



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le

25 MAI 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification



Madame la maire,

Par délibération du 8 octobre 2014, la commune de Les Halles a prescrit l'élaboration d'une carte communale sur son territoire. Conformément à l'article L.163-7 du code de l'urbanisme, cette carte communale fera l'objet, après la tenue d'une enquête publique dédiée, d'une approbation par la commune puis par l'État.

Vous avez transmis à mes services votre projet en parallèle de la consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dont l'avis est nécessaire au titre de l'article L.163-4 du code de l'urbanisme. La CDPENAF réunie le 9 mars 2020 a rendu un avis favorable sur votre projet soulignant le travail réalisé qui contribue à la préservation de l'espace naturel, agricole et forestier de votre commune.

Cette proposition de carte communale appelle de ma part les remarques ci-dessous.

Concernant l'habitat, votre projet prend en compte les principes de lutte contre l'étalement urbain avec un développement recentré sur le bourg. Le nombre de logements nouveaux projeté de 29 logements est compatible avec les attentes du SCOT des Monts du Lyonnais, mais le potentiel réel total qu'offre la carte communale est de 53 logements et ce nombre est trop important. En effet, le calcul du potentiel du projet ne doit pas être issu de la croissance démographique de l'INSEE, mais de celle attendue par le SCOT pour une commune qualifiée de « village », soit 35 logements maximum à horizon 2030. Ce nombre de logements doit correspondre à l'ensemble des logements neufs, des changements de destination possibles (à partir d'une estimation du nombre de bâtiments potentiellement concernés), des divisions parcellaires (à partir d'une estimation des possibilités réelles des parcelles susceptibles de se diviser) et des logements vacants à remettre dans le circuit en fonction de la politique communale et intercommunale.

Madame Isabelle GOUBIER
Maire de Les Halles
Le Bourg
69610 LES HALLES

Il conviendra donc de réévaluer le nombre de logements en construction neuve, en apportant les justifications nécessaires (vacance, changement de destination, divisions parcellaires), et de réduire en conséquence l'enveloppe constructible, qui doit être au maximum de 1,67 hectares.

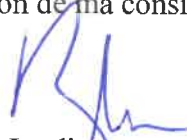
Dans le rapport de présentation doit également figurer une analyse des incidences des parcelles qui sont intégrées dans cette enveloppe constructible sur l'agriculture.

Par ailleurs, l'enveloppe constructible sera ajustée à l'ouest de la commune en sortant les surfaces agricoles comprises par erreur dans la zone constructible, cela concerne les parcelles cadastrales 233, 447 et 445, ainsi que les parcelles 169 et 638 partiellement.

En parallèle des remarques énoncées ci-dessus, vous trouverez en annexe des observations sur l'ensemble des pièces de votre dossier qui vous permettront d'améliorer votre projet.

Je vous invite à verser la présente contribution au sein du dossier d'enquête publique. Bien que ce versement ne soit pas obligatoire, il permettra de porter à l'information du public les points sur lesquels l'État souhaite une évolution de la rédaction en vue de son approbation. La reprise de ce dernier sera effectuée à l'issue de l'enquête publique. Le projet de carte communale devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le directeur

Jacques BANDERIER

Le Directeur Départemental

Le Directeur Départemental

Jacques BANDERIER

Annexe _ Observations

Les observations relevées ci-dessous ont pour objectif principal de vous aider à améliorer le projet, notamment en mettant en avant des erreurs de rédaction.

Observations générales

Dans le rapport de présentation :

- En page 5 (et page 5 du résumé non technique) : l'article L.124-2 a été abrogé ; à remplacer par l'article L.160-1.
- En page 6 (et page 22) : les articles dans les schémas (L.110 et L.121-1) n'existent plus ; à remplacer par L.101-1 et L.101-2.
- En page 19 (et page 32), la carte présentée indique encore le nom des anciennes régions administratives. Ce document est sourcé www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr où la commune pourra télécharger les documents avec les cartes ne faisant plus mention du nom des régions pour faire une mise à jour.
- En page 37 : le volet sur l'agricole datant de 2010 pourrait être plus récent.
- En page 69, à la place de « Un dossier spécifique à la commune des halles d'information sur les risques naturels et technologiques (IAL), [...] un exemplaire d'état des risques » mettre : "Un dossier spécifique à la commune de Les Halles d'information sur les risques naturels et technologiques, les risques miniers et la pollution des sols est à remettre aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, et comporte :
 - l'arrêté préfectoral fixant les risques et les documents à prendre en compte dans le cadre de l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs dans votre commune ;
 - une fiche communale d'information renseignant sur la nature des risques et pollutions à prendre en compte pour compléter l'état des risques et pollutions, les documents de référence auxquels se reporter pour plus de précisions. Tous les renseignements se trouvent sur <http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-developpement-durable-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereurs-et-Locataires-IAL-sur-l-etat-des-risques-et-pollutions>.
- En page 70, le classement intégral de la commune en zone blanche du PPRNi mérite d'être précisé.
- En page 71, compléter les informations relatives au radon. Il est de niveau 3 et les éléments d'information sur ce risque se trouvent sur le site internet de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>
Il est également opportun de l'ajouter dans le résumé non technique.
- En page 101 (idem pour page 108) : erreur de report des valeurs du SCOT dans le tableau en haut de la page. Les calculs sur la base de l'INSEE ne sont pas utiles. Le projet de la commune doit répondre aux attentes du SCOT.
- En page 102 : les chiffres 616, 219 et 257 du 1^{er} paragraphe ne sont pas compréhensibles (on ne les retrouve pas dans les tableaux).
- En page 105 : la commune a décidé d'instaurer un droit de préemption urbain : il n'y a pas les périmètres dans le dossier comme le demande l'article L211-1 du code de l'urbanisme.
- En page 108 : 50 % des logements vacants ne peut pas faire 2 logements.
- En page 110, une erreur à corriger : il n'y a pas de ZNIEFF 2 sur la commune.

Sur le plan de zonage :

- La légende doit correspondre à tout ce que l'on voit sur la carte : des bâtiments apparaissent en « bleu » sans raison apparente, ajouter « ZnC ».

- Supprimer les zonages « NC » « ZB » « ZA » qui n'ont pas lieu d'être sur le plan de zonage (probablement issus d'un ancien zonage).
- Ajuster la zone constructible comme indiqué dans le courrier « contribution de l'Etat » ci-joint.

Numérisation de la carte communale

Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers respectent la réglementation en vigueur.

En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre carte communale doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre la carte communale au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de cette dernière, une analyse des fichiers transmis a été faite.

Il est absolument nécessaire que tous les plans qui serviront à l'approbation de la carte communale soient élaborés à partir des couches SIG.

De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques de la carte communale et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que cette dernière ait été élaborée à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure. Cela semble déjà être le cas.

Le dossier transmis a été testé avec le validateur du GPU et est apparu comme valide.

Cependant, il conviendra :

- d'adapter le nommage des différents fichiers avec la date d'approbation de la CC (une fois cette dernière approuvée) ;
- d'ajouter dans le dossier « 0_Procedure » les différentes procédures liées à l'élaboration de la carte communale (fichier contenant actuellement une page blanche) ;
- d'ajouter dans le dossier « 1_Rapport » le rapport de présentation (dossier vide actuellement).

L'ensemble du dossier de fichiers de la carte communale, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation sauf si cette dernière est publiée simultanément sur le GPU.

Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant cette carte communale.