
PLU DE VELANNE

Modification simplifiée n°2 **Note de présentation**

20/06/2019

Version pour examen au cas par cas et notification aux PPA

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFEE	3
1.1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE RELATIVE AUX ALEAS NATURELS	3
1.2. CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE	5
1.3. DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT	10
> Zone UA.....	10
> Zone UB.....	12
> Zone AU.....	12
1.4. DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	13
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	13
3. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	14

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFEE

Le PLU de Velanne a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 février 2014.

En 2015, il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 dont l'objet était la majoration des droits à construire de la zone AU, en application des articles L.123-1-11 et L.127-1 du code de l'urbanisme pour favoriser la réalisation d'opérations de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux.

1.1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE RELATIVE AUX ALEAS NATURELS

L'élaboration du PLU s'est accompagnée d'une traduction réglementaire pour la prise en compte des aléas naturels dans les zones UA, UB et AU. Avec l'accompagnement du RTM, la commune de Velanne a décliné les conditions d'urbanisme pour les secteurs exposés aux aléas. **La commune a ainsi mis en œuvre la doctrine de l'Etat en Isère en se référant au guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et de ses annexes 1 et 2 (2009).**

La mise en œuvre du PLU a révélé des erreurs relatives à la prise en compte de l'aléa faible de ruissellement sur versant (fv).

Pour ce qui concerne le risque faible de ruissellement sur versant (qualifié de fv) figurant sur les documents graphiques du PLU, le bureau d'études rédacteur du PLU a commis une erreur quant aux prescriptions spéciales pouvant être édictées en application de l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme. Ainsi, au lieu d'imposer en secteur d'aléa faible de ruissellement sur versant, une simple surélévation des ouvertures de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, le règlement du PLU impose de manière erronée la surélévation du plancher habitable.

Le rapport de présentation justifie p.91 du recours à la prescription spéciale pour se prémunir du risque faible de ruissellement sur versant, laquelle résulte de l'étude des risques naturels du RTM et de la mise en œuvre de la doctrine de l'Etat en Isère (selon les documents de référence de 2009)


Extrait du guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme _ DDT38 _ 2009

V	V 3 ***	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV		Bv

<p align="center">RUISSELLEMENT SUR VERSANT</p>
RV
<p>La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m par rapport à l'axe des talwegs - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés <p>Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article</p> <p>Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</p> <p>Aires de stationnement interdites</p> <p>Camping caravanage interdit</p>
Bv
<p>Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur</p> <p>Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</p>

Le secteur **Bv** correspondant à l'aléa faible de ruissellement sur versant, est identifié **fv** au document graphique du PLU de Velanne.

Extrait du document graphique du PLU de Velanne

	<p>Secteurs à constructibilité limitée (au titre de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme)</p>
	<p>fi, fi'n Inondations pied de versant (aléa faible)</p> <p>fv Ruissellement sur versant - crue torrentielle (aléa faible)</p> <p>fGa, fGb Glissement de terrain (aléa faible)</p> <p>fF Effondrement de terrain (aléa faible)</p>

Comme exposé précédemment, les prescriptions applicables à l'aléa faible de ruissellement sur versant (annexées au règlement écrit du PLU – p.59) disposent que les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, ou que ces dernières devront être protégées par des ouvrages déflecteurs. D'autres part l'aménagement des accès devra s'effectuer prioritairement par l'aval, ou réalisé de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

En contradiction avec les éléments précités du PLU et sans aucune justification, le règlement de la zone UA, UB et AU dispose à l'article 2 que les constructions nouvelles n'y sont autorisées que sous réserve d'une **surélévation du plancher habitable** de 0,50 mètres minimum au-dessus du terrain naturel.

Générant une contrainte technique et budgétaire injustifiée, cette disposition réglementaire doit être rectifiée pour correspondre aux prescriptions résultant de la doctrine de l'Etat en Isère en matière de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.

1.2. CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE

Le secteur de la Ramelière est aujourd'hui quasi exclusivement résidentiel. Le hameau est composé d'anciens ensembles bâtis agricoles rénovés en habitation et de pavillons plus récents.



Une exploitation agricole est enclavée dans ce hameau. La présence d'un cheptel justifiait d'une distance de réciprocité, **aujourd'hui l'activité ne comporte plus d'élevage mais uniquement du foin. Aucun bâtiment ne fait l'objet de classement RSD ou ICPE.**

Ensemble de bâtiments concernés par le changement de destination



L'exploitant actuel est double actif et a fait de l'activité agricole une activité secondaire :

- L'activité principale est une entreprise de travaux et bâtiments publics (VRD, assainissement, déneigement, terrassement).
- L'activité agricole est limitée à des fourrages sur 22,3 hectares. L'essentiel de la production étant stocké dans une grange en proximité immédiate.

Grange :
stockage foin



Habitation

A ce jour la très grande majorité des productions agricoles est stockée dans la grange annexe.

Les bâtiments de stockage attenants à l'habitation servent essentiellement à l'entrepôt des matériaux, fournitures et engins liés à l'activité de terrassement, assainissement et travaux publics.

Ainsi le changement de destination vise-t-il à autoriser dans les bâtiments de stockage attenants à la maison, les activités des secteurs secondaires et tertiaires et plus spécifiquement les sous-destinations industrie et entrepôts.

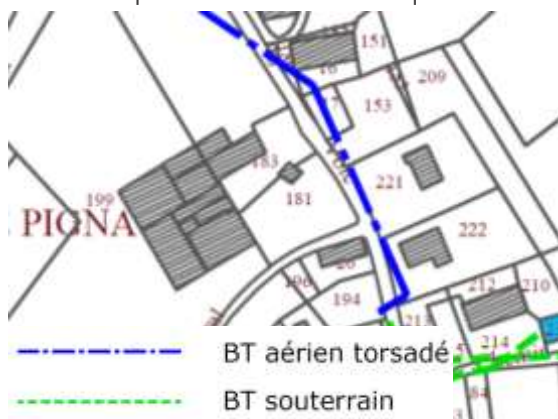
Les bâtiments identifiés ont une fonction d'entrepôts et conserveront cette fonction d'entrepôt.

A ce jour ils ne sont déjà plus dédiés au stockage des productions de l'exploitation agricole dont les foins sont entreposés dans la grange à proximité. Ainsi leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Fonction d'entrepôt des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination



La desserte par les voiries existe ainsi que l'alimentation en eau potable et électricité.



Extrait du plan des réseaux d'électricité



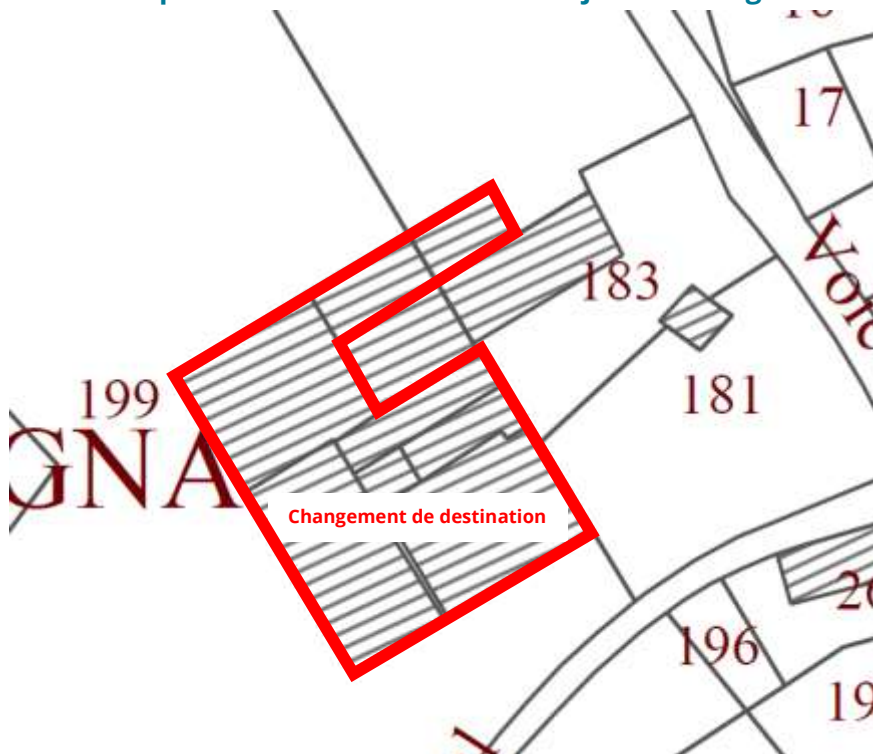
Extrait du plan d'AEP

Les bâtiments sont situés dans la continuité directe du hameau de la Ramelière considéré comme apte à l'assainissement autonome mais localisé dans un secteur où la filière est définie au cas par cas.



En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions exposées précédemment les bâtiments identifiés feront l'objet d'un changement de destination.

Délimitation précise des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination



1.3. DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le présent chapitre expose les modifications qui sont apportées au règlement écrit du PLU de Velanne. Aucune autre pièce du PLU ne sera modifiée.

Seuls figurent les extraits du règlement qui sont impactés. Les ajouts, modifications ou suppressions figurent en rouge / rouge barré.

> Zone UA

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :

Dans les secteurs UAfV et UAafV :

~~Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans les secteurs UAfV et UAafV, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.~~

~~Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans les secteurs UAfV et UAafV, à condition que l'aménagement des accès soit prioritairement réalisé par l'aval ou de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. Les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) et sans aggraver le risque sur les terrains environnants.~~

Dans les secteurs UAfGa et UAafGa :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans les secteurs UAfGa et UAafGa, à condition :

- de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- d'adapter la construction et les travaux à la nature du terrain selon les conditions prévues par le cahier des prescriptions spéciales de l'étude des risques.

Dans le secteur UAafGb :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans le secteur UAafGb, à condition :

-
- de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
 - d'adapter la construction et les travaux à la nature du terrain ; La construction de piscines est interdite.

Dans le secteur UAfGb-fV :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans le secteur UAfGb-fV, à condition :

- de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- d'adapter la construction et les travaux à la nature du terrain ;
- ~~que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.~~
- Que l'aménagement des accès soit prioritairement réalisé par l'aval ou de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. Les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) et sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

Dans le secteur UAFV-fGa :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UA sont autorisées dans le secteur UAFV-fGa, à condition :

- de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- d'adapter la construction et les travaux à la nature du terrain ;
- ~~que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.~~
- Que l'aménagement des accès soit prioritairement réalisé par l'aval ou de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. Les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) et sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

> Zone UB

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :

Dans le secteur UBfV:

~~Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UB sont autorisées dans les secteurs UBfV, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.~~

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UB sont autorisées dans les secteurs UBfV à condition que l'aménagement des accès soit prioritairement réalisé par l'aval ou de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. Les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) et sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

> Zone AU

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :

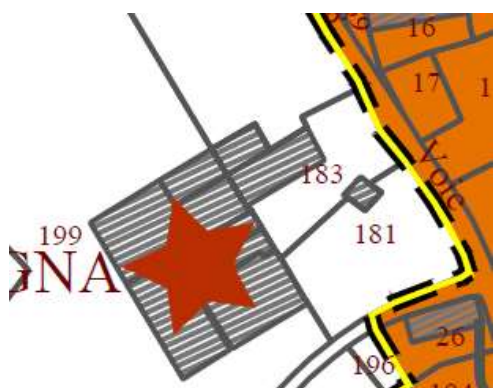
Dans le secteur AUfV :

~~Les constructions nouvelles autorisées dans la zone AU sont autorisées dans les secteurs AUfV, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.~~

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone AU sont autorisées dans les secteurs AUfV à condition que l'aménagement des accès soit prioritairement réalisé par l'aval ou de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. Les ouvertures des façades exposées devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...) et sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

1.4. DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Avant modification



Informations à titre indicatif



Bâtiment d'élevage qui génère une distance de recul (50m ou 100m) à la date d'approbation du PLU (14 février 2014)

Après modification



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11) de l'activité agricole à l'activité industrielle et entrepôt.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'objet de la présente modification simplifiée est de **rectifier une erreur matérielle ainsi que d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole situé en zone A**, la présente modification n'a pas pour effet de modifier de plus de 20% les règles d'urbanisme, ni de supprimer une protection ni de réduire une zone urbaine ou à urbaniser, ni encore de réduire des droits à construire.

La modification simplifiée (telle qu'exposée aux articles L.153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme) **est ainsi la procédure de référence pour les motifs énoncés précédemment.**

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire, une délibération de prescription par le Conseil Municipal n'est pas obligatoire.

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 se verront notifier les éléments du dossier en amont de la mise à disposition du public.

L'autorité environnementale est saisie pour la demande d'examen au cas par cas et dispose de 2 mois pour émettre son avis, ce dernier étant joint au dossier mis à disposition du public.

La concertation étant facultative, la commune choisit de ne pas y avoir recours et mettra **le dossier de modification à disposition du public dans les conditions énoncées à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.**

Une délibération fixant les modalités de mise à disposition du public pour les procédures d'urbanisme ne relevant pas d'une enquête publique a été prise par le conseil municipal le 14 novembre 2014.

3. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

La présente modification simplifiée ne vise que la rectification d'une erreur matérielle ainsi que la destination d'un bâtiment. Elle ne produit aucun impact sur l'environnement et la compatibilité avec les documents de portée supérieure (SCOT de la région grenobloise, SDS et PLH du Pays Voironnais) ne saurait être remise en cause.

Note de présentation de la modification simplifiée n°2
du PLU de Velanne.