

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Sud Est

Affaire suivie par : Serge Carcian

Tél : 04 56 59 46 24

Courriel : serge.carcian@isere.gouv.fr

CRETS EN BELLEDONNE
14 FEV. 2018
RÉCEPTION COURRIER

Grenoble le 12 FEV. 2018

Le préfet
à
Monsieur le maire de
Crêts en Belledonne

Objet : Avis complémentaire de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme de Crêts en Belledonne (commune historique de Saint-Pierre-d'Allevard).

P. J. : - PAC UT DREAL du 09/11/17

- Rapport hydrogéologique et DUP des captages de Coudray, Feyjoux, Bourne, Vargnes et Grange Coudray

Par délibération en date du 12 octobre 2017, le conseil municipal de Crêts en Belledonne a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune historique de Saint Pierre d'Allevard. Le dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 19 octobre 2017, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Un premier avis a été rendu le 19/01/2018.

A l'issue d'une nouvelle instruction effectuée par les services de l'État suite à notre entrevue du 02/02/2018, je suis amené à formuler les seules réserves suivantes, détaillées dans l'annexe 1 :

- **réserve n°1** : absence de délimitation dans le règlement graphique des dispositions favorisant la mixité sociale,

- **réserve n°2** : absence de trame identifiant les zones soumises aux risques naturels dans le règlement graphique,

- **réserve n° 3** : absence du zonage d'assainissement et d'analyse de la compatibilité du projet avec la capacité de la station de traitement.

Par conséquent, j'émet un **avis favorable sous les réserves précédentes sur ce projet de PLU.**

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé «Observations de l'État», ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Je vous rappelle que conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique concerne le projet arrêté par le conseil municipal auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le premier janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site internet (ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte mes réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Ce nouvel avis, favorable, distingue bien, conformément à nos échanges, ce qui relève de la légalité, et ce qui relève de l'opportunité, où nous ne vous sommes qu'en conseil.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
la Secrétaire Générale

Violaine DEMARET

Très cordialement

RESERVES DE L'ETAT

sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune historique de Saint Pierre d'Allevard

I – Réserves en légalité

L'annexe 1 de l'avis en date du 19 janvier 2018 est désormais ainsi rédigée :

La prise en compte de ces remarques permet d'assurer la légalité du projet de Plan local d'urbanisme par rapport aux éléments du «porter à connaissance», au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur. Leur prise en compte est obligatoire.

1) Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) du Grésivaudan

Les objectifs du PLH concernant la commune de Crêts-en-Belledonne, située en territoire 2, prévoient 66 nouveaux logements pour la durée du PLH, (2013-2018) avec 11 logements à réaliser par an, dont 2,5 logements sociaux.

Le PADD (orientation 2) affirme la volonté de poursuivre l'effort de production de logements sociaux en programmation neuve ou en réhabilitation pour favoriser la mixité sociale .

Le règlement du PLU (articles U 1.3) impose dans les zones urbaines ou les zones d'ouverture à l'urbanisation pour toutes les opérations de plus de 10 logements, un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux devant représenter au minimum 30% de la surface de plancher du programme.

En effet, l'article L.151-15 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de délimiter des secteurs affectés à des objectifs de mixité sociale.

Dans le cas présent où cette mixité est imposée par le règlement écrit, **une délimitation dans le règlement graphique est obligatoire (R.151-38)**

Elle peut prendre la forme soit :

- **d'emplacements réservés** , si les projets sont précisément localisés (R.151-38 1°)
- **de secteurs de mixité sociale** sur tout ou partie des zones U ou AU. Cet outil permet d'affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs en accession, sociaux ou privés. La délimitation de ces secteurs doit se traduire graphiquement par la création de sous-zones U ou AU dans lesquelles les dispositions spécifiques s'appliquent (R.151-38 3°).

2°) Prise en compte des risques naturels

La commune historique de Saint Pierre d'Allevard dispose d'un PPRN prescrit révisé le 20/10/2010.

En application de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, **le PLU doit prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et faire figurer par une trame les zones soumises (R, V et B sans distinction) au PPRN approuvé sur tous les plans du règlement**

graphique. Ces plans doivent mentionner un renvoi au zonage réglementaire du risque et de son règlement présents dans les annexes du PLU.

Le renvoi au PPRN présenté en annexe n'est pas mentionné dans chacune des zones du règlement du PLU, contrairement à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation (§6).

3°) Prise en compte du zonage d'assainissement et des périmètres de protection des captages

a) Prise en compte et traduction des zonages d'assainissement en zonage réglementaires PLU
En application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les collectivités délimitent obligatoirement les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement ne figure pas dans la partie « annexes du PLU »

Le règlement du PLU doit donc distinguer :

- les secteurs définis en assainissement collectif au zonage d'assainissement où le raccordement des immeubles au réseau de collecte existant est obligatoire (article L.1331-1 du code de la santé publique). Le dossier doit préciser si l'augmentation de population prévue dans la cadre du PLU est compatible avec la capacité résiduelle de l'ouvrage de traitement.
- les secteurs en assainissement non collectif, où une installation d'assainissement non collectif assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées, doit être mise en place. Le projet de PLU doit prévoir la faisabilité de la mise en œuvre de ce dispositif dans les secteurs identifiés.

b) Prise en compte des captages, de leurs périmètres de protection et des prescriptions associées
Aucun des 15 captages existants faisant l'objet d'une DUP ou d'un rapport géologique n'a été identifié sur les plans de zonage réglementaire.

Conformément à l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme au titre de l'hygiène publique, les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine (à l'exception des captages privés) **doivent figurer dans le règlement graphique** du PLU (voir également partie II § 5 sur les annexes).

OBSERVATIONS DE L'ETAT

contribuant à améliorer la qualité du dossier de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune historique de Saint Pierre d'Allevard

L'annexe 2 de l'avis du 19 janvier 2018 est désormais ainsi rédigée :

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier, (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application du plan local d'urbanisme.

II – Remarques en opportunité

1) Rapport de présentation

Tome 1

En page 135, les ZPPAUP et AVAP (devenues des « Sites patrimoniaux remarquables » par la loi LCAP du 7 juillet 2016) ne sont pas des « zones de protection conventionnelles » mais des servitudes d'utilité publique (SUP, AC4).

Tome 2

Remarque préliminaire : les pages du tome 2 ne sont pas numérotées.

Dans le § 5 concernant les OAP, la présence de zones de risques doit être mentionnée.

Dans le § 6.5, l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme est mal interprété. Le changement de destination ne doit pas concerner uniquement les anciens bâtiments agricoles, mais tous les bâtiments situés en zone agricole et naturelle. La réalisation d'une fiche d'identification et d'analyse par bâtiment n'est plus exigée, il suffit d'un simple repérage sur le plan graphique.

Dans le § 7.2, le rapport de présentation présente des extraits du PLH mais apporte peu de précisions sur les objectifs chiffrés fixés par le PLU en matière de logement social. Ce point pourra être complété.

Le classement en zone UI (zone d'activité économique ou artisanale) de la parcelle boisée N° 191 auparavant classée en zone NDa, « zone de protection du fait des risques naturels, de l'intérêt écologique et paysager » devra être justifié dans le rapport de présentation.

2) OAP

Sur l'ensemble des OAP, quatre sont situées dans les abords du monument historique (clocher de l'Eglise classé par arrêté du 20 juillet 1908).

Les OAP sectorielles sont situées majoritairement sur des sites ayant un intérêt paysager. Les OAP (n°7, 8, 11) concernent des terrains en pente et pour lesquelles l'adaptation des constructions à la pente sera un enjeu paysager fort. Parmi les prescriptions d'implantation dans la pente prévues par l'OAP, la solution qui consiste à surélever la construction du sol avec un porte-à-faux a un impact visuel fort dans le paysage. Je vous conseille de travailler l'insertion paysagère avec un architecte conseil.

OAP n° 6

L'objectif de réaliser 35 % de logements sociaux sur ce seul secteur n'est pas justifié.

OAP n° 7 et 8

Ces deux OAP prévues à «Gerland» concernent un coteau boisé et des terrains agricoles avec des impacts paysagers importants en entrée de ville. Je vous recommande de consulter préalablement un architecte et un paysagiste conseils.

OAP n° 8

Au lieu-dit «Gerland», quatre parcelles (boisées ou agricoles) ont été ouvertes à l'urbanisation en dehors de l'OAP n°8. Elles pourraient être incluses dans l'OAP.

3) Règlement graphique

Remarque générale

Les zones sont délimitées par des traits noirs soit en continu, soit en pointillé. La légende ne comporte aucune mention pour expliquer cette différence de graphisme.

Extension des hameaux et Loi montagne

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle n°615 au lieu-dit « Le Voley » pourrait sembler contraire à la loi montagne. En effet, elle vient en extension d'un hameau. Elle n'est toutefois plus en discontinuité, puisque, comme vous me l'avez indiqué, le chemin rural qui la coupait en deux n'existe plus.

Les emplacements réservés :

La commune a matérialisé trois emplacements réservés pour des chargeoirs à bois en zone agricole, d'une superficie totale de 1,2 ha ; le classement en zone naturelle serait plus adapté.

Biodiversité

Une attention particulière devra être portée aux zones ouvertes à l'urbanisation à proximité de zones à enjeux environnementaux (tourbières, ZNIEFF de type 1, corridors biologiques et coupures vertes), tels qu'aux Sailles (parcelle n° 314) et Sailles-le -Bas (parcelle n° 149 en partie).

Les ripisylves en zone naturelle ou agricole ont été identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, moins contraignant que les EBC. Je vous conseille de maintenir les ripisylves en EBC .

4) Règlement écrit

Toutes zones :

2-2) qualité urbaine

Zone Ua :

2-1-1) volumétrie des constructions

Il conviendrait de limiter la hauteur des constructions dans le centre-bourg autour de la Grande Rue, à la hauteur du bâti existant (15 m environ).

Dispositions pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 :

L'annexe 3 du règlement: une palette chromatique est définie pour le secteur de la Grande Rue qui fait l'objet d'une OAP située dans le périmètre des abords du clocher de l'église.

Les modèles de tuiles devraient correspondre aux modèles traditionnels du bâti existant.

Certaines teintes de façades ne sont pas en harmonie avec les teintes traditionnelles locales, en particulier tous les coloris violet, violine, rose sombre (7613C, 4995C, 7522C, 7612C, 5005C, 7607C).

Ainsi, pour rester en cohérence avec l'orientation N°1 du PADD "conserver l'identité du territoire", une attention particulière aux matériaux et teintes devra être portée pour les réhabilitations du bâti existant.

Zone A :

Cet article autorise, dans les zones agricoles et naturelles, « les équipements d'intérêt collectif et services publics. La rédaction plus appropriée est «équipement collectif» au sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. En effet, les constructions et installations nécessaires à ce type d'équipement sont autorisées en zone A ou N dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

La création de STECAL en zone Ah pour des constructions isolées dans les hameaux de "Sailles, Couriaux, Grange Neuve, Chapelle Saint Christophe et Plan Champ" n'est pas justifiée, en l'absence de projet de construction nouvelle. La CDPENAF qui s'est réunie le 14/12/2017, a émis un avis défavorable à cette demande de STECAL, le règlement de la zone A permettant à ces bâtis d'évoluer.

Par ailleurs, le § 6.5 du rapport de présentation mentionne que cinq granges sont situées dans les STECAL. L'article L.151-11 précise que le changement de destination peut être autorisé uniquement en dehors des STECAL.

Pour faire évoluer ces bâtiments avec un changement de destination, ils doivent être identifiés sur le plan par un symbole ponctuel et répondre aux conditions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ce point est à corriger et le périmètre de STECAL à supprimer.

. - la zone NI

Cette zone (environ 22 ha) délimite les secteurs d'activités de loisirs de plein air implantés sur les abords du bassin du Flumet. 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. La création d'un STECAL n'est donc pas nécessaire.

- Glossaire

En application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, un lexique national de l'urbanisme a été publié le 27 juin 2017 (fiche technique n°13 du Ministère de la cohésion des territoires). Il conviendrait de se référer en priorité aux définitions des principaux termes utilisés. Pour autant, les auteurs du PLU conservent la possibilité d'adapter ces définitions au contexte local sans toutefois en changer le sens.

5) Annexes du document

Servitudes d'utilité publique

Vous trouverez en pièce jointe les cinq DUP ou rapports hydrogéologiques manquants à intégrer dans les annexes du PLU, avec l'ensemble des documents (15 au total) déjà transmis dans le PAC. Ces captages concernent Coudray, Feyjoux, Bourne, Vargnes, Grange Coudray.

Le PPRN révisé figure en annexe, mais il convient d'y ajouter le rapport de présentation.

Information complémentaire à titre de porter à connaissance

Vous trouverez joint à cet avis un rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL-UT38) contenant divers éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de votre commune.