

2023

[Nom de la société]

MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE  
SAINT-LATTIER

**[ANNEXE DES MODIFICATIONS  
APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PPA,  
DES AUTORITES SPECIFIQUES ET AUX  
OBSERVATIONS EMISES LORS DE  
L'ENQUETE PUBLIQUE]**

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE .1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX REMARQUES DES PPA ET AUTRES AUTORITES SPECIFIQUES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU</b> .....	<b>4</b>
1. Modifications issues des avis des personnes publiques associées.....	4
1.1. Modifications issues de l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère .....	4
1.2. Modifications issues de l'avis de la Préfecture de l'Isère .....	5
2. Modifications issues de l'avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) .....	6
<b>CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET RESERVE ET RECOMMANDATIONS DE MME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</b> .....	<b>8</b>
1. Modifications issues des observations de la population pendant l'enquête publique.....	8
2. Modifications issues de la réserve et recommandations de Mme la Commissaire enquêtrice .....	8

## PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de modification de droit commun n°1 portée à l'enquête publique, suite aux avis émis par les personnes publiques associées, par les autorités spécifiques, et à l'enquête publique.

Si certains points ou remarques déposés ne sont pas ici l'objet d'une réponse c'est que la Communauté de Communes Saint-Marcellin Vercors Isère (CCSMCI) n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au « MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LES PPA ET LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE », produit lors de l'enquête publique en réponse au PV de synthèse de Madame le Commissaire Enquêteur.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit, le zonage, ou les annexes, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

Les modifications apparentes dans le règlement écrit sont également supprimées pour une meilleure lisibilité du document final.

L'ensemble des réserves et recommandations émises par le commissaire enquêteur ont été prises en compte lorsque celles-ci relevaient du PLU de Saint-Lattier.

# CHAPITRE .1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX REMARQUES DES PPA ET AUTRES AUTORITES SPECIFIQUES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

## 1. MODIFICATIONS ISSUES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### 1.1. MODIFICATIONS ISSUES DE L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE

Avis reçu par courrier le 03/08/2022 :

Monsieur Le Maire,

Nous avons reçu pour avis le projet de modification de droit commun n°1 du PLU communal de Saint-Lattier, et nous vous en remercions.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Lattier. Ce projet appelle néanmoins de notre part les observations suivantes :

- Augmentation de la hauteur des clôtures en zone A et N : le règlement modifié fixe une hauteur maximale des clôtures à 1m80. Nous n'émettons pas de réserves sur cette modification. Toutefois, l'argumentation mise en avant dans le rapport de présentation pour justifier cette évolution nous interroge. Il est en effet précisé que cette évolution pourra permettre à certains agriculteurs de protéger leurs terres de passages de faune nuisible. Pour rappel, il n'existe pas de réglementation en matière de clôture agricole (en dehors des éventuels règlements ou usages locaux). Ainsi, la hauteur maximale fixée ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

**Modifications apportées :** Il a été ajouté dans le règlement écrit dans les dispositions particulières, paragraphe 2.7 Les Clôtures, que les règles spécifiques définies dans chaque zone ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Annexes et extensions en zone A et N : le règlement prévoit que les extensions et annexes des habitations existantes soient autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Toutefois, le règlement ne permet pas d'opérer de distinctions entre les annexes et les extensions : considère t-on que cumulativement, pour une même unité foncière, 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être autorisés pour la réalisation respective d'un projet d'annexe et d'un projet d'extension ?

**Modifications apportées :** En zone A et N il a été précisé dans les destinations de constructions soumises à condition particulière que : « Les extensions et annexes des habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisées (de manière cumulative extensions + annexes) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions devront être situées en continuité de l'habitation principale. ».

Et dans l'emprise au sol que : « Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des extensions et des annexes (de manière cumulative extensions + annexes) est limitée à 40 m<sup>2</sup> (total des annexes y compris existantes, hors piscine) dès lors qu'elle est accolée ou située à moins de 20m de l'habitation principale. »

## 1.2. MODIFICATIONS ISSUES DE L'AVIS DE LA PREFECTURE DE L'ISERE

Avis reçu par courrier du 13/09/2022 :

**A l'issue de l'analyse qui a été réalisée par les services de l'État, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification du PLU, sous réserve de traduire correctement les prescriptions en matière de risques naturels.**

En page 38 du règlement écrit, les prescriptions relatives à la zone RG ne précisent pas que les reconstructions totales après sinistre sont prohibées.

**Il est ainsi nécessaire d'ajouter dans le paragraphe de cette zone RG que les reconstructions totales sont prohibées après sinistre, et de justifier dans le rapport de présentation cette interdiction en mettant en avant un motif d'intérêt général.**

**Modifications apportées :** Il a été précisé que les reconstructions totales après sinistre sont prohibées dans la zone RG, au sein du règlement écrit et justification de cette interdiction a été apportée au rapport de présentation.

Par ailleurs, la traduction des risques dans le règlement graphique ne correspond pas exactement à la présentation qui en est faite dans les dernières pages du rapport de présentation (« Cartographie de l'aléa inondation – Transcription réglementaire pour intégration au PLU »). Le plan de zonage comporte en effet quelques anomalies au niveau du secteur des Fauries : un secteur (où est mentionnée la parcelle « 803 ») apparaît hors zone de risques, alors qu'il devrait figurer en zone rouge RT, RIn. De plus, une mention « Bi1 » figure à la place de « Bi2 », et certaines étiquettes de risques se trouvent manquantes (parcelles 554, 798). **Il convient donc de corriger ces anomalies dans le règlement graphique du PLU.**

**Modifications apportées :** Les anomalies mentionnées ont été corrigées.

**Par ailleurs, Je vous invite à prendre en compte les remarques ci-dessous, qui contribueront à améliorer la qualité du PLU de Saint-Lattier.**

Le projet de modification n°1 du PLU prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au lieu-dit « la Gare » autour de l'activité de l'herboristerie, afin de permettre le développement de l'activité existante. Ainsi, un secteur « Ae1 » est créé, représentant 0,71 hectare (classé en zone A dans le PLU actuellement opposable).

Le règlement écrit indique que sont autorisées notamment les activités d'artisanat et de commerces de détail, à condition d'être uniquement sous forme d'extensions et de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, l'emprise au sol supplémentaire dans la zone est limitée à 300 m<sup>2</sup> de la surface parcellaire.

Or, le périmètre du STECAL dépasse ces seuils d'extension encadrés par le règlement du PLU. Afin de garantir le caractère « limité » de la taille et de la capacité d'accueil de ce secteur, **il serait opportun de réduire son périmètre au niveau maximal d'extension de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autour des bâtiments existants.** Cela permettrait par ailleurs d'écartier du STECAL la partie Est concernée par un risque fort de ruissellement sur versant (RV), qui semble se situer au-delà du seuil d'extension de 300 m<sup>2</sup> depuis le bâtiment existant.

**Modifications apportées :** La zone a été réduite pour exclure notamment la partie soumise au risque fort de ruissellement sur versant (RV).

Le projet de modification de PLU prévoit d'autoriser dans ce STECAL « *les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée* ». L'introduction de cette destination de constructions peut interroger au regard du projet de modification du PLU, ce dernier insistant surtout sur le développement de l'activité d'herboristerie existante.

**Il serait opportun de développer les justifications liées à l'autorisation sous conditions de cette destination, ou à défaut, supprimer celle-ci du règlement.**

**Modifications apportées :** La destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » a été interdite dans la zone Ae1.

## 2. MODIFICATIONS ISSUES DE L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La CDPENAF s'est réunie en date du 22 septembre 2022 pour rendre un avis sur la modification de droit commun n°1 du PLU aux titres des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

### *Avis de la CDPENAF*

La commission émet un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle.

La commission émet un avis favorable au STECAL Ae1, sous réserve :

- de réduire le périmètre du STECAL au niveau maximal d'extension de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autour des bâtiments existants afin de garantir le caractère « limité » de la taille et de la capacité d'accueil de ce secteur, et d'écartier de celui-ci la partie Est concernée par un risque fort de ruissellement sur versant,
- de développer les justifications liées à l'autorisation sous conditions de la destination « *équipements d'intérêt collectif et de services publics* » ou à défaut, supprimer celle-ci du règlement.

**Modifications apportées :** La zone a été réduite pour exclure notamment la partie soumise au risque fort de ruissellement sur versant (RV).

La destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » a été interdite dans la zone Ae1.

## CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET RESERVE ET RECOMMANDATIONS DE MME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### 1. MODIFICATIONS ISSUES DES OBSERVATIONS DE LA POPULATION PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1.5 . DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES EN ZONE A (POINT 3.16)

M Stuckle demande si autoriser la diversification des activités agricoles en zone A et permettre les constructions sur des terres agricoles n'est pas par définition une réduction d'une zone cultivable ?

Quelles sont les études ou les demandes concrètes qui pourraient justifier cela et les potentielles nuisances qui pourraient en découler ?

**Modifications apportées :** Il a été précisé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 2. MODIFICATIONS ISSUES DE LA RESERVE ET RECOMMANDATIONS DE MME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

**au vu des différentes constatations, de l'étude du dossier et ma conviction j'émet un**

**AVIS FAVORABLE**

#### **SOUS RESERVE DE**

- reformuler le passage sur les panneaux solaires, avec de l'aide de spécialistes, pour refléter la volonté des élus de développer les énergies renouvelables tout en les encadrant

**Modifications apportées :** Dans les zones U (à l'exception de la zone Ue) les règles sur les panneaux solaires ont été modifiées. La règle actuelle du PLU ne permet pas le développement de différents dispositifs de production d'énergie solaire. En cela la modification propose la règle suivante permettant de garantir la bonne intégration de panneaux en toiture et de développer les panneaux au sol : « Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques seront de préférence installés en toiture. Ils devront être intégrés à la couverture ou surimposés et avoir la même pente que la toiture. Ils seront également autorisés au sol.»

Dans les autres zones, Ue, A et N l'écriture a également été harmonisée comme suit : « Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques seront installés en toiture uniquement. Ils devront être intégrés à la couverture ou surimposés et avoir la même pente que la toiture. »

Ces modifications permettent de répondre à la réserve émise par Mme la commissaire enquêtrice.



et avec les **recommandations** suivantes :

- reformuler le paragraphe sur les extensions et annexes aux habitations en zone A et N

**Modifications apportées** : En zone A et N il a été précisé dans les destinations de constructions soumises à condition particulière que : « Les extensions et annexes des habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisées (de manière cumulative extensions + annexes) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions devront être situées en continuité de l'habitation principale. ».

Et dans l'emprise au sol que : « Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des extensions et des annexes (de manière cumulative extensions + annexes) est limitée à 40 m<sup>2</sup> (total des annexes y compris existantes, hors piscine) dès lors qu'elle est accolée ou située à moins de 20m de l'habitation principale. »

- intégrer les corrections et améliorations notées dans le mémoire en réponse, notamment
  - les clôtures agricoles

**Modifications apportées** : Il a été ajouté dans le règlement écrit dans les dispositions particulières, paragraphe 2.7 Les Clôtures, que les règles spécifiques définies dans chaque zone ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- les reconstructions totales en RG

**Modifications apportées** : Il a été précisé que les reconstructions totales après sinistre sont prohibées dans la zone RG, au sein du règlement écrit et justification de cette interdiction a été apportée au rapport de présentation.

- les anomalies dans le règlement graphique du secteur des Fauries

**Modifications apportées** : Les anomalies mentionnées ont été corrigées.

- l'exclusion du STECAL l'extrémité Est soumise au risque fort de ruissellement sur versant

**Modifications apportées** : La zone a été réduite pour exclure notamment la partie soumise au risque fort de ruissellement sur versant (RV).

- la suppression de l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et de services publics au niveau du STECAL

**Modifications apportées** : La destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » a été interdite dans la zone AeI.

- l'ajout du nom du secteur des Mures sur les plans

**Modifications apportées** : Le nom du secteur des Mures a été ajouté sur les plans de zonage 4.3 zonage général et 4.4 Plan de zonage Fauries/village.

- la reformulation du 2.5 du risque RIn

**Modifications apportées :** Le 2.5. des règles applicables dans la prescription du risque RIn a été modifié comme suit : « 2.5. pour les secteurs dans lesquels le croisement hauteur d'eau et vitesse conduit à un aléa faible ou moyen, les projets nouveaux qui ne sont pas interdits par le schéma de cohérence territoriale (ou son équivalent) et par le présent PLU et qui ne conduisent pas à une occupation permanente ».

- ajouter l'échelle à la page de garde des plans de zonage

**Modifications apportées :** L'échelle des plans a été rajoutée sur les plans de zonage 4.3 zonage général et 4.4 Plan de zonage Fauries/village.

- étudier l'établissement d'un Règlement Local de Publicité à l'échelle intercommunale
- conserver la trace des demandes « hors sujet » afin de les intégrer dans le processus d'élaboration du PLUi, si approprié

Les deux dernières réserves de Mme la commissaire enquêtrice n'entraînent pas d'évolution du dossier de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Lattier.

La CCSMVI étudiera l'établissement d'un Règlement Local de Publicité à l'échelle intercommunale et conservera la trace des demandes « hors sujet » afin de les intégrer dans le processus d'élaboration du PLUi si approprié.