- justification des choix du PADD (environnement et milieux naturels : voir pp. 240 et 241) ;
- justification des choix du zonage réglementaire (règlement graphique, trames particulières pour les secteurs de zones humides : voir p. 249) ;
- bilan des potentiels (tableau de synthèse : voir p. 261) ;
- justification des choix du règlement écrit (articles 1 et 2, interdictions particulières liées aux zones humides : voir pp. 263, 264, 267) ;
- justification des choix des OAP (schéma de composition de l'OAP 3 et classement en zone N d'une partie d'une zone humide : voir p. 296) ;
- incidences prévisibles du projet sur l'environnement (incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité : voir pp. 304,305, 308).

Les annexes du rapport de présentation du PLU ne comportent pas de documents spécifiquement liés aux zones humides, et n'ont pas lieu d'être complétées sur ce point.

3.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification, les modifications apportées au règlement écrit par la présente modification simplifiée sont pleinement compatibles avec le PADD du PLU approuvé le 19 février 2021.

3.3. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique (plan de zonage) ne fait l'objet d'aucune modification, il est cohérent avec les orientations du PADD et avec tous les objectifs

Le zonage du règlement graphique prend notamment en compte de façon cohérente les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité.

Des zones urbaines ou urbanisables incluent des parties de secteurs en espaces de fonctionnalité de zones humides, qui sont logiquement constructibles avec des prescriptions particulières.

3.4. RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est le seul document modifié, car c'est dans ce document qu'apparaissent des contradictions avec tous les autres documents du PLU, du fait du manque de distinction entre les « zones humides » et les « espaces de fonctionnalité » de celles-ci.

Les modifications apportées au règlement écrit concernent donc le préambule « Caractère de la zone », et les articles 1, 2 et 11 des zones concernées par ces secteurs (zones Ua, Ub, AUb, A et N) :

- Articles 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites » ;
- Articles 2 : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- Articles 11 : « Aspect extérieur des constructions ».

3.4.1. Préambule « Caractère de la zone » des zones Ua, Ub, AUb, A et N

Le préambule du règlement pour chaque zone concernée est modifié dans le sous-titre « Zones humides » pour préciser l'existence de zones humides et/ou d'espaces de fonctionnalité dans la zone, et pour préciser les articles concernés.

3.4.2. Articles 1 des zones Ua, Ub, AUb, A et N : « Occupations et utilisations du sol interdites

Les articles 1 du règlement des zones concernées sont complétés pour préciser les règles relatives aux espaces de fonctionnalité des zones humides, différenciées de celles relatives aux zones humides.

Ancien article (extrait)

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

8 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh ou ef) : toute construction nouvelle et tout affouillement ou exhaussement des sols, sauf aux conditions de l'article 2. »

Nouvel article (extrait)

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

8 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh) : toute construction nouvelle et tout affouillement ou exhaussement des sols, sauf aux conditions de l'article 2 ;

9 - dans les espaces de fonctionnalité des zones humides (secteurs tramés en ef) : les affouillements ou exhaussements des sols, sauf aux conditions de l'article 2. »

3.4.3. Articles 2 des zones Ua, Ub, AUb, A et N : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Les articles 2 du règlement des zones concernées sont complétés pour préciser les règles relatives aux espaces de fonctionnalité des zones humides, différenciées de celles relatives aux zones humides.

La formulation retenue pour ce complément est celle préconisée par le SAGE du Drac et de la Romanche, approuvé le 10 décembre 2018 par la Commission locale de l'eau, dans son annexe 5, p. 362 (Annexe 5 : Exemple d'intégration des zones humides dans les documents d'urbanisme - dispositif réglementaire de protection des espaces de fonctionnalité en toute zone indiquée "ef" (Uef, AUef, Aef, Nef).

Ancien article (extrait)

« Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

(...)

6 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh) : les constructions si elles sont nécessaires au maintien et à la gestion des zones humides, ou permettent de préserver ou d'améliorer la fonctionnalité et la qualité de ces zones ;

7 - dans les zones humides (secteurs tramés en zh ou ef) : les exhaussements ou affouillements des sols, s'ils sont liés à des travaux de protection contre les risques naturels ou à une amélioration de la fonctionnalité et de la qualité des zones humides ;
(...) »

Nouvel article (extrait)

« Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

8 - dans les espaces de fonctionnalité des zones humides (secteurs tramés en ef) : les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition : de ne pas modifier ou risquer de modifier les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines ^[17]_[SEP] (dans le cas contraire, 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 ;
(...) »

3.4.4. Articles 11 des zones Ua, Ub, AUb, A et N : « Aspect extérieur des constructions »

Pour les zones Ua, Ub, AUa : pas de règles particulières relatives aux clôtures pour les secteurs de zones humides, qui sont en fait absents dans ces zones.

Pour les zones A et N : pas de changement des règles.

3.5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP de font l'objet d'aucune modification.

L' OAP 3 du Claudi se trouve en « espace de fonctionnalité » de la zone humide des Vorges, et intègre les contraintes correspondantes :

- le périmètre de l'OAP 3 sur le secteur du Claudi, au sud du village, est réduit à la zone AUb (« à urbaniser »), il n'inclut pas la zone humide située en aval ;
- la zone AUb se trouve en « espace de fonctionnalité » de zone humide mais pas en zone humide proprement dite ; elle est donc constructible, sous réserve de respecter le règlement écrit tel qu'il est modifié par la présente modification simplifiée.

3.6. ANNEXES

Les annexes du PLU ne font l'objet d'aucune modification. Elle ne comportent pas de documents spécifiquement liés aux zones humides, et n'ont pas lieu d'être complétées sur ce point.

4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS

4.1. INCIDENCES SUR LES ZONES HUMIDES

La modification simplifiée ne touche pas le zonage et respecte la protection des zones humides.

Aucune zone humide ne se trouve dans une zone urbanisée (U) ou urbanisable (AU indiquée ou non) du PLU, toutes les zones humides se trouvent en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Les espaces de fonctionnalité de zones humides qui se trouvent en zone U ou AU représentent une très faible proportion de ceux existants sur l'ensemble de la commune, et représentent un faible potentiel de développement et d'aménagement.

Pour les zones humides, l'incidence de la présente modification simplifiée par rapport au PLU approuvé le 19 février 2021 est donc nulle.

4.2. INCIDENCES SUR LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le potentiel total de constructions nouvelles, pour le logement notamment, reste strictement inchangé par rapport aux objectifs du PLU.

La modification des règles du PLU est sans incidence sur le potentiel de construction et la densité prévus dans les zones concernées. Elle est également sans incidence sur la consommation d'espace par l'urbanisation.

Les règles portant sur la Surface de plancher ou l'emprise au sol sont inchangées.

Pour le potentiel de constructions et la consommation d'espace par l'urbanisation, l'incidence de la présente modification simplifiée par rapport au PLU approuvé le 19 février 2021 est donc nulle.

4.3. AUTRES INCIDENCES

Le zonage du PLU, les principales dispositions du règlement écrit et les OAP restent inchangées.

Pour les divers enjeux environnementaux (milieux physiques, milieux naturels et biodiversité, paysage, ressources et réseaux, déchets, pollutions et nuisances) l'incidence de la présente modification simplifiée par rapport au PLU approuvé le 19 février 2021 est donc nulle.

4.4. SYNTHÈSE

Les incidences environnementales et urbanistiques de la présente modification simplifiée sont nulles.

Les changements apportés au seul règlement écrit respectent donc les limites de la procédure de modification simplifiée.