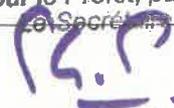


OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté de la commune de Monestier de Clermont


Philippe PORTAL
Secrétaire Général

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 ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

En préambule, la commune de Monestier de Clermont est couverte par le SCoT de la GReG, approuvé le 21/12/2012.

En prévoyant pour les 12 ans à venir 7,4 ha de surfaces constructibles pour les besoins de développement de sa commune (6,1 ha pour 99 logements neufs dont 20 logements en réhabilitation et 1,3 ha pour les activités et services), le PLU de Monestier de Clermont paraît **compatible** avec les objectifs définis par le SCoT de la GreG en termes de consommation foncière et de nombre de logements.

Par ailleurs, en présentant entre 2008 et 2019, une consommation foncière de 6,7 ha pour 90 logements (rapport de présentation tome 1, p.47) et de 12,9 ha pour 5 équipements publics et 7 bâtiments d'activités (rapport de présentation tome 1, p.44 et 45), le PLU semble afficher globalement une modération de la consommation foncière.

Toutefois des éléments plus précis concernant la consommation prévue en équipement, activités et services pourraient être apportés afin de justifier la modération de la consommation d'espace.

Par ailleurs, une mise en cohérence des chiffres relevant de la consommation foncière dans l'ensemble du document et notamment entre les chiffres des surfaces mentionnées dans le tableau et ceux mentionnés dans le schéma de synthèse p46 du tome 2 du rapport de présentation, permettrait de clarifier la consommation d'espace prévue dans le PLU.

En respectant globalement les limites de principes définies pour la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et en ce sens en intégrant la quasi-totalité des zones U et AU du PLU dans ces limites (à l'exception de la zone Ueq2 au nord de la commune et du secteur Ueq1, partie dédiée au groupe scolaire au Sud), le PLU paraît **globalement compatible** avec le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GReG).

En préservant globalement les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, corridors, principaux cours d'eau), en favorisant les continuités aquatiques, en classant en N ou Ap les corridors écologiques et en ce sens en intégrant la quasi-totalité des zones U et AU du PLU hors de ces espaces, le PLU **paraît globalement compatible avec le SCoT de la GreG.**

La commune de Monestier de Clermont ne dispose pas de programme local de l'habitat (PLH) et n'est pas soumise à la loi SRU.

Rapport de présentation :

Il conviendrait de mettre à jour les informations indiquées et en particulier de préciser que le SAGE Drac-Romanche a été voté en Commission Locale de l'Eau (CLE) le 10/12/2018, approuvé par le préfet le 15/02/2019 et que ce document est porté par la CLE Drac-Romanche.

De plus, le territoire de Monestier-de-Clermont est inclus dans le Contrat de Rivières Drac Isérois, approuvé en 2018 qui est porté par le SYMBHI depuis le 1er janvier 2019 suite à la dissolution du SIGREDA.

Concernant les milieux naturels et en particulier les zones humides, le projet de PLU identifie 2 ensembles de zones humides « les Valoires » (n°38GL0027 : zones humides de bas-fond en tête de bassin versant) et « Pépinière » (n°38GL0026 : zones humides de bas fond en tête de bassin versant) identifiées au SAGE Drac-Romanche.

En l'état actuel, le PLU ne permet pas de protéger durablement ces zones humides. Or une attention particulière doit être portée pour préserver et gérer ces espaces, notamment sur les secteurs ciblés comme prioritaire au SAGE.

Ainsi afin d'affirmer la prise en compte de la préservation de ces zones humides, **il conviendrait que les zones humides déjà recensées soient préservées durablement et de les classer avec un zonage strict ainsi que leurs aires d'alimentation** tout en permettant, quand cela est possible le développement du territoire (cf Annexe 5 du SAGE Drac-Romanche).

En ce sens, le règlement pourrait affirmer la protection des zones humides sur le territoire communal, **en identifiant sur le règlement graphique les zones humides par un sous-indice (par exemple, zh), en fonction de l'occupation actuelle du sol (Azh et/ou Nzh) et en ajoutant au règlement écrit des prescriptions d'aménagement** (tout en permettant l'entretien et la gestion de ces Espaces) dans l'article 2 de la future zone Azh et/ou Nzh telles que :

« Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces est interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages à l'exception :

- des travaux, constructions et installations liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- des usages, activités et affectations du sol liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ».

Par ailleurs, afin de préserver l'alimentation en eau des zones humides de la commune, **il est recommandé de définir les espaces de bon fonctionnement de ces milieux, de les identifier dans le rapport de présentation et d'intégrer ces espaces de bon fonctionnement dans les règlements écrit et graphique par une trame et une réglementation spécifiques** (voir annexe 5 du SAGE Drac-Romanche).

Ressource en eau potable

Monestier de Clermont ne dispose pas de captage sur le territoire communal mais le rapport de présentation (Tome 1 – p.66) précise que la commune est alimentée principalement par le captage Fond-Fovèze qui alimente également d'autres communes.

Le rapport de présentation (tome 2-p.47) précise que les éléments de dimensionnements du SDAEP de 2012, sont cohérents avec les objectifs du PLU. Toutefois, compte tenu de la vulnérabilité du territoire du Trièves en eau particulièrement ces dernières années, **une mise à jour de ce document permettrait de s'assurer de l'adéquation besoins/ressources en eau potable** et pourrait permettre d'appréhender l'alerte formulée par la Communauté de Communes du Trièves dans son courrier du 17/02/2020 qui précise que dans le cas de division pour multiplication de logement entraînant des demandes de branchements importants mettant en mal les capacités d'alimentation, les autorisations de branchement pourraient être refusées.

Il semble difficile d'envisager que « la communauté de communes du Trièves » puisse opposer un avis défavorable sur des projets de constructions alors même que ceux-ci sont autorisés par le PLU.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne précisant pas la fréquence des étiages et si des interconnexions existent, **il conviendrait d'affiner ces éléments et de les présenter dans le rapport de présentation afin de compléter les justifications entre l'adéquation entre besoin / ressources en eau potable.**

Architecture et patrimoine :

Les documents montrent une volonté de la commune de préserver son territoire et d'accompagner les nouvelles constructions afin que celles-ci s'intègrent au mieux à l'identité locale et à son

environnement urbain, paysager et patrimonial. Toutefois, dans le diagnostic territorial (rapport de présentation – tome 1, p.36) **il conviendrait de modifier la légende de la photo du château**. En effet, cette dernière indique que « Le château de Monestier est un site classé » alors que le château, la place et les maisons qui la bordent sont un site inscrit qu'il conviendrait de citer dans le diagnostic territorial tout en rappelant ses qualités et son intérêt.

Par ailleurs, le Château et son parc (protégés au regard de l'article L151-19) semblent être classés en N.

Il conviendrait, afin de lever toute ambiguïté, de mentionner sur le zonage que ce secteur est classé en N.

Capacités de stationnement :

Concernant l'inventaire des capacités de stationnement, ce dernier apparaît comme insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « [Le rapport de présentation] 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 ». **Il conviendrait de lister les emplacements dédiés aux véhicules hybrides et ceux dédiés aux véhicules électriques, et d'analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).**

Concernant l'aire de repos du col du Fau, le rapport de présentation (tome1, p.31) évoque des aménagements sans préciser aucun outil réglementaire dans le PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Concernant l'OAP "déplacements", un travail de diagnostic (stationnements, cheminements doux, transports en commun, sécurité) est présenté. Toutefois, les outils mis en place dans le PLU pour faciliter la réalisation des projets évoqués dans cette OAP ne sont pas présentés (Emplacements réservés, règles...). Le rapport de présentation (p.75) indique uniquement que « *les éléments réglementaires auxquels ont pu mener cette OAP sont traduits au travers du règlement graphique et écrit (avec par exemple la mise en place d'emplacement réservés et de règles de stationnements). Cette OAP a donc sur ce sujet plus un rôle d'étude qu'un rôle de document opposable.* ». **Il conviendrait d'évoquer plus précisément les outils mis en place pour rendre cette OAP opérationnelle et de justifier ces derniers dans le rapport de présentation.**

Concernant les principes généraux des OAP sectorielles, le préambule présente des OAP sectorielles qui font l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble dont une l'OAP classée 1AU « Gare logement » est soumise à un phasage au titre du L151-7 du code de l'urbanisme et pour laquelle l'urbanisation est conditionnée à l'acceptation d'un PC sur l'OAP « usines ».

Il conviendrait toutefois de corriger le schéma du préambule (p.2 des OAP sectorielles) en indiquant que c'est l'OAP « 1AU- Gare logement » qui est soumise à un phasage et de rappeler ce phasage dans l'OAP « gare logement ».

Par ailleurs, des principes de gestion alternative des eaux pluviales (p.5) sont présentés alors qu'aucun zonage des eaux pluviales n'est joint au dossier de PLU. **Il conviendrait donc de s'assurer que les principes évoqués soient en cohérence avec le zonage eaux pluviales qui devra être annexé au PLU.**

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales devra être précisée et justifiée pour chacune des OAP sectorielles.

Il conviendrait également de revoir la mise en page des OAP 1AU « gare-logements » et 1AUcs. En effet, dans l'OAP « 1AU- Gare logement » le schéma proposé pour le principe d'aménagement correspond à celui de l'OAP « Usine de Clermont » et dans l'OAP « Gare commerces et services » (p.32) le schéma proposé pour le principe d'aménagement correspond à celui de l'OAP « Gare logement ». Ainsi, aucun principe d'aménagement n'est proposé pour l'OAP « Gare commerces et services » (p.32). **Il conviendrait donc de corriger la mise en page de ces 2 OAP et de compléter l'OAP 1AUcs « Gare commerces et services » avec les principes d'aménagement.**

Concernant l'OAP 1AU « Grandes prairies », j'attire votre attention sur le fait que la nouvelle voie desservant l'opération et assurant un bouclage entre la Grande Rue et le Chemin de la Combe constituera un équipement public et ne pourra donc pas être considéré comme un équipement propre à la zone.

Concernant l'OAP « usine de Clermont », la desserte (p.24) est indiquée comme se faisant « par une voirie de desserte locale en double sens » et l'accroche se faisant depuis l'avenue de l'Oche. Il serait utile de clarifier comment sera traitée la section qui se situe entre le chemin de l'Oche et le secteur de l'OAP et de préciser la prise en compte des risques par rapport au ruisseau de l'Oche. Le périmètre de l'OAP pourrait éventuellement être revu afin d'inclure la voirie qui permettra de desservir cette zone.

Concernant le secteur 1AU « Gare logements », **il serait nécessaire de corriger la mise en page concernant le principe d'aménagement de l'OAP (p.27)**, de rappeler le phasage de cette OAP avec l'OAP « usine de clermont », de préciser la prise en compte des risques et la gestion des eaux pluviales.

Concernant l'OAP 1AUcs « Gare commerce et services », les réserves émises sur ce secteur devront être prises en compte. Par ailleurs, l'absence de principes d'aménagement pour cette OAP due à l'erreur de mise en page des principes d'aménagement ne permet pas de formuler des observations en particulier au regard des enjeux relatifs aux risques naturels, environnementaux, à l'organisation, à la desserte....

Règlement graphique :

Les emplacements réservés (ER)

La légende du plan de zonage fait apparaître les cheminements piétons au titre du L151-38 (existant et à créer), les emplacements réservés voirie au titre de l'article L151-41-5, les emplacements réservés pour cheminement doux au titre de l'article R151-41 et les projets de voirie au titre du L151-38. La lisibilité de tous ces éléments est rendue difficile sur le plan en particulier par les choix de trames utilisées. **Il conviendrait de revoir ces dernières afin d'améliorer la lisibilité du document et d'apporter dans le rapport de présentation les éléments permettant de justifier le zonage utilisé pour les différents secteurs.**

Par ailleurs, le prolongement de la « rue du Serpaton » qui devrait relier le chemin des Chambons à la RD1075, mentionnée dans l'OAP et dans le PADD apparaît comme un projet au titre du L151-38 CU sur le document graphique. Le rapport de présentation précise (tome 2 p.72) que « Ce projet existe depuis plusieurs années, la commune a déjà acheté le foncier, seule la partie Sud de la future voirie reste à acquérir (un ER est mis en place), le projet compensera son impact paysager par la mise en place d'une haie qualitative ». J'attire votre attention sur le fait que ce projet se situe en partie sur une zone Ap (zone agricole à vocation paysagère), semble traverser un réservoir de biodiversité et s'inscrire en partie dans des zones de risque inconstructibles sauf exceptions et se situe en dehors des limites stratégiques définies par le SCoT de la GreG. **Il serait nécessaire que le projet prenne en compte ces éléments.**

De plus, le document graphique indique en légende une trame pour « projet de voirie au titre de l'article L151-41-5 » qui ne semble pas avoir été utilisée dans le règlement graphique.

De surcroît, l'emplacement réservé ER « n°37 – secteurs de projet L151-41-5 » correspondant au projet de prolongement de la rue du Serpaton est indiqué dans l'Atlas des emplacements réservés. **Il conviendrait de préciser et de justifier le zonage indiqué pour le prolongement de la rue du Serpaton** (projet au titre du L151-38, du L151-41-5). Par ailleurs, l'ER n°37 n'est pas situé en zone RI' mais dans le prolongement du projet de déviation de la rue du Serpaton vers entrée sud du village, qui traversera le ruisseau des Condamines (zone de débordement des torrents du R.111-3). Il est à noter que les infrastructures de transport ne sont pas interdites dans ces zones mais lors de leur réalisation, le projet devra prendre en compte les risques et respecter les prescriptions inhérentes à ces zones.

Risques :

La légende du plan de zonage indique deux trames risques dont une avec la mention « Risque naturel (en attente) » qui est incompréhensible. **Il conviendrait donc de la supprimer ou bien de rendre plus explicite cette mention.**

Règlement écrit :

Dispositions concernant les extensions et annexes d'habitations en zones A et N :

Conformément aux préconisations de la CDPENAF, concernant les zones A et N et en particulier **les règles relatives aux extensions et annexes des habitations existantes**, les conditions particulières relatives à l'implantation, l'emprise au sol et la surface des piscines qui concernent les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants et qui sont mentionnées dans les « chapitre 1 – destination des constructions » **mériteraient d'être traduites en tant que règles dans le « chapitre 2 – caractéristiques urbaines et architecturales » des zones A et N.**

Il conviendrait de préciser que les dispositions relatives à la hauteur, mais également à l'implantation et l'emprise aux sols des extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants ne concernent que les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Il conviendrait également :

- de modifier et/ou compléter les dispositions relatives à la hauteur maximale en précisant qu'elle est mesurée au faîtage.
- de préciser que les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol (totale des annexes, y compris existantes, hors piscine), selon les préconisations de la CDPENAF.
- d'indiquer que les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées « à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total. »

Enfin, en zone N, il conviendrait de corriger ou supprimer la phrase (p.130 du règlement) « *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* » qui semble décontextualisée.

Risques :

Le règlement interdit toutes les constructions en zone RP (p.33). Il serait souhaitable de rajouter « sauf exceptions » à « constructions interdites » pour pouvoir autoriser les travaux et aménagements de nature à réduire les risques. Il conviendrait également page 113 de remplacer « Bg : crues torrentielles » par « Bg : glissement de terrain » et p.26, de corriger les caractères spéciaux illisibles (α , \leq)

Par ailleurs, dans le « CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES » de chaque zone du PLU, il serait souhaitable d'insister sur le fait qu'en secteur de risques naturels, les projets ne pourront être autorisés que s'ils sont possibles au regard des risques naturels et s'ils respectent les dispositions réglementaires relatives à ces derniers.

Zone UES et UEQ :

Dans les zones UES et UEQ2, le règlement autorise sous conditions, les extensions et annexes des constructions existantes pour les locaux, bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires

Toutefois, la surface de plancher maximale autorisée pour les extensions et annexes de bâtiments existants et mentionnée dans le « chapitre 1 – destination des constructions » **devrait être traduite en emprise au sol et en tant que règle** dans le « chapitre 2 – caractéristiques urbaines et architecturales » des zones UES et UEQ2.

De plus, au regard de la loi Montagne (L122-5), les extensions des constructions existantes devant être limitées et les annexes de taille limitée, **il conviendrait de réduire l'emprise au sol autorisée et de justifier les règles dans le rapport de présentation, en particulier, la règle de hauteur limitée à 14 m à la sablière** pour les extensions et annexes notamment en zone UES.

D'ailleurs, en zone UES, sont autorisés les aménagements d'équipements sportifs existants s'ils sont limités. Cependant, il n'est possible de n'autoriser que des extensions et annexes de constructions existantes.

Enfin, la notion d'aménagements n'étant pas clairement définie ni justifiée, **il conviendrait de ne pas autoriser les équipements sportifs dans le règlement.** En ce sens, il serait également utile de compléter le tableau de synthèse des destinations autorisées par zone (Ueq1, Ueq2, UES) dans le rapport de présentation p.56, ainsi que de préciser la vocation de la zone Ueq1 (impactée pour plus de la moitié par les risques).

Dispositions concernant l'architecture et le patrimoine :

Les dispositions du règlement pourraient prendre en compte les remarques suivantes :

- Pour les hauteurs de déblais et remblais cumulés lors des travaux, il conviendrait de fixer une hauteur maximum. Cette dernière pourrait être fixée de manière commune dans « les règles communes » à toutes les zones ou fixée de manière différenciée dans chacune des zones.
- Pour les prescriptions relatives aux façades, concernant le choix des teintes des façades, il conviendrait de faire référence au nuancier disponible en annexe. Ce dernier pourrait par ailleurs être complété.

Par ailleurs, il serait souhaitable d'interdire les aplats d'enduits ou de peinture, de type bandeaux, rejoignant plusieurs baies. En effet, ces derniers ne correspondent pas à des décors locaux mais plutôt à des « effets de modes » qui tendent à banaliser les paysages urbains et ruraux.

- Pour les menuiseries, il conviendrait de préciser qu'une unité de matériaux, de coloris et d'aspects doit être recherchée pour l'ensemble des menuiseries sur un même immeuble. Une distinction selon les types de constructions et l'époque du bâti pourrait également être intégrée pour une meilleure application. Par ailleurs, il conviendrait également de clarifier le paragraphe portant sur les menuiseries dans les projets de réhabilitation pour en faciliter l'application. La formulation pourrait par exemple dans chacune des zones concernées, être modifiée ainsi : « En cas de réfection totale, le dessin d'origine des menuiseries ou le dessin attesté par des photos anciennes sera respecté. À défaut chaque vantail devra être divisé en 3 carreaux rectangulaires plus hauts que larges. Les nouvelles menuiseries seront posées en feuillure à l'emplacement initial ».
- Pour les portes, le règlement mentionne « à défaut des dessins listés en annexe » dont il faut s'inspirer dans les projets de réhabilitations et de constructions. Ces dessins ne semblent pas figurer en annexe et devront donc être ajoutés.
- Pour les prescriptions sur les matériaux et coloration des toitures, il pourrait être intéressant de préciser que pour les constructions mitoyennes, les matériaux et les teintes des couvertures devront être identiques.

- pour les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, en vue d'une meilleure intégration paysagère des panneaux solaires uniformément sombres et mates, sans cadres clairs pourraient être préconisés.
- dans les zones UA, A et N, il conviendrait de limiter les toitures terrasses végétalisées à des constructions annexes de petites dimensions (moins de 20 m²). Par ailleurs, il serait souhaitable que les fenêtres de toit soient limitées à 1 m², identiques sur un même immeuble, disposées harmonieusement et sur une même horizontale lorsqu'il y en a plusieurs.
- les prescriptions de teintes indiquées avec des fourchettes de sommes de valeurs RGB/RVB relatives au nuancier applicable aux « façades, huisseries (fenêtres, portes, volets...), balustrades, portails, clôtures, barrières... » et annexé au règlement (p.140) pourraient s'avérer difficiles à appliquer. Il pourrait être intéressant d'indiquer précisément des teintes possibles en s'inspirant des teintes locales. Par ailleurs, des exemples de mise en œuvre ou des schémas explicatifs pourraient permettre une meilleure compréhension quant aux distinctions de teintes à établir entre les fonds de façades, les décors, les huisseries et les ferronneries.

Dispositions concernant le stationnement vélo :

L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme indique que « 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 ».

Il conviendrait de modifier cette règle concernant les vélos en prévoyant au moins une place par logement pour les vélos, et en introduisant pour le nombre de places de vélos par logement des dispositions similaires à celles prévues pour les véhicules motorisés.

Annexes :

Depuis le 1er janvier 2020, les collectivités doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme afin de les rendre exécutoires. À compter de cette même date, les servitudes d'utilité publique présentes dans le GPU sont opposables même si elles ne figurent pas en annexe du document d'urbanisme disponible en mairie.

