

Vu pour être annexé
à la délibération n° 2018-1 du 15 février 2018.

Aux Roches de Condrieu, le 15 février 2018.
Le Maire,
Isabelle DUGUA



COMMUNE DES ROCHES DE CONDRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Synthèse des modifications apportées au projet arrêté
suite à la consultation publique



MAIRIE DES ROCHES DE CONDRIEU

Place de la Mairie – BP 6

38 556 SAINT MAURICE L'EXIL CEDEX

Tel : 04 74 56 56 00

Fax : 04 74 56 56 05

Mail : mairie.rochesdecondrieu@wanadoo.fr

REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

- **Préfecture de l'Isère** : avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées au titre des obligations

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
OBSERVATIONS EMISES AU TITRE DES OBLIGATIONS :	
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans le règlement écrit : interdire l'infiltration en zone d'aléa de glissement de terrain</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p> <p><i>Des dispositions sur la gestion des eaux pluviales dans les secteurs de glissement de terrain figuraient dans les dispositions générales du projet de règlement arrêté, dans le chapitre lié à la prise en compte des risques naturels. Pour plus de clarté, il est décidé d'intégrer cette mention dans les articles 3.2 sur la desserte en réseau de chacune des zones concernées.</i></p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Sur le plan de zonage : vérifier la possibilité de prévoir les ER n°3 et 4, majoritairement situés en zone de sur-aléa inconstructible à l'arrière de la digue CNR</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p> <p><i>Au regard des contraintes qui pèsent sur le site (prise en compte de la bande de sur-aléa inconstructible à l'arrière de la digue CNR en particulier) et du souhait d'une réflexion intercommunale sur les besoins en équipement du territoire, il est décidé de supprimer la zone AUe au profit d'une zone naturelle. Ce zonage ne compromet pas la réalisation du projet dans le futur ; il autorise la réalisation d'installations légères de loisirs. Les emplacements réservés 3 et 4 sont donc supprimés. La volonté, à long terme, d'envisager un équipement d'intérêt collectif sur le site est maintenue dans le PADD.</i></p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans les annexes : rajouter la cartographie du TRI de Vienne (scénario moyen et extrême)</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Canalisations de transport de matières dangereuses :</i></p> <p>Dans le rapport de présentation et le règlement écrit : mentionner la servitude d'implantation et de passage de 4 m de largeur totale de la canalisation de gaz hors service</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Canalisations de transport de matières dangereuses :</i></p> <p>Dans le règlement écrit : indiquer que les conditions spéciales liées à la présence de la canalisation de propylène s'appliquent jusqu'à annexion au PLU de la SUP qui sera instaurée par arrêté préfectoral</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
OBSERVATIONS EMISES AU TITRE DES RECOMMANDATIONS :	
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans le rapport de présentation : mentionner le PAC du TRI de Vienne transmis le 02/02/2016</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans le rapport de présentation : inscrire que le PGRI a été arrêté le 07/12/2015 et non plus est en consultation</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans le règlement graphique : remplacer le zonage réglementaire FG et FP respectivement par RG et RP</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Indiquer dans le règlement écrit de la zone Ub qu'elle est impactée par l'aléa faible de ruissellement sur versant et vérifier qu'il n'y a pas d'autres oublis</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p> <p><i>L'exposition de chacune des zones à un risque naturel est vérifiée. Plusieurs modifications sont apportées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Ub : ajout du risque de ruissellement sur versant Bv - Zone Uc : ajout du risque de glissement de terrain RG - Zone N : ajout du risque de chutes de pierres et de blocs (RP) et du risque de ruissellement sur versant (Bv)
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans le règlement écrit, remplacer FG et FP respectivement par RG et RP dans les différentes zones concernées</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Risques naturels :</i></p> <p>Dans les annexes, joindre la notice de présentation de la carte des aléas</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Captage :</i></p> <p>Actualiser la p.177 du rapport de présentation sur l'abandon du puits de captage de Champagnole</p>	<p>→ Remarque prise en compte</p>
<p><i>Environnement :</i></p> <p>Étudier l'opportunité de préserver les alignements d'arbres repérés dans le rapport de présentation (p.37 du tome 1) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>→ Pas de modification du document</p> <p><i>Les différents alignements identifiés sur la commune en phase diagnostic sont tous implantés sur le domaine public ou sur le domaine concédé à la CNR (platanes du parking de la Traille notamment). La collectivité maîtrise donc assez largement leur évolution. Par ailleurs, les contraintes liées à chaque site complexifient la possibilité de protéger ces alignements dans le PLU : aménagement en cours de la place Charles de Gaulle qui prévoit l'abattage de certains arbres, abattage prévu des peupliers le long du Rhône en raison de leur mauvais état,...</i></p>

- **CDPENAF** : avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<ul style="list-style-type: none"> - Préciser dans le règlement que les extensions et les annexes sont autorisées « à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » - Limiter les extensions à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU et à 200 m² d'emprise au sol totale 	<p>→ Observations prises en compte</p>

- **Syndicat Mixte en charge du SCoT des Rives du Rhône** : avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p>Réserve : circonscrire à la voie de chemin de fer et à ses abords immédiats le périmètre des zones Uc et Ud situées à cheval sur la voie ferrée (déclassement de la parcelle 101 et reclassement d'une partie de la zone Uc en zone naturelle N avec EBC)</p>	<p>→ Réserve prise en compte</p> <p><i>Les abords immédiats de la voie de chemin de fer sont classés en zone naturelle N (parcelle 101 sur la partie Ouest et talus boisé sur la partie Est). Les boisements à l'Est sont protégés en EBC, comme le reste du coteau.</i></p> <p><i>Pour plus de clarté et en cohérence avec le zonage environnant, la voie de chemin de fer est elle-même intégrée à la zone N. Il est explicitement précisé dans le règlement que les ouvrages nécessaires à la voie de chemin de fer sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone et à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p>
<p>Recommandation : mieux justifier les surfaces importantes classées en zone AUe à vocation d'équipements</p>	<p><i>La zone AUe est supprimée (cf. demande de la Préfecture).</i></p>
<p>Remarques techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour la présentation du SCoT dans le rapport de présentation (partie 1.3.1) - Faire figurer la zone Uac sur le plan de zonage 	<p>→ Remarques prises en compte</p>

- **CCPR** : avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
Revoir l'échelle des plans de zonage (1/2 000° ou 1/2 500°)	→ Observation prise en compte <i>Les plans de zonage sont tous établis au 1/2 000°</i>
Revoir le plan des risques, nuisances et servitudes (surchargé)	→ Observation prise en compte <i>Les risques et nuisances sont séparés en 2 plans :</i> - <i>plan 4b : risques naturels</i> - <i>plan 4c : risques technologiques et nuisances</i>
Rajouter la légende du tracé du pipeline Transugil	→ Observation prise en compte
Repréciser : la légende du tracé violet dans le secteur de Gerbey et le patrimoine protégé en zone N	- <i>La zone violette dans le secteur de Gerbey, figurant sur le plan des risques et nuisances, correspond au scénario extrême d'inondation, défini par le PGRI</i> - <i>Le patrimoine protégé en zone N correspond aux ouvrages du jardin public (cf. liste en fin du règlement écrit)</i>
Vérifier la cohérence entre le PLU et le projet accordé O Naturel	→ Observation prise en compte <i>Le chantier de l'opération « O Naturel » est en cours. Dans la mesure où le projet initial n'intégrait pas la parcelle AB 608, l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du secteur est supprimée. L'OAP est maintenue, pour garantir la cohérence globale des aménagements et le programme défini</i>
<i>Dans le règlement écrit : vérifier la volonté d'autoriser une hauteur supérieure en zone Ub par rapport à la zone Ua</i>	→ Pas de modification du document <i>La zone Ua correspond au village de Mariniers : il s'agit essentiellement de constructions en R+2. La zone Ub couvre des secteurs d'urbanisation plus récente, avec des opérations de logements collectifs plus hautes (R+4 à « Roches Village », pour les bâtiments « Champagnole » de l'OPAC,...). Les hauteurs définies dans le règlement sont cohérentes avec le bâti existant</i>
<i>Dans le règlement écrit : indiquer si la commune dispose d'un nuancier</i>	→ Remarque prise en compte <i>La commune ne dispose pas de nuancier. Toutes les dispositions du règlement y faisant référence sont supprimées</i>
<i>Dans le règlement écrit : vérifier les prescriptions appliquées par l'Etat dans le secteur du PSS (DP pour les clôtures, autorisation pour les bâtiments de plus de 5 m²)</i>	→ Observation prise en compte <i>Dans la mesure où certaines dispositions communales rendent plus contraignantes les prescriptions à prendre en compte dans les secteurs du PSS, les dispositions générales du règlement écrit seront complétées, dans le chapitre sur les risques naturels, par la mention : « Sauf disposition plus restrictive s'appliquant au territoire »</i>

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p><i>Dans le règlement écrit, remarques communes à plusieurs zones :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser si les dispositions particulières liées à la présence d'un bâtiment existant s'appliquent si le bâtiment existant est situé sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine (zones Ua, Ub, Uc et Ud) - Préciser en cas de stationnement à 150 m du projet, dans l'environnement immédiat, qu'il ne peut se faire sur le domaine public (zones Ua, Ub, Uc et Ud) - Revoir la nécessité de différencier « toute construction » et « annexes » 	<p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Il est précisé dans le règlement écrit de l'ensemble des zones dans lesquelles une disposition spécifique peut s'appliquer en raison de la présence d'un bâtiment existant, « que celui-ci soit ou non situé sur le tènement du projet »</i></p> <p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Il est précisé dans le règlement écrit « en dehors du domaine public (à l'exception des projets d'initiative publique) ». Cette disposition est également introduite dans les zones Ui et Ue pour une cohérence globale du règlement</i></p> <p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>La notion d'annexes est maintenue :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la bande de construction limitée définie le long de la route de Gerbey, afin d'interdire la construction de nouveau logement - dans le règlement de la zone N, où seules les extensions et les annexes sont autorisées pour les habitations existantes <p><i>Dans les autres cas, le terme « annexe de moins de 20 m² » est remplacé par « construction de moins de 20 m² » pour simplifier la compréhension des règles et faciliter leur bonne application</i></p>
<p><i>Dans la zone Ua :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser la hauteur des constructions annexes admises le long de la route de Gerbey - Revoir la nécessité d'imposer une hauteur au-delà de 20 m le long de la route de Gerbey : - Préciser si la hauteur minimale imposée s'applique aux annexes (2/3 des bâtiments mitoyens) 	<p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Il est précisé dans le règlement de la zone Ua que les annexes, autorisées dans les bandes de construction limitées de 0 à 10 m par rapport à la voie et au-delà de 20 m le long de la route de Gerbey, sont limitées à 3,50 m de hauteur. Cette information est également reportée pour les autres secteurs de la zone Ua, dans lesquels la disposition existait en article 2.1.2.</i></p> <p>→ Pas de modification du document</p> <p><i>Les constructions au-delà de la bande de 0 à 20 m par rapport à la voie sont limitées à 3,50 m de hauteur, afin de conserver des cœurs d'ilot faiblement bâtis, comme dans toute la zone Ua (recul de 15 m minimum sur les autres voies).</i></p> <p>→ Pas de modification du document</p> <p><i>Toutes les constructions implantées à l'alignement des voies, dans les secteurs de continuité urbaine, doivent respecter une hauteur minimale de construction, afin de préserver la morphologie actuelle du village des Mariniers (continuité des génoises ou passes de toiture, régularité dans les hauteurs de façade,...).</i></p>

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p>- Préciser si les annexes sont limitées en hauteur dans la bande de 0 à 15 m (hors route de Gerbey) et en hauteur et en emprise au sol au-delà de 15 m</p>	<p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Il est précisé dans le règlement de la zone Ua que les annexes, autorisées dans les bandes de construction limitées de 0 à 10 m par rapport à la voie et au-delà de 20 m le long de la route de Gerbey, sont limitées à 3,50 m de hauteur. Elles sont limitées à 20 m² de surface de plancher.</i></p>
<p>Zone Ui : revoir la possibilité d'autoriser des constructions sur limite séparative</p>	<p>→ Pas de modification du document</p> <p><i>Une implantation en limite est rendue possible sous conditions : implantation sur une limite interne à la zone, sous réserve de mettre en place les mesures indispensables à la non propagation des incendies et de permettre une circulation aisée sur le tènement de projet. Il n'est pas souhaité de permettre une implantation en limite dans d'autres cas.</i></p>
<p>Zone N : remplacer dans le paragraphe 1.1.2. SP totale « après travaux » par « existante »</p>	<p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Dans le règlement de la zone N, la notion de « après travaux », dans les dispositions liées à la réhabilitation des bâtiments non aménagés accolés à l'habitation, est remplacée par « après réhabilitation ».</i></p>

- **CCI NORD ISERE** : affichage d'un soutien du projet
- **CMA ISERE** : avis favorable avec transmission d'un guide « Agir pour l'artisanat de votre territoire »
- **CNR** : demande de précision dans le règlement écrit

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p>Reprendre la formulation de l'article N1.1 pour permettre à la CNR de répondre aux obligations de la DREAL dans les secteurs abritant des pelouses sèches :</p> <p><i>« Dans les secteurs où sont identifiées des pelouses sèches, sont également interdits :</i></p> <p><i>Tous les travaux de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements. Ces prescriptions ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par le concessionnaire du fleuve Rhône sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession en application du Décret n°2015-526 du 12 mai 2015 relatif aux règles applicables aux ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et aux règles de sûreté des</i></p>	<p>→ Observation prise en compte</p> <p><i>Cette disposition figurait dans l'article N2.3, dans le paragraphe spécifique aux continuités écologiques du projet arrêté. Pour plus de clarté, elle est également reprise en article N1.1.</i></p>

ouvrages hydrauliques dans le respect du Code de l'Environnement »	
--	--

- **Rte** : information de l'absence d'ouvrage de transport d'électricité sur le territoire ni de projet de construction d'ouvrage à court terme

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p><i>Dans le rapport de présentation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner la servitude d'implantation et de passage liée à la canalisation de gaz (voir fiche de présentation) - Remplacer la mention à l'arrêté du 04/08/2006 (abrogé) par l'arrêté du 05/03/2014 modifié 	→ Observations prises en compte
<p>Dans le règlement écrit : rappeler dans les dispositions générales du règlement la bande de servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi) et la réglementation anti-endommagement</p>	→ Observation prise en compte

- **VNF** : demande d'ajout de précision dans les annexes

CONTENU SYNTHETIQUE DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<p><i>Dans les annexes</i> : préciser que le responsable de la servitude EL3 est VNF – Direction Territoriale Rhône-Saône</p>	→ Observation prise en compte

REMARQUES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de MARIGNY - Département de la Haute-Savoie - Région Auvergne-Rhône-Alpes

OBJET DES REQUETES	AVIS DU C.E.	SUITE DONNEE AUX REQUETES
<p>Dans le secteur du But :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constat du classement de la parcelle AC 101 en zone Ud - Regret du classement des parcelles 95, 96, 97, 98, 798 et 799 en zone N et non en zone U - Etonnement sur le classement du talus SNCF en zone Ud 	<p>Avis favorable pour le maintien du projet de PLU avec recommandation de précision dans le règlement de la zone Uc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la parcelle 101 en zone constructible - Pas d'extension de la zone urbaine dans le secteur. Demande de précision dans le règlement de la zone Uc pour autoriser expressément les habitations <p>Prise en compte de la demande concernant le talus SCNF (via la prise en compte de la demande du SCoT)</p>	<p>→ Modification du projet de PLU :</p> <p><i>En réponse à la réserve émise par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du SCoT, la parcelle 101 a été classée en zone naturelle. Les espaces liés à la voie de chemin de fer ont également, pour plus de cohérence avec les espaces attenants, été classés en zone naturelle.</i></p> <p><i>Concernant le règlement de la zone Uc, les habitations y sont autorisées, comme dans les autres zones. En effet, seuls les destinations de construction et usages des sols interdits ou soumis à conditions sont mentionnés ; les autres sont par défaut autorisés. Pour limiter les surcharges dans le règlement, la mention n'est pas ajoutée.</i></p>
<p>Dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue de la Libération Sud » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de conservation de l'habitation existante - Demande à ce que le PC ne soit pas conditionné à la démolition des bâtiments existants, pour permettre la réhabilitation de ceux existants pour une partie du projet - Demande de limiter la hauteur des bâtiments sur la partie Sud du tènement 	<p>Avis favorable pour réduire le périmètre de l'OAP et autoriser la démolition partielle des bâtiments existants s'ils sont obsolètes</p>	<p>→ Modification du projet de PLU :</p> <p><i>La parcelle 775 est exclue du périmètre de l'OAP. En raison de la réduction du périmètre de l'opération (de l'ordre du tiers), le programme de logements est légèrement revu : il est limité à « de l'ordre de 15 logements » au lieu de « de l'ordre de 15 à 20 logements ». Cette légère réduction vise à favoriser le maintien d'espaces verts et de respiration dans l'opération.</i></p> <p><i>Le périmètre de renouvellement urbain est maintenu sur le tènement ; toutefois, les règles sont adaptées pour n'imposer la démolition que des bâtiments à armature métallique, au Nord du tènement.</i></p> <p><i>Dans la mesure où l'OAP limite la hauteur maximale des bâtiments, sans imposer de hauteur minimale, cette disposition n'est pas modifiée. La définition de ces dispositions visait à permettre une hauteur de construction progressive en direction du centre, et structurante.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Demande de non constructibilité des jardins situés à l'intérieur des ilots du village de Marinier, pour être conservés en 	<p>Avis défavorable pour sanctuariser les jardins à l'arrière du front bâti, mais recommandation pour limiter l'emprise au sol des constructions afin de maintenir des espaces</p>	<p>→ Pas de modification du projet de PLU :</p> <p><i>Pas de modification du projet arrêté, dans la mesure où les demandes correspondent au projet établi (protection de cœurs d'îlot faiblement bâti, maintien d'une continuité</i></p>

<p>jardin et poumon vert</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que les stationnements soient implantés dans les bâtiments et en sous-sol dans le centre ancien pour préserver les derniers terrains non constructibles, notamment en jardin 	<p>végétalisés dans les cœurs d'îlots</p> <p>Possibilité d'inscrire une prescription de construction de stationnement en ouvrage pour éviter l'artificialisation des cœurs d'îlots</p>	<p><i>des façades dans le centre ancien (sans rupture forte d'échelle),...</i></p>
<p>Demande que les deux secteurs Uc et Ud le long de la route de Gerbey restent des périmètres de protection inconstructibles</p>	<p>Recommandation de réduire la hauteur maximum des constructions autorisées (9m)</p>	<p>→ Modification du projet de PLU :</p> <p><i>Un secteur Uc1 est créé le long de la route de Gerbey, pour limiter les possibilités de forte densification du secteur. Il comprend les parcelles comprises initialement dans la zone Uc, à l'exclusion des parcelles situées le long de la route du Château d'Eau.</i></p> <p><i>Dans ce secteur, seules les constructions de moins de 20 m² et les piscines sont admises. La hauteur de construction est limitée à 3,50 m. Des dispositions spécifiques sont définies pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (présence de l'école privée): la hauteur des équipements est limitée à 6 m.</i></p> <p><i>La zone Ub, déjà fortement construite et qui rompt déjà le lien entre le vieux village et le port, est inchangée.</i></p>
<p>Demande de rétablissement en zone constructible de l'ancien emplacement des parcelles 14, 15 et 16 du chemin des Moulins (lieu-dit Champagnole), qui supportait une ancienne construction</p>	<p>Avis favorable pour maintenir le projet de zonage arrêté avec recommandation de permettre des jardins familiaux avec abris</p>	<p>→ Pas de modification du projet arrêté</p> <p><i>Le projet de PLU garantit une modération de la consommation d'espace et une préservation des espaces à caractère naturel le long du Rhône. L'é étroitesse du chemin des Moulins limite par ailleurs les possibilités de densification du secteur</i></p>
<p>Dans le secteur de Champagnole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de constructibilité pour de l'habitat de la zone AU réservée à un équipement public dans le secteur de Champagnole - Demande de levée des emplacements réservés 		<p>→ Pas de modification du projet arrêté</p> <p><i>A court terme, la zone de Champagnole est préservée en espace à caractère naturel, dans les respects des orientations générales du PADD de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels. A plus long terme, c'est la vocation d'équipement qui est privilégiée pour le site, qui est le seul sur le territoire à présenter une superficie suffisante pour les projets envisagés. (Cf. suppression de la zone AUe suite aux observations des PPA)</i></p>

<p>Etonnement sur la servitude de sur-inondation à l'arrière de la digue CNR</p>	<p>Cf. Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur</p>	<p>→ Pas de modification du projet arrêté</p> <p>Concernant la zone de sur-aléa à l'arrière de la digue CNR, elle a été définie par le PGRI, en application de la Directive Européenne Inondation.</p> <p>L'ampleur du phénomène considéré justifie la définition d'une zone globalement inconstructible, afin de limiter toute augmentation de la population exposée. Des travaux de mises aux normes et d'adaptation du bâti existant restent possibles dans les secteurs concernés, tout comme l'implantation d'installations techniques ne générant pas une augmentation de la population sur site</p>
<p>Demande pour que les activités de services, d'artisanat et de petits commerces soient autorisées dans la zone Ui au Nord de la commune</p>		<p>→ Pas de modification du projet arrêté</p> <p>Conformément à l'orientation n°2 du PADD, l'activité commerciale et de services de proximité est concentrée dans le centre de la commune, pour favoriser une centralité dynamique.</p>

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONTENU DE L'AVIS	SUITE DONNEE A LA DEMANDE
<ul style="list-style-type: none"> - Sur les différents avis de l'Etat et des PPA sur le PLU : avis globalement favorable à la prise en compte des remarques et observations. Analyse détaillée sur la prise en compte des risques naturels, en particulier sur la bande de sur-aléa à l'arrière de la digue CNR : <ul style="list-style-type: none"> - CDPENAF : limiter les annexes à l'habitation à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol - Bande de sur-aléa : reprendre et compléter le règlement littéral pour tenir compte de l'ensemble important des bâtiments des services techniques municipaux et des établissements « COTE » - Suite aux remarques et observations portées à l'enquête publique : permettre une démolition partielle des bâtiments existants situés dans l'OAP n°3 - Sur le plan de zonage : reporter l'étiquette de la zone Uac centrale, de la zone Uc dans le secteur de la rue de Grand'Terre et de la zone Ua sur la rue Nationale 	<p>→ Modification du projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Prise en compte des remarques de la CDPENAF</i> - <i>Maintien de la bande de sur-aléa inconstructible à l'arrière de la digue CNR, définie en application de la Directive Européenne Inondation. L'ampleur du phénomène considéré justifie la définition d'une zone globalement inconstructible, afin de limiter toute augmentation de la population exposée. Des travaux de mises aux normes et d'adaptation du bâti existant restent possibles, tout comme l'implantation d'installations techniques ne générant pas une augmentation de la population sur site</i> - <i>Réduction du périmètre de l'OAP « Avenue de la Libération Sud » et autorisation de démolition partielle des bâtiments existants</i> - <i>Ajout d'étiquettes sur le plan de zonage, pour faciliter la compréhension du plan</i>