



Commune LES HALLES - 69610
Département du Rhône

CARTE COMMUNALE

RESUME non TECHNIQUE

Enquête Publique du 19 Août au 22 Septembre 2020



Approuvée par délibération
du Conseil Municipal du :

Le Maire

Vu pour être annexé à notre arrêté
en date de ce jour :

Le Préfet

SOMMAIRE DETAILLE

Table des matières

Avant-propos	3
1. Rappel du Cadre Législatif	5
La carte communale est encadrée par le code de l'urbanisme	5
Les orientations supra-communales	5
2. Synthèse du diagnostic et de l'état initial la Commune de Les Halles	5
Paysage et occupation du sol	5
Risques Majeurs	6
Assainissement	6
Agriculture	6
Environnement	6
Forme urbaine et architecturale	6
Démographie	6
Economie	6
Habitat	6
Equipements Communaux	7
3. Projet de la Carte Communale	7
Objectifs définis	7
Incidences sur les milieux et paysages	7
Conséquences sur le paysage et utilisation des espaces	7
4. Traduction des objectifs en zonage	8
Définition des zones constructibles	8
5. Formalités précédant la Mise en place de la Carte Communale	10
La Procédure d'élaboration d'une Carte Communale	10
Impact de l'enquête publique sur la carte communale	10
Composition du dossier soumis à Enquête Publique	11

Avant-propos

La Commune de LES HALLES a décidé de se doter d'une Carte Communale afin de mieux maîtriser son avenir.

C'est ce document qui est soumis à Enquête Publique et fait l'objet du présent résumé non technique.

Présentation

En France, la carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peuvent se doter les communes ne disposant pas d'un PLU plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu.

Il peut concerner tout ou partie du territoire communal et peut être élaboré au niveau d'une structure intercommunale.

Histoire de la carte communale

Les premières cartes communales sont apparues à la fin des années 1970 pour faciliter l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) et éviter les décisions arbitraires.

Elles ont ensuite acquis un premier fondement législatif grâce à un document nommé MARNU (Modalités d'application du règlement national d'urbanisme), créé par la loi du 7 janvier 1983.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000) a remplacé les MARNU par un nouveau document d'urbanisme : la carte communale.

Celle-ci se caractérise par une validité permanente, même si elle peut être révisée en fonction de l'évolution des besoins. (Anciens MARNU =4 ans)

Elle est approuvée après une enquête publique afin de garantir la transparence de l'action administrative et de permettre l'expression des habitants.

Depuis la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent ouvrir droit à un droit de préemption.

Comment est-elle élaborée ?

La carte communale est élaborée sous l'autorité conjointe du maire et de l'Etat.

Après une période d'études, le projet de carte communale doit être soumis à enquête publique par le maire avant approbation par le conseil municipal (par délibération) et par le préfet (par arrêté préfectoral).

A quoi sert-elle ?

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, sauf :- en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection :

- en cas d'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ce document permet ainsi à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

Il permet également d'utiliser le droit de préemption urbain (DPU) sur des secteurs de la commune, pour acheter des terrains en vue de réaliser un aménagement ou un équipement.

Contenu de ce document

Le contenu du dossier de la carte communale est le suivant :

- un rapport de présentation pour analyser l'état initial de l'environnement et exposer les prévisions de développement, expliquer les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles et évaluer les incidences de ces choix sur l'environnement ; en cas de révision, ce rapport justifie les changements apportés aux délimitations des secteurs.

- des documents graphiques délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées ; ils indiquent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

A noter : à la différence du plan local d'urbanisme, les cartes communales ne comprennent pas de règlement ; dans les secteurs constructibles, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

1. Rappel du Cadre Législatif

La carte communale est encadrée par le code de l'urbanisme : Article L.160-1

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La commune de LES HALLES n'est pas couverte par une carte communale.

Les orientations supra-communales :

- Code de l'urbanisme L. 101.2 :

- SCOT des Monts du Lyonnais

Extensions au maximum de 1,67 hectares pour la durée de la Carte communale (10 ans) qui est inférieure à celle du Scot (20 ans).

La programmation foncière du Scot, impose de tenir compte de la consommation foncière des habitations construites entre 2017 (début d'application du Scot) et 2019 (début d'application de la Carte Communale)

La Carte communale de LES HALLES doit :

- Respecter la loi en étant plus vertueux en termes de consommation d'espace et préservation du milieu naturel

- Etre compatible avec le SCOT :

=> Préconisation : extensions maximum 3,34 hectares durant la validité du Scot : 2017 / 2037, soit 1,67 ha pour 10 ans.

2. Synthèse du diagnostic et de l'état initial la Commune de Les Halles

Paysage et occupation du sol

On retrouve différents types de paysage sur la Commune :

- Aspect fortement vallonné,
- Champs cultivés et de friches,
- Prairies intensives,
- Boisements,
- Urbanisation.

La commune est concernée par la Loi Montagne dans son intégralité.

Plusieurs cours d'eau traversent la Commune, notamment le Combron et le Charavet. De nombreux plans d'eau sont également présents sur le territoire.

Les surfaces boisées (67 hectares) représentent environ 20% de la superficie communale. Les surfaces agricoles (229 hectares) occupent environ 70% de celle-ci.

Risques Majeurs présents sur la Commune (DDRM – Dossier Départemental des Risques Majeurs) :

- Risques d'inondation,
- Risque de mouvement de terrain,
- Risques liés au transport de matières dangereuses par route.

On recense aussi des cavités naturelles.

Il existe un potentiel radon moyen ou élevé sur tout le territoire de la commune, cet élément est un gaz radioactif produit par la désintégration de l'uranium présent dans les roches. Il est de niveau 3.

Assainissement

La majorité des foyers (180) sont reliés à l'assainissement collectif.

Le reste du bâti (12 foyers) utilise un réseau d'assainissement autonome. Il s'avère que leur implantation présente une perméabilité suffisante pour l'infiltration des eaux usées.

Agriculture

5 exploitations ont été recensées en 2010.

La commune doit pérenniser l'activité agricole sur son territoire

Environnement

Principales réglementations concernant Les Halles

- La Trame Verte et Bleue
- Le Site Natura 2000 recensé à Viricelles (42)

Forme urbaine et architecturale

- Le centre Bourg, architecture typique des Monts du Lyonnais
- Des lotissements le long des principaux axes de la Commune
- Des lieux-dits plus ou moins denses

Démographie

En 2016, dernier recensement, la Commune comptait 493 habitants.

On peut constater de fortes augmentations de la population les années suivant la création de lotissements.

En dehors de ces périodes, l'évolution du nombre des Hallois est modérée et constante.

La venue de nouveaux foyers permet de maintenir un équilibre entre les tranches d'âges.

Economie

70% des habitants sont actifs dont plus de 80% travaillent en dehors de la Commune. Le taux de chômage est de 9,8%. (Données INSEE 2015).

La Commune n'a pas vocation de développer une zone artisanale (compétence Communautés de Communes) et ne possède pas de dessertes suffisantes en dehors de la Départementale 89 traversant le village.

Habitat

- 92,25 % des logements sont des résidences principales
- 64,3% des habitants sont propriétaires de leurs logements
- 46 % des logements ont 5 pièces et plus, 36% des logements ont 4 pièces.
- 6 logements vacants soit 2,75% de la totalité des logements

- 42 % des logements ont été construits après 1990
(Données INSEE 2015)
- Environ 2 Permis de Construire par an

Equipements Communaux

Au vu de la taille de la Commune, les équipements administratifs, culturels et sportifs existants répondent aux besoins de la population actuelle et future.

3. Projet de la Carte Communale

Ce projet doit être compatible avec le SCOT des Monts du Lyonnais.

Objectifs définis

- Accueil de nouvelles populations et maintien des personnes âgées sur la commune :

Selon les objectifs du SCOT des Monts du Lyonnais, 37 logements sont à construire d'ici 2029 car, la population de 493 habitants en 2016 devrait augmenter avec un taux de croissance estimé à 1,25% sur 10 ans par l'INSEE (référence 2006 à 2016).

Le besoin en logements est estimé à 59 : 38 pour de nouveaux arrivants et 21 pour le desserrement des ménages.

- Préserver l'activité agricole et le cadre rural de la Commune
- Maîtriser son urbanisation de façon modérée en privilégiant l'urbanisation en continuité du centre du village et des dents creuses,

La continuité des efforts d'aménagement des espaces publics et collectifs, le maintien d'équipements et services à la population permettront de revitaliser le Centre Bourg.

Les élus ont choisi d'instaurer un droit de préemption afin d'avoir la priorité en cas de cession des biens (cf. article L211-1 du Code de l'Urbanisme), donnant ainsi la possibilité à la Commune d'élaborer d'éventuels projets d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la Commune constituée principalement de dents creuse, se situe essentiellement en continuité du Centre du Village, pour une surface totale de 2,1 hectares.

Incidences sur les milieux et paysages

Les élus ont veillé à permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le fonctionnement actuel. En ouvrant des zones d'urbanisation à proximité de la partie déjà construite, le cadre de vie existant est conservé.

Les nouvelles habitations entraîneront une légère augmentation des déplacements routiers.

Les emplois, services médicaux et structures importantes (supermarché, administrations d'Etat et Conseil Général, ...) non présents sur la Commune ainsi que l'absence de transports en commun ne permettent pas de diminuer ce phénomène.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par des accès suffisamment dimensionnés et sécurisés.

Conséquences sur le paysage et utilisation des espaces

L'occupation des sols existant sera peu modifié.

Les parcelles de terrain ont été retenues suite à une démarche cohérente avec l'urbanisation et l'environnement existants : dents creuses et extension du bâti groupé déjà existant.

Le but recherché n'était pas d'étendre les hameaux et autres habitations à l'écart de centre du village.

A noter que les zones naturelles, humines et agricoles ont été classées en Zone Non Constructible.

Les zones définies constructibles :

- **Engendre une consommation très faible de l'espace naturel et agricole**
- **Laisse des possibilités aux exploitations agricoles**
- **N'a pas d'impact sur le site Natura 2000 de Viricelles**
- **Evite des aménagements spécifiques, pour l'accueil de nouveaux habitants, disproportionnés vis-à-vis de la taille et de la Commune, de ses possibilités financières et du maintien de son caractère rural.**

4. Traduction des objectifs en zonage

Le zonage de carte communale a été étudié et les zones constructibles ont été affinées au regard de leurs réelles potentialités d'urbanisation. Ainsi, plusieurs terrains sont reclassés en zone naturelle en raison de leur topographie, desserte ou de particularités propres.

Définition des zones constructibles

La carte Communale délimite les secteurs où les constructions

- sont autorisées,
- ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (article L124-2 du Code de l'urbanisme)

Les zones urbaines : U

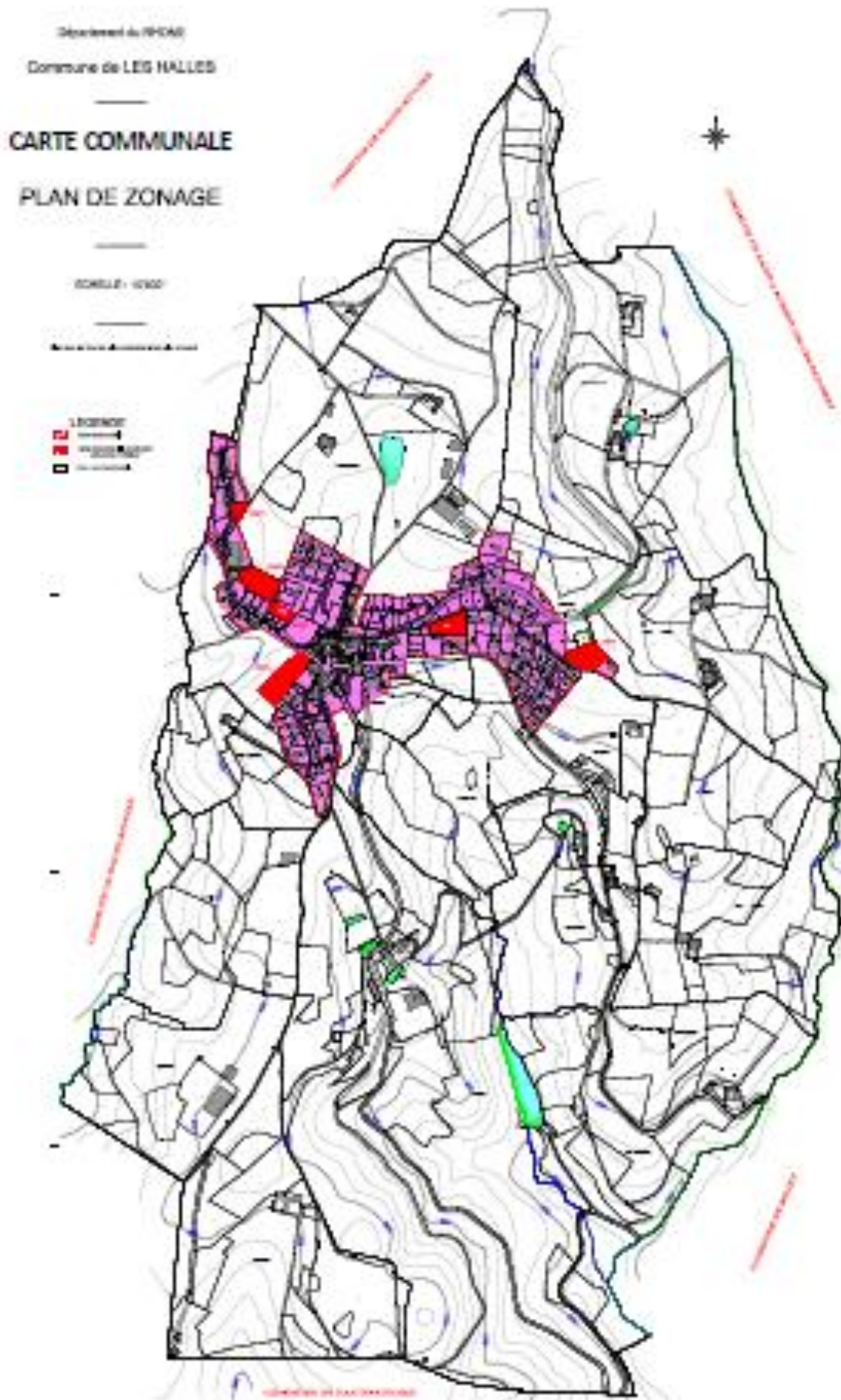
Peuvent être classées en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

Les zones naturelles : N

Peuvent être classées en zone naturelle, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,-
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (exploitation forestière, naturels...)



5. Formalités précédant la Mise en place de la Carte Communale

La Procédure d'élaboration d'une Carte Communale

Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration d'une Carte Communale :

→ Délibération n° 54 du 8 octobre 2014



Réalisation du dossier de Carte Communale

→ Rapport de présentation, Résumé non technique, Documents graphiques, Annexes



Association des divers Services de l'Etat et autres Structures concernées
(Via des réunions et échanges écrits)



Enquête Publique



Examen et prise en compte des conclusions du Commissaire-Enquêteur



Approbation de la Carte Communale par la Commune



Carte exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité



Vérification de la légalité de la Carte Communale

Impact de l'enquête publique sur la carte communale :

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions 30 jours après la fermeture de l'enquête publique.

Si l'enquête publique n'a donné lieu à aucune observation, la carte communale peut être approuvée, en l'état, par le conseil municipal.

Si le commissaire-enquêteur a émis des propositions de modifications sur le projet, la commune peut les adopter à condition qu'elles soient mineures et ne remettent pas en cause substantiellement le projet. Dans le cas contraire, il conviendrait de procéder à une nouvelle consultation, puis à une nouvelle enquête publique.

La commune décidera des suites à y donner en tenant compte des observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :

- ▪ Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
- Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
- Lorsqu'elles respectent l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable arrêté.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur doivent être insérés dans le dossier définitif de la carte communale.

Composition du dossier soumis à Enquête Publique

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

- L'arrêté de la commune portant ouverture de l'enquête publique, l'avis de l'enquête publique et les justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis ;

- Le projet de carte communale de Les Halles, comportant :

- 1. Le Rapport de Présentation

- 2 Le Résumé non Technique

-3. Les Documents Graphiques :

* Plan de Zonage au 7 500e

* Plan de Zonage au 2 000e

- 4 Les Annexes

*Annexe 1 :

- Délibération communale « Elaboration de la Carte Communale »

- Avis des Institutions concernées

- Zone Montagne

- Etude Environnementale

- Servitudes d'Utilité Publique

- Réseau Hydrographique – Bornes de puisage

- Assainissement

- Etude Electrification

- Agriculture

- Radon

- Aléas sismiques en France

-Information sur la nature de Risques et Pollutions pour les propriétaires et locataires de biens immobiliers

- Cohérence Ecologique

- Déplacements

- Bilan Ensoleillement et température

- Patrimoine Naturel

* Annexe 2 : Géologie – Mouvements de Terrain

* Annexe 3 : Scot – Extraits et Résumés

* Annexe 4 : PPRNI.