

	Auteur : David PAGNIER	Envoyé en préfecture le 24/07/2025 Reçu en préfecture le 24/07/2025 Publié le 10 juillet 2025 ID : 038-253804819-20250723-DEL_BS_2025_11-DE
	Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD	

AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 23/07/2025

Commune de Trept

I. PROCÉDURE

I.1. Document en cours

- PLU approuvé le 28 juin 2018
- Deux déclarations de projet 6 janvier 2025

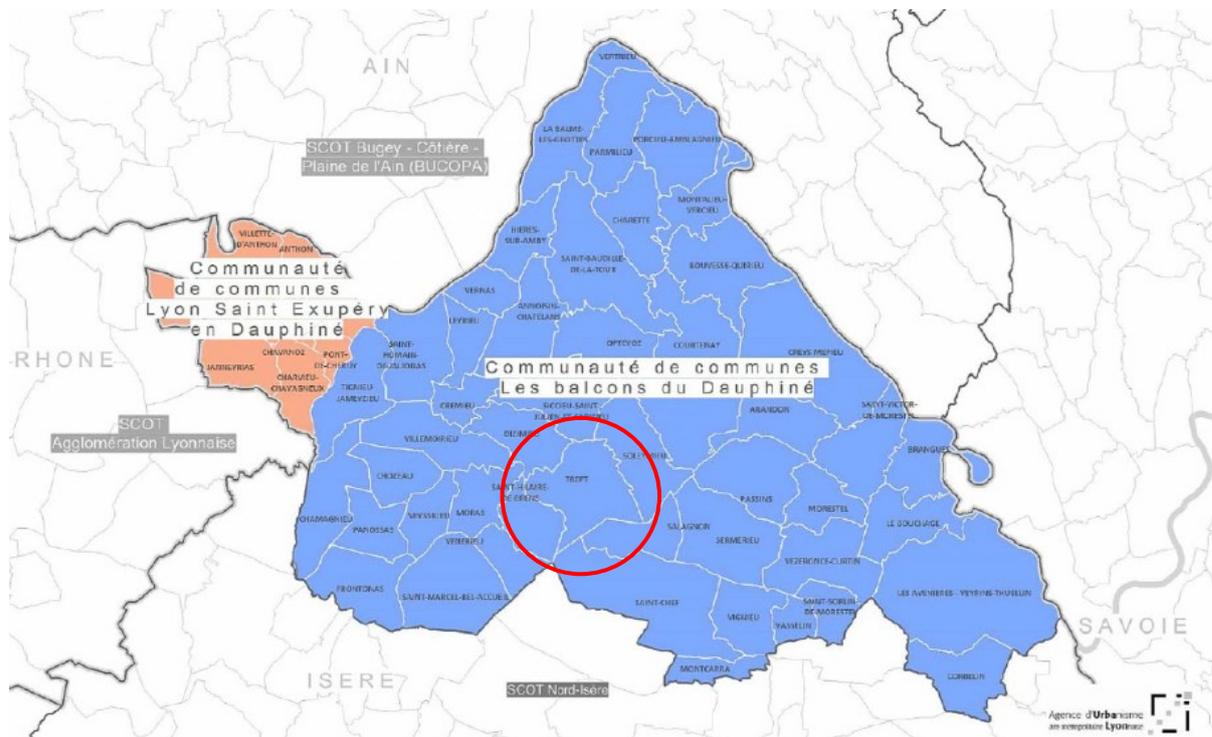
I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 18 juillet 2023
 - Objet de la révision :
 - Adapter le PLU aux enjeux actuels (évolution de la population, limitation de l'artificialisation des sols, nécessité de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, demande pour davantage de circuits-courts, développement du télétravail,...) et le mettre en compatibilité avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
 - Proposer un modèle de développement soutenable et réfléchi de la densification dans les secteurs à enjeux, en retravaillant les possibilités d'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante
 - Tenir compte des objectifs quantitatifs et de diversification de l'offre de logements déterminés par le SCoT et le PLH, avec lesquels le PLU doit être compatible
 - Favoriser de nouvelles formes d'habitat (habitat intermédiaire, petit collectif, exemple papyloft...) afin de permettre les parcours résidentiels sur la commune
 - Reprendre et actualiser certains projets inscrits dans les pièces du PLU en vigueur, notamment les orientations d'aménagement et de programmation
 - Assurer la préservation du patrimoine architectural et végétal de la commune en mettant en place des outils favorables au maintien des qualités patrimoniales et à la valorisation du bâti (rénovations, transformations, etc.)
 - Préserver la qualité du cadre de vie, en encadrant les aménagements de l'espace public, la transition entre le domaine public et les espaces privés
 - Préserver l'intégration des hameaux dans la vie du village
 - Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal
 - Travailler la question des mobilités douces communales, et intégrer les projets d'échelle supra communale
 - Anticiper les projets d'équipements publics en réponse à la croissance démographique actuelle et future et pour les besoins d'amélioration de la sécurité dans la commune
 - Anticiper les projets d'installation et de développement des entreprises tout en les encadrant

- Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles, supports d'activités économiques et de biodiversité et participant à la qualité du cadre de vie
- Tenir compte de la capacité des réseaux existants et des ressources naturelles
- Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame verte et bleue locale, protection et mise en valeur des Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Prendre en compte les risques naturels en évitant le développement des secteurs concernés par des risques forts
- Intégrer les problématiques de la transition écologique et énergétique et prendre en compte le PCAET de la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné

- PADD débattu le 18 juillet 2024
- Arrêt du PLU le 24 juin 2025 (reçu le 25/06/2025)

II. SITUATION DE LA COMMUNE



III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

III.1. Population

- 2135 habitants en 2021
- Croissance de +2,7 % entre 2010 et 2015, +0,9 % entre 2015 et 2021
- Entre 2015 et 2021, la composante due au solde naturel est de 0,6 %, celle due au solde migratoire est de 0,3 %.
- Vieillesse de la population : diminution des moins de 44 ans, hausse des plus de 45 ans
- La taille des ménages est en baisse depuis 2010 (2,42 personnes par ménage). **Aucune autre donnée concernant le nombre des ménages et leur composition.**

III.2. Logements

- 999 logements en 2021 dont 881 résidences principales (90 %), 42 résidences secondaires (4,2 %) et 77 logements vacants (7,7 %)
- 90 % de maisons individuelles (900) – 9,9 % d'appartements (99)

- 80,5 % de logements de 4 pièces et plus
- 78,3 % de propriétaires
- 1,8 % de logements aidés (18)

III.3. Emplois – Activités économiques

- 1057 actifs ayant un emploi
- 77,4 % des 15-64 ans sont des actifs
- Aucune donnée sur les catégories socio-professionnelles (absence de données INSEE)
- 414 emplois en 2021
- 85 % des actifs travaillent hors de la commune
- 182 établissements actifs en 2022

III.4. Agriculture

- 7 exploitations agricoles en 2020
- Grandes cultures
- 676 ha de SAU

III.5. Équipements publics

- Les équipements publics et l'offre commerciale sont recensés mais non cartographiés

III.6. Transports – Stationnements

- T13 et T22
- L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile (89,7 %)
- 270 places de parking

IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)

AXE 1 : Préserver les aménités d'une commune rurale vivante, dynamique et accessible

1 / Privilégier l'évolution des centralités existantes, principaux supports de la vie associative et économique de Trept

2 / Favoriser un développement résidentiel mesuré, priorisé au plus proche des centres de vie du village (équipements, services et commerces)

3 / Protéger les composantes du vécu patrimonial et leurs perceptions par les treptoises et visiteurs

4 / Préserver un niveau de vie de qualité en se prémunissant de tout aléa ou nuisance susceptible d'altérer la tranquillité, la sûreté et la santé des habitants

5 / Encourager les déplacements doux et favoriser une desserte facilitée du cœur du village pour les treptoises et les visiteurs

AXE 2 : Permettre le développement des commerces, services et activités économiques à Trept

1 / Garantir le maintien des commerces de proximité du bourg, vecteur du dynamisme de la commune

2 / Permettre le développement nécessaire des services à la personne, notamment médicaux

3 / Conserver le foncier économique et y encadrer les activités, tout en permettant leur développement

4 / Soutenir l'attrait touristique de Trept en permettant l'évolution mesurée des équipements à destination touristique et de loisirs

5 / Pérenniser les sites d'exploitations agricoles et Conserver le foncier agricole 6 / Maintenir et encadrer les activités de la carrière de la Gagne

AXE 3 : Conserver les éléments de la trame verte et bleue tout en valorisant l'environnement et les paysages

- 1 / Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et les associer dans les réflexions sur les aménagements futurs
- 2 / Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue et les associer dans les réflexions sur les aménagements futurs
- 3 / Préserver la richesse écologique et les espaces de nature ordinaire
- 4 / Protéger les biens et les personnes vis-à-vis des aléas naturels
- 5 / Engager la réflexion sur la renaturation de certains sites à l'échelle de la commune, notamment les anciennes carrières
- 6 / Encadrer le développement des énergies renouvelables, pour se prémunir d'impacts potentiels sur le bien être des habitants, notamment en matière de santé et de perceptions paysagères

V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)

- 5 OAP Sectorielles (4 OPA habitat + 1 OAP économique)
- 1 OAP multisite

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
Vie de Croze	1,25	Habitat	40	Petit collectif	30 %	42 lgt à l'ha annoncé 30 ?
Carriers	0,7	Habitat (0,42 ha) et équipements	11 ?	Logements intermédiaires/maisons de ville		25 lgt/ha
Les Roches	0,22	Habitat	3	Habitat individuel ou et groupé		15 lgt à l'ha
Impasse du Lias	0,11	Habitat	2	Habitat individuel ou et groupé	4	15 lgt à l'ha
Zone UI de Courné	15,2	Économie	-	Bâtiments et aménagement		-

Une OAP Trame Verte et Bleue.

VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.

- La centralité est identifiée et justifiée entre le diagnostic et le règlement. Des précisions sont à apporter sur le document graphique pour clarifier l'identification du périmètre de centralité et sa traduction dans le zonage du PLU.
- Seuls 66 % des nouveaux logements sont situés dans la centralité. Les justifications apportées ne sont ni suffisantes, ni étayées. Il n'est pas indiqué la part des logements construits depuis 2018 qui ont été réalisés dans la centralité. Les justifications comportent 4 scénarios de répartition entre centralité et périphérie, qui débouche sur un choix non étudié dans ces scénarios, dans lequel l'option retenue est dégradée par rapport au plus mauvais de ceux étudiés.
- Le développement de l'urbanisation le long des voies est maîtrisé.

Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.

- Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.

Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 300 maximum, soit environ 150 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- Les objectifs de la commune respectent les orientations du SCoT
- Il manque des éléments pour comprendre la part des logements construits entre 2018 et 2025 dans et hors la centralité

Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 40 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 20 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.

- Les typologies de logement tendent vers du logement groupé et intermédiaire. La répartition globale de l'offre de logement résultant de la mise en œuvre du PLU n'est pas mentionnée.

Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

- Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT. Voir remarques sur la répartition de l'offre de logement entre centralité et secteurs secondaires, répartition des nouveaux logements par type...

Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...

- Le PLU prévoit des mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...
- Des dispositions plus claires pourraient compléter le règlement sur les clôtures et les murs en pierre.

Économie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...

- *Les dispositions revues du PLU respectent globalement les orientations du SCoT. Toutefois, le règlement graphique diffère du choix de la centralité, autorisant des commerces en dehors de cette dernière.*

Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du SCoT positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Le diagnostic identifie les commerces du centre bourg mais le document graphique n'identifie pas les rues et portions de rues dans lesquelles les changements de destination sont interdits. Il ne semble pas non plus exister de mesures réglementaires quant à leur préservation.*
- *Les éléments relatifs à la zone d'activités du Courné doivent être clarifiés*

Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- *Le PLU identifie les périmètres de la TVB et de ses composantes*

Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)

- *Les risques et ressources sont pris en compte*
- *Les capacités résiduelles en eau potable et assainissement doivent être complétées.*

Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les aménagements de voirie et les espaces publics*

De plus, les corridors terrestres délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation. Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.

- *Les corridors terrestres du SCoT sont reportés dans le PLU*

Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.

- *Les éléments constitutifs de la TVB sont protégés.*
- *L'un des deux corridors reportés au document graphique doit être prolongé pour respecter le principe défini dans l'orientation du SCoT correspondante.*
- *Les haies sont protégées*

Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables.

- *Le règlement définit des prescriptions qui préservent la perméabilité des clôtures dans les corridors.*

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le
ID : 038-253804819-20250723-DEL_BS_2025_11-DE



VII. REMARQUES GÉNÉRALES

Le PLU de Trept a été élaboré avec une forte association du Symbord, des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées. Le projet qui en résulte respecte l'esprit du SCoT dans son ensemble.

Le projet qui en résulte n'est pas remis en cause.

Toutefois, la lecture des documents finaux suscite des interrogations sur des points qui n'ont pas été évoqués lors des réunions auxquelles le SCoT a été associé. Ces interrogations remettent en cause la compatibilité avec les dispositions du SCoT en vigueur.

Cette lecture fait également apparaître des fragilités juridiques majeures qui ne manqueraient pas d'être utilisées en cas de recours.

Il est toutefois possible d'améliorer cette compatibilité en intégrant les remarques formulées dans les pages suivantes à cette note.

VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 038-253804819-20250723-DEL_BS_2025_11-DE

Il est proposé un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 24 juin 2025 sous réserve d'intégration des remarques suivantes :

- Il est demandé de tenir compte de l'ensemble des remarques détaillées formulées ci-après lors de l'approbation du PLU.
- D'une manière générale, il convient de compléter le diagnostic sur l'état des ressources disponible.
- Il est demandé de revoir le scénario de répartition des nouveaux logements dans un sens plus favorable aux orientations du SCoT en la matière.
- Il est demandé que les éléments relatifs à la zone d'activité du Courné soient clarifiés entre les différentes parties du PLU, notamment en ce qui concerne les compensations évoquées dans les justifications et les éléments des OAP. Il importe de tenir compte des éventuelles consommations de foncier naturel, agricole et forestier, qui, si elles devaient faire l'objet de compensations, ne sauraient être que préalables.
- Il est demandé de retirer la parcelle non bâtie de la zone d'activités de la Sérrière ou de l'inclure dans les consommations d'ENAF
- Il est demandé de définir un sous zonage de la zone UA dans lequel les usages du sol hors centralité sont interdits, ou de justifier que la centralité s'étend sur l'ensemble de la zone UA
- Il est demandé de préciser les rues ou portions de rues dans lesquelles les changements de destination des activités commerciales est interdit.

IX. REMARQUES DÉTAILLÉES

(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numérotation « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »)

IX.1. Diagnostic socio-économique

Remarque : la présentation de graphiques sans chiffres bruts associés, que ce soit dans un tableau ou en étiquette des données présentées ne permet pas de comprendre les évolutions présentées. Il est nécessaire que le PLU comprennent des tableaux clairs (et actualisés) des données commentées (ex page 20).

Page 17 : 1^{er} § : Quelle est l'intérêt de cette comparaison ? Où sont les chiffres qui étayent l'analyse, les valeurs de comparaison n'étant pas présentes dans les tableaux précédents.

Page 18 : il manque les données sur les ménages et leur composition.

Page 28 : Les données LOVAC sont posées telles quelles, sans analyse ou explication sur la manière dont on passe de 44 logements dans la base de données à 13 retenus. Il est nécessaire d'expliquer pourquoi elles diffèrent et comment on en arrive aux chiffres de la page suivante avec une présentation de la méthodologie utilisée.

Page 31 : Trept est une polarité de proximité au SCoT et au PLH. Pourquoi est-elle présentée ici en tant que « village » ? est-ce le bon tableau ?

Page 35 : Il manque une analyse issue des inventaires ZAE sur la disponibilité des zones. Une présentation des projets issus de la Déclaration de projet n°1 (MTB) serait aussi pertinent.

Page 36 : le titre est un peu « malheureux »...

Page 38 : La source ne peut pas être le « SCoT du Symbord ».

Page 50 : Une carte globale de localisation de l'offre commerciale et de service et aurait été bienvenue.

IX.2. Diagnostic environnemental

Page 111 : Il est nécessaire d'indiquer quelle est la contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PCAET

Page 111 : Quels sont les volumes résiduels prélevables en tenant compte de l'ensemble des prélèvements effectués par la commune de Trept mais aussi des autres communes qui dépendent de cette ressource ? La question des ressources en eau et assainissement sont à traiter avec attention, ce sujet étant au cœur de nombreuses jurisprudences récente en matière de documents d'urbanisme (et notamment TA de RENNES, 2 juillet 2025, n°206477).

Page 116 : Même remarque que page 111

Page 120 : La partie relative à la détermination de la centralité devrait faire l'objet d'un chapitre distinct pour clarifier la lecture du document : par ex. 5.2 Détermination de la centralité et 5.3 Étude de densification.

Page 120 : Dans sa grande sagesse, le législateur a omis de supprimer la notion de « consommation dans les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet de plan ». Il est donc

normal que le PLU traite de cette question. Elle est toutefois à distinguer totalement des dispositions de la loi Climat et Résilience qui traitent de tout autre chose. Attention à l'emploi du terme « artificialisation ». Il convient de lui préférer « consommation d'ENAF ».

Page 124 : Sur les équipements voir remarque de la page 50.

Page 129 : Il manque une étape ou est-ce une erreur de numérotation ?

Page 131 : L'analyse doit indiquer la part des 60 logements construits entre 2018 et 2025 qui a été réalisé dans la centralité.

Page 131-133 : Il manque la justification des potentiels dans les enveloppes urbaines. À quoi correspond l'enveloppe principale ? Est-ce la centralité ?

Les scénarios ne semblent pas avoir été présentés en réunion PPA, les variations qui y sont apportées sont difficiles à distinguer depuis les orientations du SCoT. L'un des scénarios devrait porter sur la variation des densités sur le scénario 1 ou des types de logements autorisés sur les tènements disponibles. La conclusion selon laquelle on ne peut pas atteindre les 80 % de nouveaux logements dans la centralité est un peu trop rapide et peu justifiée.

Page 134 : il est retenu un scénario qui n'est pas celui qui respecterait le plus les orientations du SCoT et aucune raison n'est donnée pour expliquer ce qui conduit à écarter ce choix. Par ailleurs, les 50 logements retenus dans les « projets » dans l'enveloppe principale ne font partie d'aucun des scénarios étudiés, de même que les chiffres retenus sur les gisements non bâtis et leur répartition entre centralité et secteurs secondaires, qui dégradent encore davantage les possibilités d'atteindre les orientations du SCoT ? Qu'est-ce qui explique cette modification alors qu'elle conduit à moins bien respecter les orientations du SCoT ?

IX.3. Justification des choix

Page 10 : voir remarque page 31 du diagnostic

Page 25 : Le maintien du secteur non construit de la zone de Sérrière (parcelle en haut à gauche) est discutable compte tenu de la déshérence de la zone (voir ce qui en est dit page 34 du diagnostic). Par ailleurs, ce secteur, s'il devait être maintenu est à comptabiliser en tant que consommation d'ENAF.

Page 41 : Attention, il n'y a pas concordance entre le périmètre de la centralité et le zonage résultant dans les documents graphiques. Pour rappel, certaines orientations du SCoT s'appliquent à la centralité avec des règles spécifiques, notamment sur les commerces. Il est donc nécessaire, soit de créer un zonage spécifique de la zone Ua pour sa partie hors centralité soit de justifier en quoi il est pertinent d'inscrire l'ensemble de la zone Ua dans la centralité.

Page 43 : voir remarques page 134 du diagnostic

Page 45 : Les chiffres diffèrent de ceux de la page 43

Page 46 : voir remarques page 134 du diagnostic

Page 49 : Sans remettre en cause les secteurs d'extension, la justification est bancal, voir remarques précédentes

Page 55 : À quoi correspond le principe de compensation évoqué ici ?

Page 55 : Voir remarque page 41

Page 104 : Il est nécessaire d'interdire les logements en secteur U~~U~~, ces derniers n'ayant pas vocation à accueillir des résidences permanente. Peuvent par contre y être autorisées les annexes de locaux industriels ou commerciaux destinés au gardiennage des locaux.

Page 106 : même remarque que page 104

Page 108 : Même remarque que page 104

Page 144 : voir remarques page 134 du diagnostic

Page 151 : Le SCoT faisant écran avec le SRADDET AURA, la partie 4.2 est inutile

Page 158 : la partie relative à la compatibilité avec le SCoT porte également un numéro 4.2. Par ailleurs, il est indiqué que le SCoT a été approuvé le 03 octobre 2019. Pour rappel, le SCoT été modifié par délibération du 30 novembre 2023, notamment sur ses dispositions relatives aux carrières. Il conviendra de s'assurer que les justifications page 160 répondent bien aux orientations du SCoT en vigueur.

Page 158 : On parle d'une extension de la zone d'activité de Courné dont l'extension n'est pas comptabilisée dans les justifications précédentes. Si l'inscription de cette extension est compatible avec les orientations du SCoT, elle ne peut reposer sur une déclaration de projet sans justification des consommations dans le PLU ou sans compensation PRÉALABLE !!!
Le règlement ne mentionne nulle part que cette extension, non matérialisée fera l'objet d'une compensation. Attention aux fragilités juridiques qui résulterait du maintien en l'état de ces éléments dans le PLU.

Page 159 : en autorisant le commerce dans un secteur Ua qui déborde de la centralité, le PLU n'est pas compatible avec le SCoT

En n'identifiant pas de linéaires commerciaux à préserver, ou plutôt, les rues et portions de rues où les changements de destination ne sont plus permis et en ne justifiant pas de cette absence de d'orientation, le PLU n'est pas compatible avec le SCoT (DDO page 14 : « *Le PLU/PLUi précisera les rues ou portions de rues, sur lesquelles les changements de destination ne seront plus permis.* »).

Page 161-162 : en l'état des éléments apportés précédemment et des remarques précédentes, le PLU ne fait pas état de sa compatibilité avec le SCoT.

Page 165 : le PLU prévoyant des extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie, il convient de revoir cette justification.

Page 173 : Comme indiqué pour les remarques de la page 111 du diagnostic environnemental, il convient tout de même de justifier de la contribution de la commune à l'atteinte des objectifs du PCAET. Le renvoi à une page du diagnostic environnemental qui ne comprend aucun élément à ce sujet ne saurait constituer une justification.

IX.4. PADD
Sans commentaires

IX.5. OAP

Page 5 : 2^e § : quel est le nombre de logements déjà existants ? Sont-ils compris dans la densité résultante ?

Page 23 : Attention encore, de quoi parle-t-on quand on parle d'extension de la zone. Une OAP ne peut avoir pour vocation d'étendre une zone d'activité. Elle organise son aménagement pas son extension. Ces maladroites fragilisent le PLU et finissent par poser question sur les intentions des auteurs du PLU. On ne voit plus la cohérence entre les éléments des justifications et ceux de l'OAP. Où sont les « compensations » évoquées dans les justifications ? En l'état, ces extensions ne respectent pas les dispositions de la loi Climat et Résilience.

IX.6. Évaluation environnementale

Page 39 : Il convient de compléter le diagnostic pour justifier que la ressource en eau est disponible.

IX.7. Règlement écrit

Page 21 : il n'y a pas concordance entre la zone Ua et la centralité retenue dans le PLU. Le règlement autorise par conséquent des usages non compatibles avec le SCoT dans certains secteurs Ua.

Page 25 : « Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,025 dans le secteur Ua-c. » ? 0,025 ?

Page 59 : il semble y avoir une discordance entre le règlement et le rapport de justification sur les logements (voir remarque précédente).

Page 70 : Il est nécessaire d'interdire les logements en secteur UE, ces derniers n'ayant pas vocation à accueillir des résidences permanente. Peuvent par contre y être autorisées les annexes de locaux industriels ou commerciaux destinés au gardiennage des locaux.

Page 93 : Attention à bien justifier que les zones 1AU font partie de la centralité (voir notamment la remarque sur les documents graphiques) pour y autoriser les « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Page 118 : « *La réfection et l'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 150 m² de surface de plancher* après travaux* » : pour un bâtiment d'une surface de 60 m² à l'origine, cela autorise, en zone naturelle, une extension de 2,5 fois la taille originelle du bâtiment !!! sans doute conviendrait-il de limiter davantage cette possibilité.

IX.8. Règlement graphique

Attention, il n'y a pas concordance entre le périmètre de la centralité et le zonage résultant dans les documents graphiques. Pour rappel, certaines orientations du SCoT s'appliquent à la centralité avec des règles spécifiques, notamment sur les commerces. Il est donc nécessaire, soit de créer un zonage spécifique de la zone Ua pour sa partie hors centralité soit de justifier en quoi il est pertinent d'inscrire l'ensemble de la zone Ua dans la centralité.

Le zonage sur les secteurs à OAP n'est pas légendé ou mal légendé.

La légende indique des secteurs 1AU en vert clair qui ne semblent pas représentés sur le document graphique.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le 
ID : 038-253804819-20250723-DEL_BS_2025_11-DE