



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI EST CC. LES VALS DU DAUPHINÉ

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

NOVEMBRE 2023

Note de présentation

Exposé des motifs et évolutions

Incidence du projet sur l'environnement

+ Synthèse des différentes modifications



⇒ Modification simplifiée n°1 du PLUi Est de Vals du Dauphiné

I. NOTE DE PRÉSENTATION

Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Est) des Vals du Dauphiné a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 7 juillet 2022. Depuis son approbation, le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune autre modification. Le Conseil Communautaire des Vals du Dauphiné, est l'autorité compétente pour engager et approuver toutes les modifications ou révisions des documents d'urbanisme couvrant son territoire.

La modification envisagée (en synthèse)

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné souhaite faire évoluer son document d'urbanisme intercommunal. Il s'agit principalement de modifier certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant l'ancien site de la Manufacture des tabacs, situé sur la commune de Le Pont de Beauvoisin qui est à l'origine de ce projet de modification simplifiée.

La commune porte, depuis plusieurs années, un ambitieux projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne manufacture des tabacs. Ce tènement stratégique situé en plein cœur de ville est proche d'une sortie opérationnelle, toutefois, le document d'urbanisme actuellement en vigueur doit être modifié afin de faciliter sa mise en œuvre.

Par ailleurs, la présente modification simplifiée porte également sur :

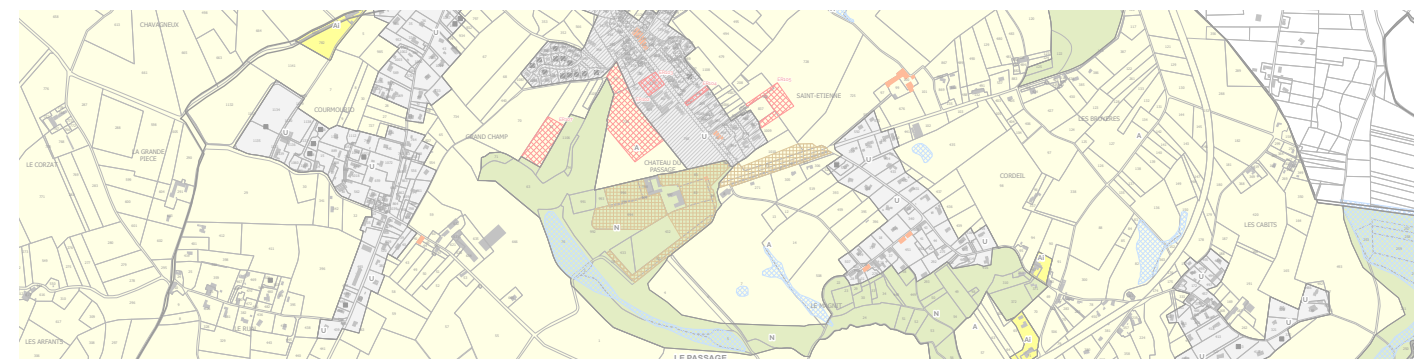
- L'ajustement du règlement écrit en cohérence avec les dernières modifications apportées récemment au règlement écrit du PLUi Ouest.
- La modification ou la suppression du périmètre de certains emplacements réservés.
- Des ajustements à la marge de certaines OAP, (Schéma, rédaction),
- L'ajout de bâtiments non identifiés à l'approbation afin d'éventuellement autoriser le changement de destination de ces derniers en zone agricole ou naturelle.

Le choix de la procédure

Les champs d'application de la procédure de révision et de la procédure de modification sont respectivement définis pour la première par l'article L. 153-31 et pour la seconde par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme. La présente procédure de modification dite "simplifiée" a été retenue au titre des dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

"La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1. *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
2. *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
3. *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle;*
4. *Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*



Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas".

La procédure administrative

Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions".

Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme

"La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme

"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones".

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme

"Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public

de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme

"Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations." Ces observations sont enregistrées et conservées.[...]
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée".

Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme

"L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales."



La mise en œuvre de la procédure

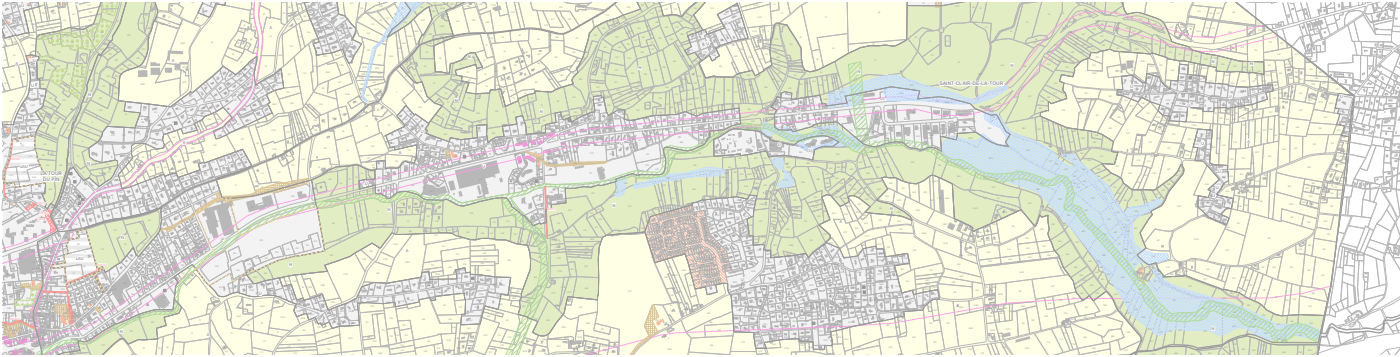
La procédure se déroule de la façon suivante :

- Établissement du dossier de modification à l'initiative du Président de la Communauté de communes.
- Délibération engageant la procédure de modification simplifiée et précisant les modalités de la mise à disposition du dossier au public.
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale pour "examen au cas par cas".
- Recueil et annexes des avis des PPA au dossier du projet.
- Mise à disposition du dossier au public pendant 1 mois minimum. (Publication de l'avis de mise à l'enquête au minimum 15 jours avant le lancement dans deux journaux diffusés dans le département et rappel dans les 8 premiers jours de la mise à disposition.)
- Bilan et rapport de la mise à disposition du dossier au public.
- Prise en compte et modification éventuelles du projet.
- Approbation, par délibération motivée du Conseil Communautaire des Vals du Dauphiné, du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi Est.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS ET ÉVOLUTIONS

1- Évolution du règlement écrit

- **Afin d'améliorer la compréhension de certaines règles :** Ajout et ajustement de plusieurs définitions manquantes dans le lexique du PLUi Est.
- **Ajout de précisions sur les projets autorisés pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.** Changement de destination uniquement vers la destination "habitation"
- **Ajout de précisions sur la partie du règlement écrit concernant les risques naturels.** Correction d'erreur de rédaction notamment sur les secteurs Bv1, Bg2, Bc1 et Bc2 et ajout des secteurs RC, RCu RI et Rlu et suppression des secteurs Bv3 et RP non existant sur le PLUi Est.
- **Ajustement de la règle concernant l'aspect des clôtures.** Prise en compte de la « petite faune ». Mise en cohérence avec le PLUi Ouest.
- **Suppression de l'illustration concernant les "redents".** Mise en cohérence avec le PLUi Ouest.
- **Ajout de règles pour l'encadrement de l'implantation des tunnels et serres agricoles et de jardin.** Mise en cohérence avec le PLUi Ouest.

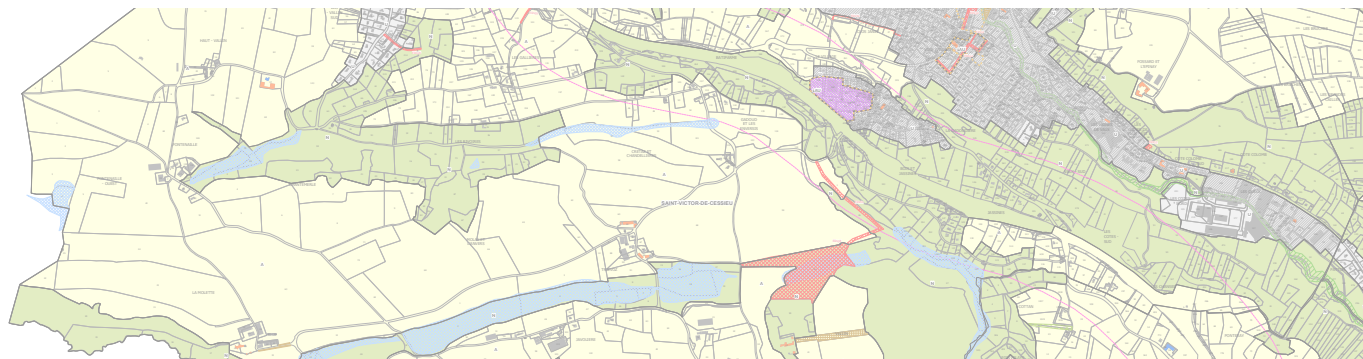


- **Ajout de précisions par rapport aux règles s'appliquant aux bâtiments présentant un caractère dauphinois.** La règle s'applique pour TOUS les bâtiments à caractère dauphinois et pas uniquement les habitations. Mise en cohérence avec le PLUi Ouest.
- **Modification de la règle de calcul des hauteurs pour les annexes.** Hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit comme pour toutes les autres constructions.
- **Ajustement de la rédaction de la règle concernant les annexes en zone U.** Mise en cohérence de la rédaction avec le PLUi Ouest.

2- Évolution du règlement graphique. (Voir pièces annexes pour le détail)

- **Suppression des ER003 et ER008 à Aoste.** Correction d'une erreur matérielle et plus d'intérêt pour l'ER008 de la part de la commune d'Aoste.
- **Suppression de l'ER070 à Les Abrets en Dauphiné** Demande de la Commune.
- **Suppression des ER125 et modification du tracé de l'ER133 sur la Commune de Val de Virieu.** Demande de la Commune.
- **Suppression de l'ER100 sur la Commune de Saint-André le Gaz.** Demande de la Commune.
- **Ajout de plusieurs emplacements réservé sur la Commune de Valencogne.** (Oubli lors de l'approbation du PLUi Est)

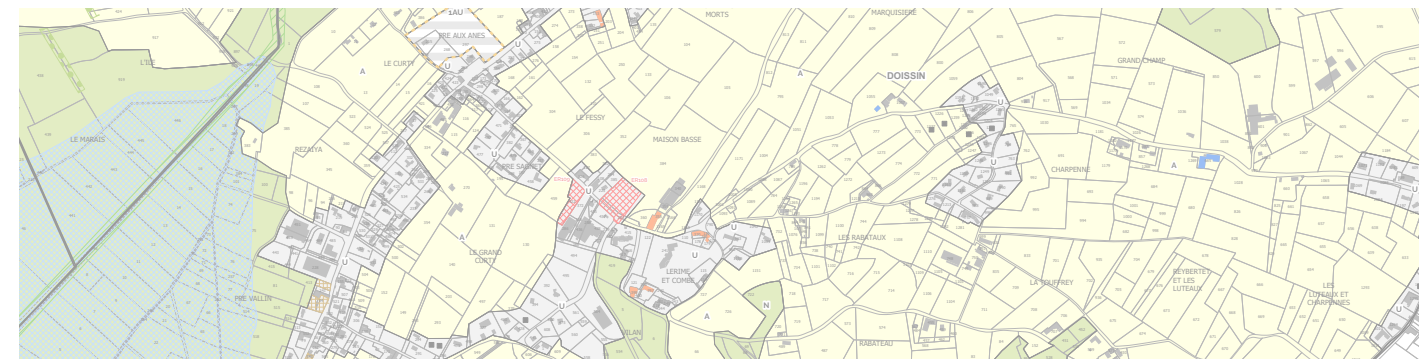
- **Sur la Commune de Val de Virieu, ajout d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme sur l'arbre historique du parc du centre de soin.** (Correction d'une erreur matérielle).
- **Sur les Communes de Chassignieu, Chimilin et Valencogne :** ajout de bâtiments identifiés au règlement graphique pour permettre leur changement de destination en zone A ou N du PLUi Ouest. Sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et d'un avis conforme de la CDPENAF... (Oubli lors de l'approbation du PLUi Est)
- **Ajustement des plans des formes urbaines et des destinations et sous destinations sur la Commune de Le Pont de Beauvoisin au niveau de la parcelle C1028.**
- **Ajustement du plans des formes urbaines sur la Commune d'Aoste au niveau des parcelles B0683, B0699, B0816, B0818, B0688 et B0689 passage en A2.**
- **Ajustement du plans des formes urbaines sur la Commune de Saint-André le Gaz au niveau des parcelles AE034 et AE035 passage en B1.**
- **Correction d'une erreur matérielle au niveau des parcelles AE0541 AE0545 AE0546 AE0542 AE0540 AE0550 AE0547 AE0548 AE0549** (Ajouts des Secteurs 3 et C manquant à l'approbation pour le plan des destinations et le plan des formes urbaines)



- **Ajustement du plans des formes urbaines et du plan des destinations / sous-destinations sur la Commune de Saint-André le Gaz au niveau de la parcelle AE364 passage en secteurs 3 et C.**

3- Évolution des OAP (Voir pièces annexes)

- **Ajustement du périmètre de l'OAP Avenue de la Bergerie sur la Commune de Le Pont de Beauvoisin.** *(Correction d'une erreur matérielle) au niveau de la parcelle C1028.*
- **Ajustement des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP Manufacture sur la Commune de Le Pont de Beauvoisin.** *Ajout d'une possibilité pour la production de logements adaptés aux seniors.*
- **Ajustement des objectifs relatifs à la qualité des opérations et construction de l'OAP Manufacture sur la Commune de Le Pont de Beauvoisin.** *Modifications concernant la hauteur, les différentes règles de prospect, le coefficient de biotope et les stationnements.*
- **Ajustement des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP du Centre sur la Commune d'Aoste.** *Possibilité de produire des RDC commerciaux et de services et ou équipements sur la totalité du périmètre de l'OAP.*
- **Ajustement du périmètre de l'OAP du Centre sur la Commune d'Aoste.** *(Correction d'une erreur matérielle au niveau d'un bâtiment existant intégré par erreur).*
- **Ajustement du périmètre de l'OAP Saint-Didier sur la Commune d'Aoste.** *(Correction d'une erreur matérielle) au niveau de la parcelle A0220).*
- **Ajustement du périmètre de l'OAP Hugo - Sarrazin sur la Commune de Saint-André le Gaz.** *(Correction d'une erreur matérielle au niveau des parcelles AE0529 et AE0539).*
- **Correction du tableau des ER en lien avec les précédentes modifications.** *Mise en cohérence des pièces du PLUi Est.*



III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET "AUTO-EVALUATION"

Le projet de modification simplifiée a été retenu dans la mesure où ce dernier n'a pas d'impact sur l'environnement.

Le projet de modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et l'évolution n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aucun impact supplémentaire à ceux relevés dans le rapport de présentation initial du PLUi Est sur l'environnement n'est à signaler.

Les bâtiments identifiés pour le changement de destination concernent des exploitations agricoles qui ne sont plus en activité et ne sont pas situés dans le périmètre d'exploitation agricoles en activité.

L'impact sur l'activité agricole est donc nul.

L'ensemble des modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'induire une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence négative sur une zone humide.

Les milieux naturels et espaces de biodiversité les plus remarquables du territoire ne sont pas situés en proximité direct avec les différents secteurs concernés par les modifications projetées.

Au regard des éléments listés précédemment, la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur l'eau potable, les eaux pluviales ou l'assainissement des eaux usées. (Elle ne porte tout simplement sur aucune de ces différentes thématiques)

La procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles sur le paysage ou sur les sites pollués ou les déchets.

La procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notables sur l'air, l'énergie et le climat.

La modification simplifiée n°1 du PLUi Est n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000. (Le territoire n'est pas concerné)

Considérant le caractère limité des adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Est), la modification simplifiée n°1 du PLUi Est n'aura pas d'effets notables probables sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise.

