

PRÉFET DE L'ISÈRE

CRETS EN BELLEDONNE
25 JAN. 2018
RÉCEPTION COURRIER

Direction Départementale des Territoires
Service agriculture et développement rural
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Colette Buisson
Tél.: 04 56 59 45 09
Courriel : colette.buisson@isere.gouv.fr

Grenoble, le 18 JAN. 2018

Le préfet de l'Isère
à

Monsieur le Maire de Crêts en Belledonne
Place de la mairie - St Pierre d'Allevard
38830 Crêts en Belledonne

Objet : Examen du projet de PLU de la commune historique
de St Pierre d'Allevard

P.J. : 1

Conformément aux articles L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L.151-11, L.151-12, L.151-13, L.153-17 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le projet de PLU arrêté, réceptionné le 20 octobre 2017 dans mes services.

A ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre projet le 14 décembre 2017.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la commission sur votre projet.

Je vous informe que cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet
par délégation
La Directrice Départementale
des Territoires

Marie-Claire BOZONNET

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 14 décembre 2017

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune historique de St Pierre d'Allevard

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 et L.153-17 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2017-11-13-004 du 13 novembre 2017 modifiant l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2017 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la commune historique de St Pierre d'Allevard incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région urbaine de Grenoble, approuvé le 21 décembre 2012 ;

Vu le projet de PLU de la commune historique de St Pierre d'Allevard arrêté le 12 octobre 2017 par délibération du conseil municipal de Crêts en Belledonne ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

Résumé des débats

Les membres de la commission formulent les observations suivantes :

A/ Réduction des surfaces des espaces agricoles et naturels

1) Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région urbaine de Grenoble

Développement de l'habitat

La commune historique de Saint-Pierre-d'Allevard est classée en pôle secondaire au SCoT de la région urbaine de Grenoble qui prévoit un objectif maximum de 6 logements par an pour 1000 habitants, soit 18 logements par an pour ce territoire, soit 216 logements sur 12 ans.

Pour les 12 ans à venir, le PLU prévoit un taux de croissance annuelle de 1,33 %, soit un ralentissement de la croissance démographique observée entre 1999 et 2012 (1,9%).

La population communale projetée s'élèverait à 3570 habitants en 2028, ce qui nécessiterait la construction d'environ 202 logements.

S'agissant d'un pôle secondaire, il appartient au PLU de délimiter les espaces préférentiels de développement visant au confortement des cœurs de bourgs, voire des hameaux les mieux équipés et desservis. Ainsi le PLU doit délimiter dans un premier temps les espaces préférentiels de développement et estimer ensuite le pourcentage d'urbanisation prévu dans ces espaces. Pour les pôles secondaires, au moins la moitié des nouveaux logements doit être obligatoirement accueillie à l'intérieur de ces espaces.

Sur les objectifs chiffrés affichés en nombre de logements, le projet est compatible avec le SCoT. Pour autant, en ce qui concerne les espaces préférentiels de développement et l'extension des hameaux, le projet n'est pas compatible.

Développement des zones d'activités

Le PLU prévoit une enveloppe foncière de 3,55 ha déclinée en 5 tènements, dédiée au développement économique (zones Ui), soit, globalement, autant que la consommation foncière observée entre 2004 et 2016 (3,70 ha pour l'artisanat, ateliers, zones mixtes, commerces). Quatre de ces tènements étaient auparavant classés en zone U ou NA à vocation économique dans le POS. Seul un secteur entièrement boisé, était classé en zone NDa « zone de protection du fait des risques naturels, de l'intérêt écologique et paysager ». Ce déclassement en zone Ui est inexplicé et ne comporte aucune justification. Les cinq secteurs concernés sont néanmoins localisés dans l'enveloppe urbaine existante et ne sont pas incompatibles avec le SCoT.

3) Analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification

Analyse de la consommation foncière

Durant plus de 30 ans, avec l'application du POS et ses évolutions successives, le développement urbain diffus a laissé de grands espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine.

La densité moyenne des constructions réalisées a été faible (12,3 logements/ha).

Lors des 12 dernières années, 18,1 hectares de foncier ont été consommés (dont 14,1 ha concernent la construction de logement et 4 ha concerne le foncier économique), soit 1,5 ha en moyenne par an. La grande majorité de cette urbanisation s'est réalisée en extension de l'enveloppe urbaine.

Cette consommation est largement dominée par la réalisation d'habitat individuel isolé. En effet, 75 % des logements réalisés ces 12 dernières années étaient des logements individuels consommant en moyenne 994 m² de foncier. Les 25 % de logements restants concernaient les autres formes urbaines qui ont consommé en moyenne 256 m² de foncier.

Objectif chiffré de modération de la consommation foncière

Le PADD affiche un taux de 5 % de réduction de la consommation foncière. Cet objectif de modération reste cependant faible compte tenu de la forte consommation foncière observée au cours des 12 dernières années. Une réduction plus marquée aurait permis de rompre avec les tendances excessives du passé.

Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine actuelle est de 12,1 ha (soit un potentiel de 80 logements) Dans ce contexte, au vu de l'ampleur du foncier urbain disponible, ce gisement des espaces non bâtis devra être mobilisé en priorité et optimisé.

Délimitation et identification du zonage

Le rapport de présentation indique que : « l'enveloppe urbaine existante ne permet pas de répondre aux objectifs que la commune s'est fixés dans le PADD (13,40 ha) et que cela nécessite une légère extension de l'enveloppe urbaine dans certains secteurs de la commune ».

Cette extension de 1,30 ha dédiée au logement et aux équipements publics impacte l'espace agricole et doit être reconsidérée, notamment dans les secteurs suivants :

Cimetière

Les deux vastes tenements disjoints et l'importance de l'extension (0,5 ha), soit l'équivalent de la surface du cimetière actuel, ne sont pas justifiées.

Montrenard

L'extension prévue ne respecte pas le caractère de constructibilité limitée des hameaux en zone de montagne. La délimitation proposée a pour effet d'encercler et d'isoler la zone agricole. Les parcelles non bâties et notamment les parcelles n° 731 et 744 doivent être exclues de la zone urbaine.

Le Voley

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle n°615 est excessive et en discontinuité vis-à-vis de la loi montagne.

Les Sailles

La parcelle n°314 est une parcelle agricole exploitée. Elle se situe en discontinuité du hameau. Elle devra être exclue de la zone urbaine.

Chaboud

La parcelle n°489 contribue à l'enclavement de la zone agricole au sud.

En conclusion l'extension du zonage proposé ne permet pas de répondre à l'objectif de « structurer l'urbanisation diffuse ».

Zone Ap du secteur nord de Coutouriaux : le classement de ce secteur s'avère contraignant pour le développement des activités agricoles.

Zones naturelles :

Certaines ouvertures à l'urbanisation sont inadéquates et entrent en conflit avec le maintien de la biodiversité :

Sailles

La parcelle agricole n° 314 classée en Uc1 est à proximité d'une tourbière et en discontinuité avec le hameau.

Sailles-le -Bas

La parcelle n° 149 pour partie classée en Uc1, est située en ZNIEFF de type 1, sur une tourbière à protéger. Cette parcelle à enjeux environnementaux doit être reclassée en zone agricole.

Par ailleurs, il convient de maintenir les corridors biologiques et les coupures vertes entre Planchamp et Sailles le Bas par la mise en place d'une zone Ap.

En ce qui concerne les EBC, un important travail de réduction de ces trames a été réalisé par rapport au document du POS, à l'exception de quelques EBC en zone U qui ont été maintenus. Les ripisylves en zone naturelle ou agricole ont été identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, moins contraignant que les EBC. Ce choix porte préjudice à la protection des éléments du paysage et des cours d'eau. Les ripisylves doivent être maintenues en EBC.

Enfin, concernant la création d'emplacements réservés :

E.R. n°4 intitulé "accès agricole" et ER n° 5.

Le PLU doit être conçu pour permettre « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles » (principes fondamentaux de l'aménagement du territoire énoncé à l'article L.101-2 c du code de l'urbanisme) et ne pas enclaver les tenements agricoles par l'ouverture de parcelles à l'urbanisation sans logique d'ensemble. Il s'agit, par ailleurs, d'un détournement de la vocation des emplacements réservés destinés à la création de voies et d'ouvrages publics.

E.R. n° 25 relatif à la création d'un cheminement doux (pour partie sur un ancien chemin non cadastré), au lieu-dit «La Dret» qui fragmente la zone agricole sur le secteur du Dret. Ce secteur est par ailleurs identifié comme un espace mécanisable disposant d'un potentiel agricole intéressant. Un tracé moins impactant pourrait être étudié.

E.R. n°20, 22, 24 relatifs à la création de trois plateformes pour les chargeoirs à bois en zone agricole, d'une superficie totale de 1,2 ha : si ces occupations n'affectent pas l'espace agricole de manière irréversible, ce sont néanmoins des surfaces qui ne seront plus utilisables pour l'agriculture. Sauf exception justifiée, ces chargeoirs doivent se situer en zone naturelle.

5) Loi Montagne: principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

La commune est entièrement concernée par l'application de la «loi Montagne» (articles L. 122-5 et suivants du code de l'urbanisme).

La mise à niveau du POS était l'occasion de supprimer toutes les irrégularités vis-à-vis de la loi montagne qui impose une protection des zones agricoles et des paysages.

Or, le PLU porte atteinte aux zones A et N en ouvrant à l'urbanisation des parcelles agricoles valorisées et déclarées à la PAC, en fermant les accès, en impactant les paysages.

Certains secteurs comme «Le Voley» incompatibles avec la loi Montagne sont caractéristiques.

Le rapport de présentation doit justifier le principe de continuité de l'urbanisation.

Le règlement graphique doit être revu en conséquence.

B/ Création de 4 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones agricole et naturelle

1°Création de secteurs Ah (Sailles, Coutouriaux, Grange Neuve, La Chapelle Saint-Christophe, Plan champ)

Les secteurs Ah, représentant une superficie totale de 3 ha, correspondent à six entités bâties pouvant accueillir un développement résidentiel.

Il est estimé que le caractère exceptionnel de délimitation de STECAL n'est pas respecté et que les dispositions réglementaires encadrant les constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitations existants permettront d'encadrer leur évolution sans qu'il soit nécessaire de créer des STECAL. Ce projet de création de STECAL Ah n'est pas justifié et doit être supprimé.

2° Création du secteur Aj (Plan et Moulin)

La zone Aj (0,87 ha) est dédiée à l'implantation de jardins familiaux à l'est du centre-bourg. Elle correspond à l'objectif du PADD visant à *"Poursuivre le développement des jardins familiaux dans le bourg"* (axe 2).

Pour permettre les constructions nécessaires à la valorisation des jardins familiaux, la création d'un STECAL doit être autorisée. Il est estimé que ce projet de secteur doit être maintenu sous réserve de définir des conditions de règlement spécifiques aux STECAL.

3° Création du secteur Nb (Barbaz)

Cette zone de 0,30 ha délimite un groupe de constructions isolées accueillant un foyer d'enfants à caractère social (MECS). Ce tènement possède une superficie suffisante pour accueillir une construction supplémentaire.

Pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment en zone N la création d'un STECAL est nécessaire. Le règlement (article N2.2) énonce des principes d'architecture durable à respecter, mais ne définit pas spécifiquement les dispositions obligatoires des STECAL. Il est estimé que le projet de STECAL Nb doit être maintenu avec cette réserve.

4°Création de trois secteurs NI (Les Côtes, le parc Mon Exil, le parc de Champ Sappey)

Ces secteurs d'une superficie de 21,68 ha délimitent les secteurs d'activités de loisirs de plein air implantés sur les abords du bassin du Flumet.

Ce projet de STECAL comporte 7 emplacements réservés pour permettre des aménagements de l'aire du bassin, notamment des équipements récréatifs, sportifs et de loisirs liés aux activités de plein air.

Pour les «équipements collectifs» au sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à ce type d'équipement sont autorisées en zone A ou N.

Il est estimé que les dispositions de l'article L.151-11 sont suffisantes pour permettre l'aménagement de la zone NI sans qu'il soit nécessaire de recourir à la mise en place d'un STECAL. Ce projet de STECAL doit être supprimé.

C) Changement de destination de bâtiments en zones agricole et naturelle

Le rapport de présentation mentionne que cinq granges sont situées dans les STECAL et que le règlement écrit associé permet le changement de destination. Cette disposition est illégale et devra être modifiée. En effet, les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme précisent que le changement de destination peut être autorisé uniquement en dehors des STECAL.

D/ Dispositions réglementaires autorisant la construction d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle

Des règles ont été instaurées dans le règlement écrit des zones A et N pour autoriser les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants. Certaines règles insuffisamment encadrées devront être modifiées :

- les conditions d'emprise au sol pour les extensions devront être reformulées : il convient de privilégier la notion d'emprise au sol au lieu de la surface au plancher. L'extension sera limitée à 200 m² d'emprise au sol au total.
- les conditions de hauteur des annexes et extensions devront être définies en cohérence avec les préconisations de la CDPENAF notamment :
 - . la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant
 - . la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère.
- la superficie maximale des piscines pourra être définie dans la limite de 40 m².

Avis de la CDPENAF

La commission :

- demande à la commune de prendre en compte toutes les observations et prescriptions énoncées ci-dessus en matière de consommation foncière et de zonage,
- émet un avis défavorable à la création de STECAL Ah sur six entités (Sailles, Coutouriaux, Grange Neuve, La Chapelle Saint-Christophe, Plan champ) assorti des observations précitées,
- émet un avis favorable à la création des STECAL Aj (Pré et Moulin) et Nb (Barbaz) assorti des observations et prescriptions précitées,
- émet un avis défavorable à la création du STECAL NI assorti des observations et prescriptions précitées,

- demande à la commune de modifier les dispositions relatives aux changements de destination de bâtiment en zones agricole et naturelle,
- émet un avis favorable aux dispositions réglementaires autorisant la construction d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants assorti des observations et prescriptions précitées.

Ces observations et prescriptions seront à prendre en compte après enquête publique et avant approbation du PLU.

Grenoble le **18 JAN. 2018**
Pour le préfet,
Par délégation

La Directrice Départementale
des Territoires



~~Marie-Chaire~~ BOZONNET