

Direction départementale des territoires


**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Grenoble, le **21 MARS 2023**



25 MARS 2023

Stéphane TOURNOUD

Service Aménagement Sud-Est - Chargé de planification

Madame le maire,

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État, le 17 février 2023, un dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Etienne de Crossey.

Cette procédure de modification est une procédure «d'ajustement technique» de votre document d'urbanisme et ne change pas l'économie générale, ni le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et aucun des points de cette modification n'a d'incidence sur la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier.

La présente modification n°2 du PLU de Saint Etienne de Crossey découle d'un bilan du PLU. Ce bilan correspond à une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs généraux et des indicateurs de suivi inscrits dans le rapport de présentation (PLU approuvé en 2013, chapitre 5.4 « Indicateurs pour évaluation du PLU » page 268 et 269). Cette analyse et le bilan de la production de logements neufs est cohérente avec les objectifs affichés dans le PLU de 2013. Il n'y a donc pas de remise en cause des principes et objectifs du PADD.

Votre dossier de modification n°2 porte sur plusieurs points :

- Une actualisation des OAP et notamment des modifications de périmètres, au regard des évolutions constatées depuis l'approbation du PLU ;
- Une modification des modalités d'ouverture de la zone AU ;
- La prise en compte dans le PLU de certaines évolutions des documents supra-communaux depuis l'approbation du PLU (Le Plan Climat PCAET approuvé en Conseil communautaire le 19 novembre 2019, le PLH du Pays voironnais (2019/2024), le recensement du Petit Patrimoine fait par la CAPV, le Schéma de secteur du pays voironnais, le Schéma cycle du Pays Voironnais et le Schéma Directeur Eaux Pluviales désormais de compétences du Pays Voironnais....) ;
- Des modifications des règlements écrit et graphique pour traduire réglementairement les OAP modifiées, ajuster à la marge le règlement, clarifier ou reformuler des règles pour une meilleure compréhension et utilisation du règlement, corriger les erreurs « matérielles » relevées entre le règlement graphique et la carte des aléas, et mettre à jour les emplacements réservés.

Madame Ghislaine PEYLIN
Maire de Saint Etienne de Crossey
134 rue de la Mairie
38960 Saint Etienne de Crossey

Tél : 04 56 59 46 39
Mél : stephane.tournoud@isere.gouv.fr
Adresse, 17, bd Joseph Vallier, BP 45
38040 Grenoble Cedex 9

Vu : 
Le commissaire enquêteur
Gilles DUPONT

J'ai bien noté l'important travail réalisé pour rendre votre Plan Local d'Urbanisme le plus efficient possible en prenant en compte le bilan réalisé et les nouveaux documents supra communaux comme le PCAET et le PLH 2019/2024 du Pays Voironnais. Néanmoins, après examen du dossier, je souhaite vous faire part d'un certain nombre d'observations que vous trouverez dans l'annexe ci-jointe. Celles-ci ont pour objet d'améliorer la traduction réglementaire de votre document et la cohérence des pièces entre elles :

Par conséquent j'émet **un avis favorable à votre projet de modification n°2 dit «de droit commun»** et vous invite par ailleurs à prendre en compte mes observations, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Cet avis, et ceux émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 devront être joints au dossier d'enquête publique.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1^{er} janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur le Géoportail de l'urbanisme (portail national). Depuis le 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet). Ces deux conditions sont cumulatives.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet

*Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale*

Éléonore LACROIX

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale

Eléonore LACROIX

*Doit pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour.
Grenoble, le 1 MARS 2023*

a) Notice de présentation :

Il y a une formulation qui peut porter à confusion relative à l'ouverture de la zone AU, notamment en la renommant en zone AUa, qui dans la pratique semblerait modifier une zone AU « stricte » en zone AU « indicée ».

En effet, la notice de la modification page 9 indique :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la rue du Tram, OAP n°3. L'ouverture de la zone AU était conditionnée à un échéancier de programmation dans le PLU approuvé prévu pour 2024 avec réalisation d'une voirie publique. La municipalité a revu ce projet de développement urbain sans besoin d'équipement public. La zone reste conditionnée à une opération d'ensemble mais son périmètre est revu à la baisse.

Mais comme le précise le rapport de présentation du PLU approuvé le 10 décembre 2013 pages 206 et 207 - chapitre 3.3 **La zone à urbaniser**

La zone AU correspond à une zone aujourd'hui en pré, desservie par la rue du Tram et la rue du Charvat, située au cœur des secteurs résidentiels du bourg. A proximité immédiate du centre de Crossey, ce secteur a vocation de conforter l'offre résidentielle au plus près des lieux de vie et d'animation de la commune. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Pièce n°4 du PLU. Les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que n'auront pas été réalisés les équipements publics prévus dans la zone et détaillés dans les OAP (pièce n° 4 du PLU). Quand ces travaux seront réalisés, la zone AU devient constructible sans autres formalités.

Cette zone « AU » correspond donc bien à une zone déjà ouverte à l'urbanisation au sens de l'art. R 151-20 (ancien R 123-6) car les voies publiques et les réseaux situés à la périphérie immédiate de cette zone AU ont bien une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. La présente procédure de modification n° 2 du PLU n'est pas engagée au sens de l'art. L 153-38 qui précise : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Cette modification de la zone AU en zone AUa ne concerne donc que la réalisation de la voie interne à la zone, qui ne sera plus réalisée par la collectivité, mais dans le cadre d'un équipement propre à l'aménagement d'ensemble, d'où la modification de l'OAP n°3, et une évolution à la marge de son périmètre.

b) Préservation des éléments patrimoniaux :

La commune de Saint Etienne de Crossey montre une très nette volonté de prendre en compte les enjeux patrimoniaux, urbanistiques et paysagers de son territoire.

Comme indiqué dans la notice explicative (page 24), le département de l'Isère a réalisé un inventaire du patrimoine de l'ensemble du Pays Voironnais, avec l'appui de la Communauté d'agglomération du pays voironnais et du Pays d'Art et d'histoire. Ce document publié en 2020 répertorie l'ensemble des éléments de patrimoine avec une fiche détaillée pour chaque élément repéré. Chacun des bâtiments fait l'objet d'une fiche qui indique leur localisation, une description mais ne semble pas préciser les éléments caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur.

Vous indiquez également, qu'après examen de cet inventaire, les élus ont décidé de repérer les bâtiments et éléments de petit patrimoine à préserver dans le cadre de la présente modification du PLU.

Ce document de recensement des constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151-19 du CU, n'est pas une pièce du PLU. De plus il y a eu un choix de repérage des constructions et petits patrimoines pouvant faire l'objet d'une préservation, sans intégration de ce travail dans la notice de présentation qui a pour objet de compléter le rapport de présentation.

Les préoccupations d'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions sont intégrées dans le règlement écrit, en particulier dans le titre 0.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS. Ce nouveau titre du règlement écrit fait référence à l'ancienne codification législative L 123-1-5 III 2 et non au repérage au titre de l'article L.151-19 du CU.

Il est dommage que l'important travail de repérage de ces éléments patrimoniaux ne soit pas porté sur le règlement graphique avec par exemple le numéro de la fiche correspondant au patrimoine à préserver pour que ce document graphique soit tout à fait clair et lisible, et qu'il n'y ait pas de confusion possible sur l'élément repéré (notamment avec les points roses pour le petit patrimoine). Il serait également important d'intégrer ces fiches du patrimoine dans le PLU.

c) Prendre en compte la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

La notice de présentation, le règlement écrit et graphique de la modification n°2 comportent de nombreuses références aux articles du code qui ont évolués depuis l'approbation du PLU en 2013. Il est précisé en page 4 de la notice : Le PLU de Saint-Etienne-de-Crossey a été « Rédigé avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2016, du décret de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) qui vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU, le PLU de Saint Etienne de Crossey reste rédigé dans la codification du Code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 1er janvier 2016. Un tableau de concordance des articles du Code de l'urbanisme figure en introduction du règlement écrit. »

Dans les pièces du PLU et de sa modification n°2, des références anciennes et nouvelles de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme cohabitent, et peuvent être source d'incompréhension. Par exemple dans le règlement écrit il est indiqué « Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°) », mais ce repérage sur le règlement graphique des « Éléments de paysage à protéger » est identifié au titre de l'article L 151-19 du CU.

d) Règlement graphique : création de 2 alignements

Le règlement graphique fait apparaître un « liseré jaune » intitulé « alignement » mais sans référence particulière. Le règlement du PLU peut être écrit ou graphique, c'est-à-dire que cette prescription inscrite sur le document graphique est opposable au tiers en conformité. Cette nouvelle règle graphique n'apparaît pas page 63 de la notice de présentation « Localisation des éléments modifiés » et n'est donc pas justifiée. De plus il y a une incohérence avec les éléments des OAP, puisque ces mêmes alignements sont inscrits dans les OAP n°2 et n°3 avec un intitulé « Alignement ou retrait pour information » qui n'a donc pas la même portée ou opposabilité. Il y a lieu de clarifier la portée de ce « liseré jaune » intitulé « alignement » sur règlement graphique.

e) Règlement graphique : légende

La légende du règlement graphique de la modification n°2 a perdu des références législatives et réglementaires de plusieurs prescriptions, comme les servitudes de pré localisations, ancien L 123-2 c) qui ont été recodifiées au dernier alinéa de l'art. L 151-41 du CU, ou comme les prescriptions spéciales liés à la présence de risques naturels et traduites dans le PLU au titre de l'article R 123-11 b).

Il serait souhaitable que la traduction en risque de la carte des aléas, qui apparaissait clairement sur le document graphique antérieur, puisse être intégrée à la notice de présentation.

f) OAP : Périmètre d'étude pour équipements publics

Les schémas des OAP et leurs légendes font apparaître un tramage définissant un « périmètre d'étude pour équipements publics ». Ce périmètre d'étude ne semble pas correspondre à la mise en place de périmètres d'études au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, mais aurait plutôt une portée informative. Je vous invite à clarifier ce périmètre pour éviter toute mauvaise interprétation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.