

---

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

*Arrêté le 12 octobre 2017*

---

1<sup>er</sup> avis de l'Etat reçu le 19 janvier 2018

Analyse préalable de la Commune



---





Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p>Préfecture de l'Isère</p> <p>Remarques en légalité</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p> <p><b>1) Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine de Grenoble</b></p> <p><u>Développement de l'habitat</u> 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.</p> <p><b>Les espaces préférentiels de développement n'ayant pas été pris en compte, le projet n'est pas compatible avec le SCoT.</b></p> <p><u>Développement des zones d'activités</u> La commune de Crêts en Belledonne ne figure pas dans ce protocole. En conséquence, toute création de zone AU à vocation économique sur des espaces agricoles ou naturels n'est pas autorisée. Pour autant en ce qui concerne les 5 ténements classés en Ui dans le projet actuel, quatre d'entre eux se situaient déjà dans le POS, dans des zones U ou Na à vocation économique. L'un de ces secteurs, entièrement boisé, se trouvait en NDa. <b>Ce classement en Ui est inexpliqué et doit être justifié.</b> Les cinq secteurs sont néanmoins localisés dans l'enveloppe urbaine existante et viennent ainsi conforter l'espace urbanisé. Ils sont compatibles avec le SCoT</p>	<p>Dans son avis en date du 17 janvier 2018, l'EP du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble ne fait pas état d'une incompatibilité du PLU avec le SCOT. L'espace préférentiel de développement est le bourg, sur le plateau, cela a été mis en avant dans le PLU (délimitation de la zone dense Ub, localisation de 9 OAP sectorielles pour 115 logements et de 3 OAP sectorielles) mais cela n'a en effet pas été explicité de manière formelle. Comme demandé par l'EP SCOT, une meilleure explication sera fournie dans le Rapport de Présentation. L'ensemble des zones de développement économique permises par le projet de PLU sont situées dans des zones d'activités déjà existantes au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'espaces résiduels non bâtis de ces zones d'activité. Il n'est en aucun cas envisageable de les classer en zone urbaine mixte, la présence d'habitat dans ces secteurs étant dommageable pour les activités déjà présente et allant engendrer des nuisances réciproques.</p> <p><b>La justification déclinée dans la Rapport de Présentation sera confortée</b></p> <p><b>Concernant la zone qui était classée en NDa dans le POS.</b> Le zonage du PLU n'a pas été établi en fonction du POS, qui est document abrogé n'ayant plus d'existence légale. Il n'y a pas lieu de justifier le déclassement d'une zone NDa. La délimitation des zones Ui du PLU a été établie au regard du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des objectifs du PADD. Ce périmètre étudié par le PPRn est soumis qu'à des risques naturels faibles et n'a pas été mis en évidence par l'état initial de l'environnement pour ses qualité paysagères ou écologiques. Concrètement, si l'espace est boisé c'est parce qu'il s'agit d'un ancien camping et qu'il avait été planté d'arbres pour cet usage. Cette parcelle est aujourd'hui cernée d'urbanisation, son classement en zone naturelle n'est pas justifiable. Un cordon boisé a été classé en EBC pour assurer un espace tampon entre les zones d'habitation et des zones économiques, le travail sur les coupures urbaines entre ces 2 fonctions étant un point d'attention mis en évidence dans le PADD.</p> <p><b>La justification déclinée dans la Rapport de Présentation sera confortée</b></p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p>Préfecture de l'Isère</p> <p>Remarques en légalité</p>	<p><b>2) Compatibilité avec le PLH du Grésivaudan</b>            La demande locative sociale concerne essentiellement des logements de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées. Le rapport de présentation apporte peu de précisions sur les objectifs chiffrés fixés par le PLU en matière de logement social. Ce point devra être complété.</p> <p>Le règlement du PLU impose dans les zones urbaines futures ou dans 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.  <b>Pour autant, cette seule disposition n'est pas suffisante, il convient de mettre en place des secteurs de mixités sociale.</b></p> <p><b>3) Analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification</b>  <u>Analyse de la consommation foncière</u>            Il aurait été utile de connaître l'évolution de la consommation foncière sur les périodes précédentes (notamment entre 1992 et 2004). Le Rapport de présentation n'apporte aucune précision sur ce point.</p> <p><u>Objectif chiffré de la consommation d'espace</u>            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.</p>	<p>AVIS de l'Etat : 11 logements sociaux à réaliser par an, il s'agit en fait de 2,5 logements sociaux par an soit 15 logements sociaux sur la période des 6 ans.</p> <p>Les objectifs de constructions de logements sociaux sont ceux qui sont imposés par le SCOT et le PLH, soit 12 logements.</p> <p>Outre le seuil des programmes significatifs inscrit dans le règlement, des objectifs de mixité sociale ont été mis en place dans 2 secteurs : la Ronzière et Rapin. L'outil utilisé n'est pas le L151.15 mais la prescription dans l'OAP.            L'objectif de 35% de logements sociaux a été inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la Ronzière : 26 logements étant prévus dans le secteur, cela correspond à 9 LLS.</li> <li>- A Rapin : 19 logements étant prévus dans le secteur, cela correspond à 7 LLS.</li> </ul> <p>Le PLU est ainsi bien compatible avec le PLH.  <b>La justification déclinée dans la Rapport de Présentation sera confortée.</b>            Mise en œuvre de secteurs de mixité sociale sur les OAP n°5 et 6.</p> <p>Bien qu'il s'agisse d'une remarque de légalité, il n'y a aucune obligation légale à analyser la consommation foncière de 26 ans en arrière à 14 ans en arrière. Outre le fait que cette analyse soit complexe car les données n'étaient pas forcément informatisées à cette époque, l'analyse la consommation foncière entre 1992 et 2004 ne présente aucune pertinence pour les réflexions sur le PLU en projet.  <b>Aucune évolution ne sera apportée à ce sujet.</b>  <b>Article L151-4 du Code de l'Urbanisme (annexe n°1)</b></p> <p>Cette remarque issue des réserves de l'Etat et des remarques de légalité de fait état d'aucun point bloquant.            Le gisement foncier a été optimisé par la mise en place systématique d'OAP sur les fonciers de plus de 3000m<sup>2</sup>.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p><b>Remarques en légalité</b></p>	<p><u>Délimitation et identification du zonage</u> L'extension de 1,3ha est encore trop élevée dans le contexte de ce territoire.</p> <p>Ces extensions sont justifiées au motif de « pouvoir rééquilibrer le développement urbain et de structurer l'urbanisation diffuse ». Elles ne font qu'ajouter de nouvelles parcelles constructibles, au lieu de verrouiller toute extension nouvelle en dehors des OAP et des « dents creuses » existantes dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ces extensions, qui concernent le logement mais également les équipements publics, ont un impact fort sur l'espace agricole déjà fortement fragilisé et doivent être reconsidérées.</p> <p>Il s'agit précisément des secteurs ou lieux-dits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension du cimetière : forme et surface non justifiées</li> <li>- Montrenard : l'extension prévue ne respecte pas le caractère de constructibilité limitée des hameaux en zone de montagne et encercle la zone agricole. Les parcelles non bâties et notamment les parcelles n°731 et 744 doivent être exclues de la zone urbaine.</li> <li>- Le Voley : l'ouverture à l'urbanisation est excessive et en discontinuité vis-à-vis de la loi montagne</li> </ul> <p>Par ailleurs, plusieurs erreurs d'appréciation ont ainsi été relevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des ER n°4 et 5</li> <li>- Création de l'ER n°25 qui fragmente la zone agricole</li> <li>- Création de 3 ER pour les chargeoirs à bois en zone agricole. Ces chargeoirs doivent se situer en zone naturelle.</li> </ul>	<p><b>Cimetière</b> : l'emprise du cimetière sera réduite.</p> <p><b>Montrenard (Le Guillon)</b> : les parcelles n°731 et 744 sont d'ores et déjà artificialisées – Le PLU ne fait que prendre en compte une situation de fait.</p> <p><b>Le Voley</b> : la discontinuité doit être appréciée « <i>au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux</i> ».</p> <p><b>ER n°4 (Sailles)</b> : la délimitation de cet ER permet de désenclaver les parcelles agricoles localisées derrière le front bâti existant. Contrairement à une servitude qui dépend de la volonté des propriétaires fonciers l'ER permet de pérenniser l'accès.</p> <p><b>ER n°25</b> : L'ER n°25 est bien cadastré contrairement à ce qui énoncé dans l'avis de l'Etat, il correspond au chemin du Tacot. L'ER n°25 suit parfaitement le chemin tel qu'il est cadastré. Il est de plus encore en partie visible sur le terrain. Le projet de la commune est de le maintenir ouvert à la promenade mais pas de l'aménager de manière lourde (stabilisé, etc..). En terrain de montagne, le passage de promeneur sur un sentier est courant dans les pâtures est n'est pas incompatible avec l'activité agricole.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Création de 3 ER pour des chargeoirs à bois : cet usage est déjà réel, ces ER seront reclassés en N.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p data-bbox="185 655 371 815"><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p data-bbox="185 756 371 815"><b>Remarques en légalité</b></p>	<p data-bbox="443 233 1099 288"><b>4) Loi Montagne : principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante</b></p> <p data-bbox="394 296 1099 520">La commune est concernée par l'application de la « loi Montagne ». La mise à niveau du POS était l'occasion de supprimer toutes irrégularités vis-à-vis de la loi montagne qui impose une protection des zones agricoles et des paysages Certains secteurs comme « le Voley » incompatibles avec la loi Montagne sont caractéristiques. Le règlement graphique doit être revu en conséquence.</p> <p data-bbox="443 592 898 616"><b>5) Prise en compte des risques naturels</b></p> <p data-bbox="394 624 1099 815">Le PLU doit prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et faire figurer par une trame les zones soumises au PPRN approuvé sur tous les plans du règlement graphique. Ces plans doivent obligatoirement mentionner un renvoi au zonage réglementaire du risque et de son règlement présent dans les annexes du PLU.</p> <p data-bbox="443 951 629 975"><b>6) Biodiversité</b></p> <p data-bbox="394 983 1099 1038">Certaines ouvertures à l'urbanisation sont inadéquates et entrent en conflit avec le maintien de la biodiversité :</p> <ul data-bbox="443 1046 1099 1270" style="list-style-type: none"> <li>- Sailles : la parcelle agricole n°314 classée en Uc1 est à proximité d'une tourbière et en discontinuité avec le hameau.</li> <li>- Saille-la-Bas : une partie de la parcelle 149 est située en ZNIEFF de type 1, sur une tourbière à protéger. Cette parcelle à enjeux environnementaux doit être reclassée en zone agricole.</li> </ul> <p data-bbox="394 1278 1099 1374">Par ailleurs, il convient de maintenir les corridors biologiques et les coupures vertes entre Planchamp et Saille le bas par la mise en place d'une zone Ap.</p>	<p data-bbox="1122 264 2136 392"><b>En conclusion de cette partie, l'Etat fait état de « prescriptions et de recommandations » alors que cet avis est énoncé dans la notice « Réserves de l'Etat », « I – Remarques de légalité » et il est précisé que « leur prise en compte est obligatoire ». L'Etat devra être clair à ce sujet et justifier le cas échéant en quoi ces points affectent la légalité du PLU.</b></p> <p data-bbox="1122 424 2136 520">« Certains secteurs comme 'Le Voley' » sont déclarés incompatibles avec la Loi Montagne. Il aurait été opportun que l'Etat cite l'ensemble des secteurs qu'il considère incompatible avec la Loi Montagne.</p> <p data-bbox="1122 528 1794 552"><b>Article L122-5 à L122-6 du Code de l'Urbanisme (annexe n°2)</b></p> <p data-bbox="1122 624 2136 1015">Le règlement fait état dans son préambule du paragraphe suivant : « La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté Préfectoral le 30 septembre 2003 et révisé en décembre 2010. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le règlement du PPR est annexé en pièce 5.2 du PLU et devra être obligatoirement consulté avant toute délivrance d'autorisations de construire. Les zones U, AU, Ah ont toutes été étudiées dans le PPRn. Les autres zones A et N n'ont pas été étudiées sur la totalité de leur surface. De fait, une zone A ou N située hors du périmètre d'étude ne pourra être considérée comme exempte de risque. » <b>Un renvoi au PPRn pourra être inséré pour chaque zone du PLU et sur les plans de zonage</b> <b>Une trame représentant le PPRn sera dessinée sur les plans de zonage.</b></p> <p data-bbox="1122 1078 1458 1102"><b>Parcelles 149 et 314 à Sailles :</b></p> <p data-bbox="1122 1110 2136 1166">La commune prend note de ces remarques et statuera suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur.</p> <p data-bbox="1122 1270 2136 1334"><b>Zone Ap entre Planchamp et Sailles le Bas :</b> l'étude environnementale n'a pas identifié de corridor entre Sailles le Bas et Planchamps (p 131 et 132 du RP Tome 1).</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p data-bbox="203 687 353 751"><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p data-bbox="188 788 369 852"><b>Remarques en légalité</b></p>	<p data-bbox="394 233 1099 456">En ce qui concerne les EBC, un important travail de réduction de ces trames a été réalisé par rapport au POS, à l'exception de quelque EBC en zone U qui ont été maintenus. Les ripisylves en zone naturelle ou agricole ont été identifiées par une trame 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</p> <p data-bbox="443 496 736 520"><b>7) Eau et assainissement</b></p> <p data-bbox="394 528 1099 584">Le zonage d'assainissement ne figure pas dans la partie des annexes du PLU.</p> <p data-bbox="394 624 1099 743">Pour l'assainissement collectif, le territoire est raccordé à la station du Touvet. Le dossier doit préciser si l'augmentation de population prévue dans le cadre du PLU est compatible avec la capacité résiduelle de l'ouvrage de traitement.</p> <p data-bbox="394 783 1099 871">Pour l'assainissement non collectif, le projet de PLU doit prévoir la faisabilité de la mise en œuvre de ce dispositif dans les secteurs identifiés.</p> <p data-bbox="394 911 1099 1070">Conformément à l'article R151-34 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 doivent obligatoirement figurer dans le règlement graphique du PLU.</p> <p data-bbox="443 1110 640 1134"><b>8) Déplacement</b></p> <p data-bbox="394 1142 1099 1358">Le règlement des zones Ua, Ub, Uc, AUb, AUc prévoit effectivement des obligations minimales pour les vélos mais uniquement pour les opérations de plus de 4 logements. Cette formulation n'est pas satisfaisante, car l'article sus-cité ne prévoit que certaines opérations (ici les opérations de moins de 4 logements) soient dispensées de l'application de cette règle. Il convient de revoir cette rédaction</p>	<p data-bbox="1122 233 1330 256"><b>Ripisylves en EBC :</b></p> <p data-bbox="1122 264 2136 320">Sur quels points l'Etat considère que la règle associée à la trame L151.23 mise en place n'est pas suffisante ?</p> <p data-bbox="1122 328 1939 352">En quoi l'utilisation de la trame L151.23 remet en cause la légalité du PLU ?</p> <p data-bbox="1122 655 1850 679">L'absence du zonage d'assainissement est un oubli qui sera corrigé.</p> <p data-bbox="1122 719 2136 775">L'argumentaire sur la compatibilité entre le développement prévu et la station d'épuration sera étayé.</p> <p data-bbox="1122 815 2136 871"><b>Ajout, suite à l'enquête publique, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine</b></p> <p data-bbox="1122 1142 2136 1238">L151.30 parle d'« immeuble d'habitations », donc contrairement à ce qui est dit, l'article sus-cité prévoit que certaines opérations soient dispensées de l'application de cette règle (en l'occurrence les habitations qui ne sont pas en immeuble).</p> <p data-bbox="1122 1246 2136 1302">Les destinations du Code de l'Urbanisme ne nous permettant pas de distinguer de sous-catégorie à habitation, il a été proposé de parler d'un seuil de 4 logements.</p> <p data-bbox="1122 1310 1704 1334"><b>Article L151-30 du Code de l'urbanisme (annexe n°3)</b></p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p>Préfecture de l'Isère</p> <p>Remarques en légalité</p>	<p><b>9) Zones agricoles et naturelles</b>  <u>a- Les STECAL</u>  <b>Zone Ah</b>  Ces hameaux contrairement aux autres n'ont pas été classés en U, car ils ont une densité faible avec peu de constructions, sans réseau d'assainissement collectif.  En l'absence de projet de construction nouvelle, la CDPENAF a émis un avis défavorable à cette demande considérant, par ailleurs que le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas respecté.  Le STECAL doit être supprimé.</p> <p><b>Zone Aj</b>  La commission a estimé que ce projet de secteur doit être maintenu sous réserve de rappeler les conditions de règlement spécifique aux STECAL.</p> <p><b>Zone Nb</b>  Le projet de STECAL est maintenu mais doit préciser les dispositions obligatoires des STECAL.</p> <p><b>Zone NI</b>  Pour les « équipements collectifs » au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à ce type d'équipement sont autorisées en A ou N.  Le statut (privé ou public) de l'établissement gestionnaire des équipements est sans influence dans la mesure où le service d'intérêt général proposé répond à un besoin collectif d'une population.  La CDPENAF a estimé que les dispositions de l'article L151-11 sont suffisantes pour permettre l'aménagement de la zone NI sans qu'il soit nécessaire de recourir à la mise en place d'un STECL.  Le STECAL doit être supprimé.</p>	<p><b>La zone Ah</b>  La création d'un STECAL n'est pas soumise à la présentation d'un projet de construction nouvelle. La remarque se contredit l'analyse faite pour le STECAL Nb.  L'ensemble des zones Ah dispose de constructions à destination d'habitation qui rendent, à travers les périmètres de réciprocité, l'installation d'une exploitation agricole impossible.  La volonté de la commune est de permettre la réhabilitation des constructions existantes et de faire vivre ces hameaux isolés.  Pour permettre aux constructions de ces hameaux de perdurer dans le temps, possibilité de les identifier afin de leur autoriser à changer de destination selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>La zone Aj</b>  P77 du règlement, des conditions de règlement spécifiques ont été mises en place pour la zone Aj.  Quelle est la demande de l'Etat ?</p> <p><b>La zone Nb</b>  P86 du règlement, des conditions de règlement spécifiques ont été mises en place pour la zone Nb.  Quelle est la demande de l'Etat ?</p> <p><b>La zone NI</b>  A l'image du parcours aventure Banzaï déjà présent dans la zone NI, « <i>les équipements récréatifs, sportifs et de loisirs liés aux activités de plein air</i> » n'ont pas toujours la qualification de « <i>service d'intérêt général</i> » qui « <i>répond à un besoin collectif d'une population</i> ». Dans ce sens, la suppression de la zone NI conduirait à ne pas permettre la pérennisation de cette activité et interdire l'implantation de nouvelles dans le respect de l'article L122.13 et L111.4 1°.</p> <p>La remarque de l'Etat s'oppose avec la remarque formulée en page 3 du document « Remarques en opportunité ».</p>



Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p>Remarques en légalité</p>	<p><u>b- Extensions et annexes du bâti existant</u>            Pour les extensions, les conditions d'emprise au sol devront être reformulées. Il convient de privilégier la notion d'emprise au sol au lieu de la surface de plancher. L'extension sera limitée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.            Pour les extensions et annexes, les conditions de hauteur devront être définies en cohérence avec les préconisations de la CDPENAF.</p> <p><u>c- Les changements de destination</u>            Le rapport de présentation mentionne que 5 granges sont situées dans les STECAL et que le règlement écrit associé permet le changement de destination. Cette disposition est illégale, en effet l'article L151-11 précise que le changement de destination peut être autorisé uniquement en dehors des STECAL.</p>	<p><b>Extensions et annexes du bâti existant</b>            Le Code de l'Urbanisme n'impose pas d'appliquer la doctrine départementale de la CDPENAF et les modalités proposées sont plus permissives que celles mise en place dans le PLU.            Qu'est ce qui justifie l'obligation de reformuler la rédaction du PLU arrêté ?</p> <p>L'article L151.11 ne précise pas que le changement de destination peut être autorisé uniquement en dehors des STECAL.            L'article L151.11 précise que la désignation des bâtiments agricoles pouvant changer de destination ne peut être mise en œuvre qu'en dehors des STECAL.  <b>Article L151-11 du Code de l'Urbanisme (annexe n°4)</b></p>
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p>Remarques en opportunité</p>	<p><b>1) Rapport de présentation</b></p> <p><u>TOME 1</u>            En page 135, les ZPPAUP et AVAP (devenues des « Sites patrimoniaux remarquables » ne sont pas des « zones de protection conventionnelle » mais des servitudes d'utilité publique.</p> <p><u>TOME 2</u>            Les pages du tome 2 ne sont pas numérotées.</p> <p>Dans le 5 paragraphe concernant les OAP, la présence de zones de risques doit être mentionnée.</p> <p>L'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme est mal interprété.            Le changement de destination ne doit pas concerner</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié comme suggéré.</p> <p>Les pages du tome 2 seront numérotées.</p> <p>Les OAP seront précisées dans ce sens.</p> <p>La rédaction sera modifiée dans ce sens.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p><b>Remarques en opportunité</b></p>	<p>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.</p> <p><b>2) OAP</b>  Les OAP n°7, 8, 11) concernent des terrains en pente et pour lesquelles l'adaptation des constructions à la pente sera un enjeu 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 doit être abandonnée car elle apporte un fort impact visuel au bâtiment dans le paysage.</p> <p><u>OAP n°3 :</u>  L'OAP n'aborde pas le devenir de la grande zone humide limitrophe.</p> <p><u>OAP n°4 :</u>  Cette OAP concentre 35% de logements sociaux sur un seul secteur sans justification.</p> <p><u>OAP n°7 et 8 :</u>  Ces deux OAP concernent un coteau boisé et des terrains agricoles avec des impacts paysagers importants en entrée de ville. Quelle est la justification de l'urbanisation de ce coteau boisé ? En cas d'ouverture à l'urbanisation, je vous recommande vivement de consulter préalablement l'architecte et le paysagiste conseil de la DDT en lien avec le chargé de planification.</p> <p><u>OAP n°8 :</u>  4 parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation en dehors de l'OAP n°8. Considérant que ces parcelles sont limitrophes au périmètre de l'OAP, elles doivent être incluses dans l'OAP ou exclues de l'urbanisation.</p>	<p>Voir réponse page précédente</p> <p>Les prescriptions d'implantation dans la pente sont issues de la fiche pratique « Construire dans la pente » réalisée par les Parcs naturels régionaux du Vercors et de Chartreuse et les CAUE de l'Isère, la Savoie et la Drôme.  Ces prescriptions d'implantation ont également été définies en concertation avec l'architecte-conseil de la commune.</p> <p>La zone humide n'est pas dans l'OAP. Cette dernière prévoit un espace tampon.</p> <p>Il s'agit du plus grand tènement non bâti et le seul qui ne présente aucune contrainte d'aménagement (pente, accès, zone humide, configuration, etc.). De plus il est dans le centre-bourg.</p> <p>Il n'est pas opportun d'intégrer ces parcelles dans l'OAP n°8 au regard de la configuration et la topographie du secteur. En effet, l'accès le plus aisé au regard de la configuration des parcelles et de la topographie s'effectuerait à partir de l'impasse des Merles et pas à partir de l'ancienne voie du Tacot.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p>Préfecture de l'Isère</p> <p>Remarques en opportunité</p>	<p><b>3) Règlement graphique</b> 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.</p> <p><b>4) Règlement écrit</b> <u>Toutes zones :</u></p> <p>2.1.1 Volumétrie des constructions : Il convient de limiter à 30cm au-dessus de la hauteur maximale, les dispositions d'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE) afin de conserver des bandeaux de rive d'une hauteur assez proche de l'existant.</p> <p>2.2 Qualité urbaine :</p> <p>4-Façades : Pour les bardages et les façades bois, il est nécessaire de proscrire l'utilisation de la lasure, qui est un produit récent non traditionnel, afin d'éviter l'effet orangé et brillant. Le bois sera traité pour vieillir naturellement.</p> <p>6- Murs de soutènement : Pour les soutènements, il conviendrait de proscrire les enrochements et d'autoriser seulement les murs de soutènement. Les enrochements sont des dispositifs routiers hors échelle et inappropriés dans le paysage de la commune.</p> <p><u>Zone Ua</u> 2.1.1-Volumétrie des constructions Il conviendrait de limiter à 12 m la hauteur des constructions dans le centre-bourg autour de la Grand'Rue car la typologie du bâti existant ne semble pas montrer des constructions d'une hauteur de 15 mètres.</p>	<p>L'aspect graphique des plans de zonage sera amélioré au regard de cette remarque.</p> <p><b>L151-18</b> <i>« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »</i></p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p><b>Remarques en opportunité</b></p>	<p><u>Dispositions pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 :</u> Les menuiseries devront être rénovées en bois (et non pas aspect bois) pour éviter l'emploi de menuiseries en PVC imitation bois, qui ne respectent pas le caractère patrimonial de ces constructions.</p> <p><u>L'annexe 3 du règlement : palette chromatique</u> Les modèles de tuiles proposés ne correspondent pas aux modèles traditionnels du bâti existant et ne permettent pas de répondre au maintien des caractéristiques des abords du monument historique. Selon le type de toit, il convient de proposer soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des tuiles plates écailles,</li> <li>- Des tuiles mécaniques à cote centrale ou losangées,</li> <li>- Des tuiles canal traditionnelles ou des tuiles canal mécaniques à emboitement.</li> </ul> <p>Certaines teintes de façade ne sont pas en harmonie avec des teintes traditionnelles locales, en particulier tous les violet, violine, rose sombre. Il convient de supprimer ces teintes d'enduit sans lien avec l'architecture traditionnelle locale.</p> <p>Certaines harmonies proposées font référence à des exemples choisis hors département. Il est préférable de présenter des exemples locaux.</p> <p><u>Zone A</u> Cet article autorise « les équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette rédaction est à reprendre car il ne peut d'agir que d'équipement collectif » au sens de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>La palette chromatique a été définie au regard des caractéristiques locales en concertation avec l'architecte conseil de la commune.</p> <p>La rédaction sera modifiée dans ce sens.</p>

Personne publique	Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Préfecture de l'Isère</b></p> <p><b>Remarques en opportunité</b></p>	<p>La disposition (page 77) qui consiste à autoriser les « abri agricoles » dans les zones Ap et Asm doit être précisée selon la rédaction proposée.</p> <p><u>Glossaire</u> Un lexique national de l'urbanisme a été publié en 2017. Il convient de se référer en priorité aux définitions des principaux termes utilisés. Pour autant les auteurs de PLU conservent la possibilité d'adapter ces définitions au contexte local sans toutefois en changer le sens.</p> <p><b>5) Annexes</b> <u>Servitude d'utilité publique</u></p> <p>Vous trouverez en pièce jointe les 5 DUP ou rapports hydrogéologiques manquants à intégrer dans les annexes du PLU, avec l'ensemble des documents déjà transmis dans le PAC.</p> <p>Le PPRN révisé figure en annexe mais il convient d'y ajouter le rapport de présentation.</p>	<p>Dans les zones Ap et Asm seuls les abris agricoles d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> sont autorisés.</p> <p>Le glossaire sera modifié en ce sens.</p>

## **Annexe n° 1 : Article L151-4 du Code de l'Urbanisme**

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

**NOTA :**

*Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret ».*

## **Annexe n° 2 : Articles L122-5 à L122-6 du Code de l'Urbanisme**

### **Article L122-5**

*« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».*

### **Article L122-5-1**

*« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».*

### **Article L122-6**

*« Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :*

- a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;*
- b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ».*

### **Annexe n° 3 : Article L151-30 du Code de l'Urbanisme**

*« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».*



#### **Annexe n° 4 : Article L151-11 du Code de l'Urbanisme**

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*