



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE



Direction Départementale des Territoires

Service aménagement sud-est

Affaire suivie par : Alain LAZARELLI

Tél. : 04 56 59 46 32

Courriel : alain.lazarelli@isere.gouv.fr

Grenoble, le

31 MAI 2017

Le préfet
à

Monsieur le maire de
Saint-Lattier

OBJET : - Délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Lattier du 13 février 2017 portant sur l'arrêt du plan local d'urbanisme.

P.J. : Rapport DREAL du 5 avril 2017

Par délibération en date du 13 février 2017, votre conseil municipal a arrêté le plan local d'urbanisme et ce dossier m'a été transmis pour avis après son dépôt en préfecture, le 2 mars 2017, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a été examiné par les différents services de l'État. Il en résulte de ma part les observations suivantes :

I°

OBLIGATIONS DU PLU

EU EGARD AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Je vous informe que la prise en compte des éléments du « porter à connaissance », des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des servitudes d'utilité publique ont fait l'objet des remarques suivantes de la part des services de l'État :

I – A COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA

REGION URBAINE DE GRENOBLE

- **En termes de croissance démographique et besoin en logements**

Le SCoT de la région urbaine de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT a structuré le territoire en pôles urbains. La commune de Saint-Lattier est classée **en pôle secondaire**.

Si l'on considère que la population de la commune de Saint-Lattier est estimée à 1 270 habitants, le SCoT prévoit un objectif de production de logements pour votre commune de **5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants, soit au maximum 7 logements par an**. Les orientations du SCoT pour la commune de Saint-Lattier sont donc la production de 84 logements au maximum sur une période de 12 ans.

- **En termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation**

Les orientations du SCoT imposent de calculer le dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation sur une période de 12 ans en fonction du nombre de logements à produire et sur une base de répartition de 60% en habitat individuel isolé avec en moyenne 700 m² par logement et 40 % en habitat individuel groupé ou collectif (autres formes d'habitat) avec en moyenne 350 m² par logement.

Pour tenir compte de la rétention foncière, répondre à des activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles,...) et une certaine fluidité du marché, le dimensionnement sera augmenté de 50 %.

Le calcul du dimensionnement de l'espace ouvert à l'urbanisation pour la commune est de **7 hectares**.

J'ai bien noté les efforts que votre commune a réalisés afin de tendre vers la compatibilité avec le SCoT de la RUG. En effet, l'opération du « Cultil », opération « durable » s'il en est, consomme un espace important tout en affichant une optimisation de cet espace avec des parcelles de terrains de tailles modestes (entre 400 m² et 700 m² environ au lieu de 1 200 m² à votre POS). J'ai aussi bien noté que la superficie de cette opération, réalisée sous la forme d'un éco-quartier, vient se rajouter aux nombreuses dents creuses constituant le tissu urbain de votre commune.

I – B COMPATIBILITE AVEC la loi ALUR:

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En application des dispositions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Ces objectifs doivent également être justifiés dans le rapport de présentation « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Lattier a consommé 11,38 hectares sur les dernières années. Votre projet de PLU affiche une consommation de 10,77 hectares (10,38 ha pour le logement et 0,39 ha pour l'économie). J'ai bien noté que votre commune, lors de la réflexion sur l'aménagement du quartier durable du « Cultil », a réalisé un effort important sur la consommation d'espace comme le démontre le passage de 1 200 m² de superficie minimum au POS à une superficie de parcelle variant entre 400 et 700 m² sur cette opération.

I – C HABITAT

La commune n'est pas concernée à ce jour par un programme local de l'habitat (PLH). Dès que le nouveau PLH sera élaboré, le PLU devra être compatible avec ses dispositions.

Lorsque le PLH est approuvé après l'adoption d'un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai de mise en compatibilité a été ramené par la loi à un an lorsque le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation du programme de logements prévus par le PLH.

Toutefois, il serait souhaitable que votre commune envisage la réalisation de 8 LLS (logement locatif social) sur les 12 années de la durée du PLU afin de participer à l'effort d'accroissement de l'offre en logement abordable.

I - D REGLEMENT

1) Les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme précisent que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime».

De plus, les dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme précisent que : « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;...

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Ces dispositions seront soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées que sur **les règles de hauteur, d'emprise et de densité** qui y sont imposées.

Je vous invite donc à prendre en compte les éventuelles réserves émises par cette commission dans le cadre de l'approbation de votre PLU et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, je vous demande d'intégrer à l'article 3 – Définitions - du TITRE I - dispositions générales : la définition des annexes: « *Annexe* : "Une annexe correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale, à laquelle elle peut être accolée ou non. L'annexe est distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale" »

Je vous demande également de rajouter la définition suivante pour les extensions : « *Extension* : "Une extension est soit une surélévation, soit une construction horizontale, contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions sont inférieures à celles de la construction existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre." »

2) En application des dispositions de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut 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 Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 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 (CDNPS).

Votre PADD se fixe comme objectif, dans l'orientation n°1, de favoriser le changement de destination des bâtiments agricoles remarquables.

Ce n'est pas le PLU qui est soumis à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS, mais l'autorisation d'urbanisme (PC, PA ou DP).

Par contre, le changement de destination **doit être justifié dans le rapport de présentation du PLU, une liste de critères n'étant pas suffisante**. Le rapport de présentation du PLU doit **démontrer** en quoi ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette analyse doit **estimer** leurs impacts sur les équipements publics et sur l'existence ou non de risques naturels.

La CDPENAF et la CDNPS devront se prononcer ensuite dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R 423-59 du code de l'urbanisme).

Enfin, je vous invite à identifier sur le règlement graphique les bâtiments soumis à changement de destination. A cet effet, je vous conseille d'utiliser par souci de cohérence la même numérotation (1 à 7) que celle retenue dans le rapport de présentation. Par contre, cette identification doit être différente de celle relative aux éléments bâtis remarquables.

3) Je vous invite à rajouter le paragraphe suivant à **la section 1 de la zone Nco** (p.113) (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) :

«Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

I – E RISQUES NATURELS

1- Rapport de présentation

Le PLU intègre la prise en compte des risques présents sur la commune notamment au travers § 4 « *Risques naturels* » du chapitre 1 et du chapitre 9 « les effets du PLU sur les

risques ». Cependant, les extraits de l'annexe 2 du guide PLU et risques (version 3.10 de décembre 2009) insérés dans ce chapitre ne sont pas forcément toujours bien adaptés à la situation puisque ce sont de simples « copier-coller » de ce guide (ex. : présence « @ » qui constitue des choix dans le guide qui ne devraient plus être présents dans un PLU).

2- Règlement écrit

2.8 Les risques naturels du Titre 1

Comme indiqué au 1 de la présente note, l'annexe 2 du guide PLU et risques a été intégrée telle que au règlement, ce qui pose problème. A titre d'exemples et de manière non exhaustive :

- la présence « @ » qui constitue des choix dans le guide, choix qui aurait du être réalisé lors de la rédaction du PLU ;
- les renvois qui se trouvent de fait erronés, notamment le renvoi aux exceptions article 4 du titre I qui, dans le PLU, correspond à « Article 4 – Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme » ;
- les règles relatives à des risques non présents sur la commune (ex. : avalanches, marécages).

Les différents chapitres des titres 2, 3 et 4 relatifs aux zones U, A et N, ne précisent pas les secteurs exposés aux risques naturels, ne renvoient pas systématiquement aux dispositions réglementaires générales du titre I pour ces secteurs.

À titre d'exemple, Les Fauries sont en zone Ua au titre du PLU et en zone rouge inconstructible sauf exceptions au titre des risques naturels, **il est donc indispensable que de tels secteurs soient clairement identifiables.**

3- Annexe risques naturels

A cette annexe, ont été joints :

1. la carte des aléas naturels multirisques (hors débordement de l'Isère) de novembre 2000 ;
2. la carte de localisation des phénomènes naturels - analyse enjeux risques (AER) de septembre 1996 qui intègre le phénomène inondation par l'Isère ;
3. l'annexe 2 du guide isérois « *PLU et risques* » (version 3.10 de décembre 2009) ;
4. l'arrêté préfectoral d'insalubrité du 24 juin 1953.

Il conviendrait de :

- 1.- rajouter le rapport de présentation (réf. 0011441) de la carte des aléas ;
- 2.- supprimer l'annexe 2 guide isérois « *PLU et risques* » (version 3.10 de décembre 2009) et l'arrêté préfectoral d'insalubrité du 24 juin 1953, documents qui n'ont pas vocation à figurer dans cette annexe.

I – F ASSAINISSEMENT

Le règlement doit clairement distinguer les secteurs zonés en assainissement collectif desservis par un réseau où le raccordement est obligatoire, des secteurs zonés en assainissement non collectif où une installation de traitement individuelle doit être mise en place.

Un secteur zoné en assainissement collectif non desservi par le réseau d'assainissement ne peut pas être classé en zone U, car pas desservi. **Ce secteur devrait être classé en zone AU.**

I – G PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Règlement graphique :

Les limites des périmètres de protection rapprochée des captages sont correctement placées.

Cependant, il serait souhaitable de faire apparaître les périmètres immédiats et de les identifier par le sigle : Ncapi ainsi que pour les périmètres rapprochés : Ncapr (à ajouter dans la légende).

Règlement écrit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NI / Ncap / Ne1 / Ne2 / Ne3 / Nco - PAGE 112

En zone Ncapi, seules les activités de contrôle et d'exploitation du point d'eau sont autorisées.

En zone Ncapr du captage FOURNACHES, sont interdits :

- les constructions de toute nature ;
- l'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle ;
- le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits chimiques ou radioactifs, et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ;
- l'exploitation des eaux souterraines ;
- l'exploitation des matériaux du sol et du sous sol ;
- le creusement et le remblaiement de grandes excavations.

II°

REMARQUES EN OPPORTUNITÉ, RECOMMANDATIONS DESTINÉES A FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U

II - A RECODIFICATION du CODE de L'URBANISME

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1er janvier 2016, **il convient de les prendre en compte.**

A cet effet, un tableau de correspondance entre les nouvelles et anciennes références législatives est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-referance>

Ces nouvelles dispositions ont pour objectif d'« *opérer une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme en préservant les outils préexistants tout en ouvrant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et les intercommunalités* ».

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le règlement du PLU, qui contient exclusivement des règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise œuvre du projet d'aménagement

et de développement durable, est désormais structuré en trois chapitres (respectant la nomenclature de la loi ALUR).

Si votre projet de règlement comporte bien ces trois chapitres, il apparaît judicieux de restructurer la section 1 (destination des constructions, usage des sols et nature d'activités). En effet, je vous conseille d'indiquer uniquement les destinations de constructions, les affectations du sol et les activités interdites ainsi que les destinations de constructions, les affectations du sol et les activités soumises à condition particulière. Implicitement, les destinations ne rentrant pas dans ces 2 cadres seront autorisées.

II - A NUISANCES SONORES

Les arrêtés de classements sont bien retranscrits dans le rapport de présentation.

En pages 290 et 390, il est indiqué que « les aménagements des voies inscrites au classement sonore permettront d'atténuer ces nuisances », nuisances issues de la sur-fréquentation des axes routiers à la suite de l'application du PLU.

Je vous précise que le classement sonore n'implique pas d'aménagements des voies bruyantes, mais impose aux constructeurs de prendre en compte les nuisances sonores en appliquant l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Concernant les 2 OAP, elles se situent dans les secteurs affectés par le classement sonore de la RD1092 et de la voie ferrée. Afin de préserver les futurs logements des nuisances sonores, il conviendra de ne pas disposer de pièces de vie le long des infrastructures en appliquant au mieux les recommandations techniques du guide « PLU et bruit : la boîte à outils de l'aménageur ».

Le plan de zonage devra faire apparaître les secteurs affectés par le bruit tels qu'ils sont définis par les arrêtés de classement sonore de 2011 et 2014 annexés au PLU.

INFORMATION COMPLÉMENTAIRE À TITRE DE PORTER À CONNAISSANCE

Parallèlement, je joins également à cet avis un rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL-UD38) contenant divers éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de votre commune.

Une mise à jour de la carte et de la liste des servitudes d'utilité publique vous sera transmise pour être annexée à votre projet pour l'approbation du PLU.

CONCLUSIONS

J'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Saint-Lattier, **sous réserve** toutefois de la prise en compte de mes observations figurant en première partie du présent avis.

Je vous invite de plus, à effectuer les modifications préconisées en seconde partie afin de faciliter la lecture et l'application de ce document d'urbanisme.

Je vous rappelle également que, selon une jurisprudence constante, il est indispensable de joindre le présent avis au dossier présenté à l'enquête publique, son absence constituant un vice substantiel de procédure.

J'attire enfin votre attention sur l'obligation pour les collectivités de numériser leur document d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures à compter du 1er janvier 2016 (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).

L'avis de la CDPENAF doit également être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services et plus particulièrement la direction départementale des territoires (service aménagement sud-est) restent à votre disposition pour vous aider dans la prise en compte de mes observations.

Le préfet

*Pour le Préfet, par délégation
la Secrétaire Générale*

Violaine DEMARET