
Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard

Réunion publique du 29 juin 2017

Objet de la réunion : 3^{ème} réunion publique portant sur la présentation du projet communal avant arrêt du PLU

Lieu : Salle des fêtes de Crêts en Belledonne

Est joint à ce compte-rendu le power-point de présentation.

Une soixantaine de personnes sont présentes dans la salle.

La réunion publique débute à 20h.

Monsieur le Maire introduit la séance en expliquant que la troisième réunion publique organisée a pour objectif de présenter à la population le projet communal de PLU. Il précise que l'intérêt général à guider la réalisation de ce document.

Il explique que le POS étant devenu caduc depuis le 26 mars 2017, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal jusqu'à ce que le PLU soit approuvé.

Monsieur le Maire explique ensuite que le PLU n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire, il permet également de se projeter dans l'avenir et se caractérise par une démarche dynamique de projet.

Par la suite, il remercie les élus du comité de pilotage qui ont suivi cette procédure de Révision Générale du POS et les félicite pour le travail accompli de manière exemplaire.

Il explique enfin que le projet de PLU a été présenté aux Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoire, SCoT de la Région Urbaine de Grenoble, Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan, Conseil Départemental, ...). Il précise que le projet de PLU est susceptible d'évoluer en fonction des remarques que les Personnes Publiques Associées peuvent émettre sur le document.

Il rappelle que le PLU s'inscrit dans un contexte plus large et qu'il doit respecter des normes supérieures qui sont très contraignantes pour le projet de la commune.

Après avoir introduit la séance, Monsieur le Maire donne la parole à Lola BERNARD-BRUNEL et Marie BAGUET du bureau d'études Atelier 2, ainsi qu'à Sabine SIRUGUE de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise qui entament une présentation à 2 voix. Madame Bernard-Brunel présente l'équipe en charge de la réalisation du PLU et l'organisation de la réunion publique.

Suite à la présentation, il est proposé au public de s'exprimer et de poser d'éventuelles questions relatives à l'intérêt général. Monsieur le Maire, ainsi que Madame Bernard-Brunel, précisent que pour les remarques et requêtes d'ordre privé, les habitants sont invités à s'exprimer lors des permanences qui auront lieu en mairie, du 11 au 15 septembre 2017 (inscription préalable requise auprès de l'accueil de la mairie).

Les questions ou remarques suivantes sont émises par le public :

Une participante demande si les documents présentés seront consultables par la population.

Madame Bernard-Brunel indique que la présentation power-point projetée lors de la réunion, mais aussi les plans du règlement graphique affichés au fond de la salle des fêtes, seront consultables en mairie, et téléchargeables depuis le site internet de la mairie. Monsieur le Maire ajoute que ces documents seront disponibles dans les semaines à venir.

Un participant demande quelles sont les mesures d'évolution du PLU.

Madame Bernard-Brunel explique que le PLU, une fois approuvé, peut évoluer de quatre manières :

1. La première consiste en une **Modification simplifiée**, possible si celle-ci ne remet pas en cause les objectifs décrits dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).
2. La seconde consiste en une **Modification**, possible si celle-ci ne remet pas en cause les objectifs décrits dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), avec mise à disposition du projet au public et enquête publique. Cette dernière est mise en œuvre lorsque les évolutions envisagées ont pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - Soit de réduire des surfaces urbaines ou à urbaniser,
3. La troisième consiste en une **Révision allégée**, possible si celle-ci ne remet pas en cause les objectifs décrits dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), et en cas de diminution des zones Agricoles et/ou Naturelles et forestières, d'un Espace Boisé Classé ou de réduction une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. La quatrième consiste en une **Révision** ce qui équivaut, en terme de procédure à mettre en œuvre, à une élaboration de PLU.

Madame Bernard-Brunel précise que dans le cas d'une révision du PLU de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard, la procédure devra intégrer le territoire de la commune nouvelle de Crêts en Belledonne dans son ensemble, constitué par les communes historiques de Saint-Pierre d'Allevard et de Morêtél-de-Mailles.

Madame Sirugue ajoute que dans le cas d'une modification simplifiée, modification, révision allégée ou d'une révision générale, les mêmes contraintes (Loi montagne, Loi ALUR, SRU, Grenelle, SDAGE, etc.) et documents supra-communaux et de rang supérieur (SCoT, PLH, PDU, PPRI, etc.) s'appliqueront au document.

Un participant demande à ce que la durée de vie du PLU soit précisée.

Madame Bernard-Brunel explique que le PLU définit des objectifs démographiques et un dimensionnement foncier à l'échelle des 12 prochaines années. Bien que le PLU soit élaboré sur une durée de 12 ans, la commune peut le faire évoluer dès qu'elle le souhaite (elle n'est pas obligée d'attendre 12 ans pour faire évoluer son document d'urbanisme).

Madame Sirugue précise que le dimensionnement démographique et foncier du PLU s'effectue à partir du Programme Local de l'habitat (PLH) et du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est établi à l'échelle de la communauté de communes et a une durée de vie de 6 ans. Le PLH du Grésivaudan couvre la période 2013-2018 et définit un objectif de logements à construire durant sa période de validité. Au-delà de cette période, c'est le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble qui s'applique. Dans le cadre du PLU de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard, le PLH se traduit durant les deux premières années d'application du PLU et ensuite, durant les 10 années suivantes, ce sont les objectifs du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble qui s'appliqueront.

Une participante demande si le territoire de la commune historique de Morêtél-de-Mailles est intégrée au périmètre de réflexion au regard des objectifs à atteindre en terme de nombre de logements et de consommation du foncier.

Madame Bernard-Brunel explique que le projet de PLU porte uniquement sur le territoire de la commune historique de Saint-Pierre d'Allevard et qu'en conséquent, les données chiffrées relatives au dimensionnement du PLU (projections démographiques et dimensionnement foncier) concernent uniquement Saint-Pierre d'Allevard. Dans le cadre de cette étude, aucune analyse ou projection n'a été effectuée sur le territoire de Morêtél-de-Mailles.

Un participant explique que le SCoT définit des formes urbaines et des densités pour la réalisation de logements sur le territoire. Il explique que certains propriétaires disposent d'ores et déjà de projets qui ne respectent pas ces prescriptions et demande si la commune peut refuser un permis si le tènement est d'une superficie supérieure à celle définie par le SCoT.

Madame Bernard-Brunel explique qu'il s'agit d'une moyenne à atteindre au fil des ans et que la commune ne refusera pas un permis parce que ce dernier est déposé sur des emprises dépassant les densités préconisées par le SCoT. Une analyse de l'évolution du territoire sera effectuée régulièrement afin de permettre aux élus de se rendre compte de l'évolution de la consommation d'espace sur leur territoire.

Une participante demande comment la commune souhaite mettre en valeur l'ancienne voie du Tacot alors que certains tronçons se trouvent sur des propriétés privées.

Monsieur le Maire explique que des emplacements réservés ont été délimités sur des parcelles privées situées sur le tracé de l'ancienne voie du Tacot. Il précise que certains emplacements réservés sur la voie du Tacot ont été délimités suite à une demande du Conseil Départemental afin de sécuriser les déplacements doux entre les différents pôles urbanisés de la commune. Il rappelle que les emplacements réservés traduisent un engagement de la collectivité publique relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Il précise également qu'un Emplacement Réservé permet à la commune d'être prioritaire pour l'accession en cas de vente.

Un participant demande si la commune a pris en compte la question de la pente lors de l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 : Gerland Sud.

M. Franchini affirme que la pente a bien été prise en compte lors de l'élaboration de l'OAP n°8 « Gerland Sud ». Celle-ci fait d'ailleurs l'objet de recommandation quant à l'implantation du bâti et de l'orientation du façage perpendiculairement au sens de plus grande pente dans le cadre du règlement écrit et des prescriptions d'aménagement définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8.

Un participant demande qu'elle est la position de la commune par rapport à l'ancienne voie du Tacot dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 : Gerland Sud.

Madame Bernard-Brunel et M. Franchini expliquent que dans le cadre de l'OAP n°8, l'ancienne voie du Tacot sera matérialisée par une voie d'accès large de 6m, permettant le cheminement doux sur ce tronçon.

Monsieur le Maire précise que la mise en valeur et l'aménagement de l'ancienne voie du Tacot en cheminement doux sur l'ensemble de la commune répond à une demande du Conseil Départemental et non pas à celle de la collectivité.

Il indique également que des aménagements pour la réalisation d'une piste cyclable entre Mailles et Allevard le long de la route départementale D525 sont en cours de réalisation.

Un participant demande quelle est la position de la commune relative à la question de la pollution et notamment à la pollution de l'air au regard de l'augmentation de la population prévue sur le territoire communal.

Monsieur le Maire explique que la question de la pollution est prise en compte dans le cadre du PLU. Il précise que la révision générale du PLU doit également permettre un renouvellement de la population afin de maintenir les commerces et services présents sur le territoire.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU prévoit un développement équilibré et cohérent, respectueux des caractéristiques du territoire communal.

Madame Bernard-Brunel rappelle que dans le cadre de la révision générale du PLU, un Etat Initial de l'Environnement est réalisé par le bureau d'études Agrestis. Cette étude consiste à établir un état des lieux des différentes problématiques environnementales dont notamment la question de la qualité de l'air.

Un participant demande si les équipements et ressources en eau disponibles sont suffisants pour accueillir le développement futur prévu par le PLU et si la commune dispose d'un schéma directeur d'eau potable.

La commune explique que cette composante a été prise en compte lors de la définition du projet de PLU et que les réseaux sont suffisants : les besoins actuels de la commune représentent environ 50% des ressources disponibles sur le territoire.

Monsieur le Maire ajoute que malgré une augmentation de la population, la consommation d'eau ne cesse de diminuer.

La commune travaille actuellement à l'amélioration des réseaux ainsi qu'au suivi sur le long terme. De plus, le captage de Vaugraine, lorsque celui-ci sera réalisé, permettra de répondre à l'augmentation des besoins en eau sur le territoire communal.

Mme Bernard-Brunel précise qu'un bilan sur la ressource en eau est également réalisé dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.

Un participant demande de quelle manière les objectifs communaux (nombre de logements, superficie des parcelles, etc.) impactent la volonté de construire des particuliers, et notamment dans le cas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Monsieur le Maire explique que la mise en œuvre du PLU doit permettre de construire et non pas l'interdire. Le PLU permet de définir le cadre des futures constructions.

Quant aux OAP, elles permettent à la commune d'agir sur des tènements fonciers importants, afin de respecter les objectifs que la commune s'est fixée en terme de nombres et de typologies de logements.

Afin d'illustrer son propos, Madame Bernard-Brunel reprend l'exemple de l'OAP n°8 « Gerland Sud » qui préconise la construction de 8 constructions individuelles. Elle explique que la traduction des OAP s'effectue selon le principe de compatibilité ce qui signifie que les projets portés par les propriétaires fonciers devront respecter les principes essentiels et pourront comporter des adaptations mineures comme, par exemple, la réalisation de 7 à 9 constructions individuelles sur ce périmètre.

Madame Bernard-Brunel précise que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP classés en AU indicé peut s'effectuer soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble nécessitant un accord entre les différents propriétaires concernés soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Un participant remet en question la délimitation du domaine de ski alpin.

Madame Bernard-Brunel explique que le domaine de ski alpin a été délimité à travers la zone As afin de prendre en compte le caractère agricole du domaine skiable qui correspond à un secteur d'alpage durant la période estivale. Elle précise que si le zonage proposé ne permet pas de répondre au projet d'évolution de la station, le participant pourra faire part de ces remarques à la commune lors des permanences organisées en septembre.

Un participant demande comment ont été définis les périmètres des Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et pourquoi certaines constructions isolées ne sont localisées dans ces périmètres.

Madame Bernard-Brunel et Madame Sirugue expliquent que la délimitation de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) doit rester exceptionnelle, afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Ces secteurs doivent faire l'objet d'une argumentation et sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Elles précisent que les STECAL ont été délimitées sur des groupes de constructions implantées en milieu agricole ou naturel et que les constructions isolées ne font pas l'objet de ce repérage. Elles expliquent que le règlement des zones Agricoles et Naturelles permet une évolution des constructions existantes.

Un participant demande si un Coefficient d'Occupation des Sols a été défini dans le règlement du PLU

Madame Bernard-Brunel explique que le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) a été supprimé par la loi ALUR. Elle précise que la commune a souhaité mettre en œuvre un coefficient de biotope.

Les possibilités de constructions sont donc définies par le recul au regard des limites parcellaires et des voies publiques, la limitation de la hauteur des constructions ainsi que par le coefficient de biotope, qui correspond au rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface de l'unité foncière.

Madame Bernard-Brunel spécifie que le Coefficient de Biotope par Surface imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière.

Un participant explique que le dimensionnement du PLU au regard des besoins démographiques peut conduire à des blocages fonciers induits par des phénomènes de rétention foncière. Il demande quels sont les moyens dont dispose la collectivité pour contraindre les propriétaires privés.

Monsieur le Maire explique que cette situation de blocage ne devrait pas se présenter sur la commune. Toutefois, il précise que si une telle situation se produit la commune pourra alors faire évoluer son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Madame Sirugue rappelle que ces évolutions devront toujours respecter les documents de rang supérieur et que si de nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation d'autres ne sauront plus urbanisables.

Madame Bernard-Brunel explique que la commune a la possibilité, si elle le souhaite, de mettre en œuvre une taxe foncière majorée sur les terrains constructibles situés en zones urbaines et à urbaniser afin d'inciter les propriétaires à céder leurs terrains. Elle précise qu'actuellement, la commune ne souhaite pas instaurer cette taxe.

Monsieur le Maire explique que la commune peut se passer de cette taxe sur les terrains constructibles non bâtis pour remplir ses objectifs de développement, il n'y aura donc pas de raison de la mettre en place.

Un participant demande si la commune peut mettre en place une procédure d'expropriation pour réaliser ses objectifs

Monsieur le Maire affirme que la commune n'a pas l'intention de mettre en place une procédure d'expropriation.

Madame Baguet précise que si la commune souhaite réaliser un projet sur un tènement faisant l'objet d'un blocage, elle peut aller jusqu'à mettre en place une procédure d'expropriation. Cependant, cela est possible si et seulement si la commune parvient à démontrer l'intérêt général du projet. Il s'agit d'une procédure longue et difficile, aussi bien pour les propriétaires privés que pour la commune, qui n'est mise en place qu'en dernier recours.

Un participant demande quelle est la distinction entre les zones naturelles et les zones agricoles, et si celles-ci correspondent à un état de fait ou à un état futur. Il demande également la méthodologie qui a été mise en œuvre pour aboutir à ce zonage.

Madame Bernard-Brunel explique que le zonage pour les zones agricoles, naturelles et forestières a été défini à partir des connaissances locales des élus, de la photo aérienne et l'Etat Initial de l'Environnement. Les espaces agricoles stratégiques ont été délimités à partir de cartes produites par l'espace Belledonne et la Chambre d'Agriculture de l'Isère. Elle précise que le zonage correspond majoritairement à un état de fait.

Un participant demande qui définit les zones humides.

Madame Sirugue explique que les zones humides sont inventoriées et cartographiées par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Isère « Avenir ». Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) définit des orientations qui visent à atteindre la bonne qualité des cours d'eau et peut se traduire par la restauration de zones humides sur certaines bassins versants.

Madame Bernard-Brunel précise que le zonage des zones humides est donc défini par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Isère à l'échelle du département et que le PLU retranscrit le périmètre de ces zones humides. Ce n'est pas le PLU qui délimite ces secteurs.

Une participante demande quelle est la position de la commune sur la protection et la valorisation de son patrimoine, notamment sur le secteur de Brame Farine.

Madame Bernard-Brunel explique que le patrimoine présent sur le territoire communal, et notamment le petit patrimoine (bassin, fontaine, four, croix, etc.) a été répertorié. Les éléments de patrimoine ainsi répertoriés devront faire l'objet d'une autorisation préalable en cas de démolition partielle ou totale ou tous travaux portant sur cet élément.

Madame Bernard-Brunel rappelle que les documents constituant le PLU seront consultables en mairie après la phase arrêt. Les documents graphiques affichés, ainsi que la présentation, seront consultables en mairie et sur le site internet de la commune dans les jours suivants la réunion publique.

Monsieur le Maire conclut la réunion publique en remerciant les différentes personnes présentes.