

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDCEA

Commission départementale de la consommation des espaces
agricoles de l'Isère

Séance du 07 juillet 2015

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de MONT-DE-LANS

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010 instituant la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

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 ;

Vu le décret n°2011-189 du 16 février 2011 relatif à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014216-0033 du 4 août 2014 portant composition et modification de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

Vu l'avis défavorable émis par la CDCEA le 10 septembre 2013 sur le projet de PLU de MONT-DE-LANS arrêté le 4 juin 2013 ;

Vu le projet de PLU de MONT-DE-LANS arrêté le 14 avril 2015 ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la CDCEA en séance du 07 juillet 2015 ;

Résumé des débats

Projet de PLU dans son ensemble

Le projet de PLU a été redimensionné depuis 2013 en adoptant des règles plus économes en matière de foncier.

Les prévisions d'urbanisation de 8,63 hectares (contre 14,78 ha de 1998 à 2009), dont :

- 2,95 à l'intérieur du tissu urbain existant,
- 4,33 ha sur des espaces agricoles
- 1,34 ha sur des espaces naturels

ainsi que l'accueil de 550 logements (densité de 64 logements à l'ha) répondent aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette urbanisation repose sur des justifications démographiques et économiques fondées.

Par ailleurs, le PLU a délimité 83,75 ha de zone agricole. Une réelle volonté politique de maintenir et développer l'agriculture sur le territoire, avec la présence de deux exploitations agricoles (au Ponteil et ferme communale de la Molière) et le pâturage des pistes de ski en période d'estive, est transcrite dans ce projet de PLU.

La maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles envisagée par le projet de PLU de Mont de Lans pour les villages et la station s'inscrit dans les objectifs des lois Grenelle, ALUR et AAAF.

Enfin, les représentants de la profession agricole souhaitent qu'une réflexion soit engagée par la collectivité sur l'implantation potentielle d'un local destiné à la vente directe des produits agricoles locaux. Ce projet pourrait être localisé dans le secteur dédié à l'artisanat.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLU prévoit un grand nombre de secteurs de « taille et de capacité d'accueil limitées » :

⇒ **un secteur Nst : 0,54ha**

Cette zone de « stockage » (présence de pylônes déposés, anciens équipements de la station...), délimitée pour la création d'une ou plusieurs constructions pour un total de 500m² de surface de plancher au maximum à vocation d'entrepôt et de stockage » soulève plusieurs questions :

Ce secteur se situe :

- en discontinuité de l'urbanisation existante. Seuls sont autorisés les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Il faudrait justifier dans le rapport de présentation que ces conditions sont remplies pour la construction d'un entrepôt dans cette zone, ou prévoir une étude de discontinuité conformément à l'article L145-3 du code de l'urbanisme.
- en dehors des espaces urbanisés des communes. Les constructions ou installations sont donc interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1091, classée à grande circulation (« amendement Dupont ») Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Il est rappelé que le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La capacité d'accueil (500m² de surface de plancher) ne respecte pas le caractère limitée d'un STECAL.

Un classement de cette zone en Uep (zone urbaine dédiée aux équipements à stocker) serait plus adaptée.

⇒ **Deux secteurs NIs : 9, 14 ha et un secteur NIs1 : 0.54 ha**

1. Les secteurs NIs

1.1 Le secteur NIs du lac de la Buissonnière

Cette zone couvre une superficie de l'ordre de 2.45 ha dont environ 4000 m² pour le lac artificiel. Les abords immédiats ont été classés en zone NIs permettant des aménagements ludiques liés à l'utilisation du plan d'eau. Seules sont autorisées « les constructions publiques à vocation de loisir, sportives, socioculturelles, les équipements de services publics et d'intérêt collectif, et les constructions mentionnées dans la zone Ns ».

Les dispositions de l'article L145-5 du code de l'urbanisme posent le principe de l'inconstructibilité des rives naturelles des plans d'eau naturels ou artificiels avec toutefois quelques exceptions mentionnées dont les « équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée » et « un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux.

Il est rappelé qu'une étude devra être réalisée dans le cadre du PLU pour justifier que les équipements envisagés sont compatibles avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

La zone délimitée relative au lac n'est pas un « STECAL » mais plutôt un sous-secteur de la zone N. Une bande de 300m au règlement graphique devra être ainsi délimitée pour identifier le périmètre de protection des rives des plans d'eau (article L145-5).

Il conviendra de supprimer ce STECAL ou de revoir la destination de cette zone pour la limiter aux strictes exceptions de l'article L145-5 et de soumettre l'étude à l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature de paysage et de sites avant de ré-arrêter le PLU.

1.2. Le secteur NIs du pied des pistes versant Jandri

Il couvre une superficie de 6.69 ha. Il a été limité « à la zone d'équipements sportifs existants (terrains de tennis...) ». La photographie aérienne indique que ce secteur est peu construit mais très dénaturé. Quelques secteurs naturels au nord et au sud sont cependant présents.

Le règlement limite bien les possibilités de construire des équipements publics de 50 m² d'emprise au sol mais le nombre de constructions n'est pas limité.

Il est également rappelé que ce secteur est concerné par des zones d'interdiction de construire au projet de plan de prévention des risques naturels.

Il conviendra de supprimer ce STECAL classé NIs.

2. Le secteur NIs1 (0.54 ha)

Ce secteur destiné à la création d'une ou plusieurs constructions de 800m² de surface de plancher et d'emprise au sol à vocation ludique, n'a pas une capacité d'accueil limitée et se situe par ailleurs, en zone d'aléas forts (avalanches et crues torrentielles) du projet de plan de prévention des risques.

Il conviendra de supprimer ce STECAL NIs1.

⇒ **Six secteurs Nse (13,19ha)**

Ces secteurs concernent les « restaurants d'altitude existants ».

Le zonage englobe les gares de remontées mécaniques, ne limitant pas ainsi la taille de ces secteurs.

Par ailleurs, la capacité d'accueil limitée est déjà atteinte pour 4 restaurants (surface de plancher supérieure à 300m², limite imposée dans le règlement du PLU).

Quant aux deux autres restaurants, la « Bergerie » et l'ancien chalet communal de la Fée, la superficie approximative occupée (à partir de leur toiture estimée) indique respectivement 270 et 210m²

Il conviendra :

- de supprimer le zonage Nse pour les 4 restaurants ayant déjà atteints leurs capacité d'accueil.
- d'indiquer pour les deux autres restaurants la surface de plancher existante pour permettre de mesurer plus précisément l'augmentation de leur capacité d'accueil.

Avis de la CDCEA

Sur l'ensemble du projet de PLU

La CDCEA émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble du projet de PLU de MONT-DE-LANS.

Sur les délimitations des STECAL

La CDCEA émet un avis réservé sur l'ensemble des STECAL ci-après, surdimensionnés, à requalifier pour certains et ne respectant pas le caractère exceptionnel de cette disposition :

- Secteur Nst : requalifier le zonage ou la destination de cette délimitation
- Secteur Nls du lac de Buissonnière : supprimer cette délimitation ou ré-arrêter un projet de PLU
- Secteur Nls des pieds de piste versant Jandri : réduire cette délimitation et limiter le nombre de constructions
- Secteur Nls1 : supprimer cette délimitation et la remplacer par un secteur Uep
- Secteurs Nse au nombre de 6, couvrant l'implantation des restaurants d'altitude :
 - . supprimer 4 délimitations ayant atteint la surface de plancher autorisée à 300 m² dans le règlement du projet de PLU
 - . vérifier la surface de plancher existante des 2 autres secteurs, la « Bergerie » et l'ancien chalet communal de « la Fée » afin de mesurer précisément l'augmentation de leur capacité d'accueil respectives.

Grenoble, le 27 juillet 2015

Le préfet,



Jean-Paul BONNETAIN