

Transmis à Sarah Cohen + Emmanuelle Blanchet



PRÉFET DE LA SAVOIE



Direction Départementale des
Territoires
Service Planification et
Aménagement des Territoires -
SPAT
Unité Association et
Procédures d'Urbanisme
Affaire suivie par :
Fabrice Culoma
Tél. 04.79.71.73.66
Courriel :
fabrice.culoma@savoie.gouv.fr

Chambéry, le

27 MARS 2017

Le Préfet de la Savoie

à

Madame le Maire
de la commune de MONTMELIAN
BP 1
73801 MONTMELIAN Cedex

Objet : Élaboration du PLU de MONTMELIAN

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de MONTMELIAN

Le projet de PLU a été arrêté par délibération de votre conseil municipal du 16 décembre 2016.

Pour mémoire, ce projet fait suite à un précédent PLU approuvé le 19 novembre 2012 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Grenoble le 29 septembre 2015.

L'analyse du projet de PLU arrêté le 16 décembre dernier me conduit à formuler un avis favorable assorti de deux réserves qui portent sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Maladière au regard des risques, de l'atteinte à des surfaces affectées à des appellations d'origine protégée viticoles et de la protection de l'environnement et du paysage, ainsi que plus globalement sur une prise en compte des risques incomplète.

Dans ce contexte, le projet de PLU arrêté doit être modifié pour prendre en compte les réserves à lever.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de la procédure.

1 - Les réserves qu'il est impératif de lever avant l'approbation du PLU

1 – 1 Secteur de La Maladière

Le secteur de la Maladière, zoné à urbaniser "AU strict" au PLU annulé, est zoné à urbaniser "AU souple" dans le présent projet arrêté. La superficie a été légèrement réduite, la parcelle n° 53 passant d'un zonage AU à N.

Risque

Dans l'avis du RTM du 22/02/2016 il était demandé la réalisation d'une étude globale de versant relative aux chutes de blocs afin d'actualiser la connaissance du risque. A ma connaissance, cette étude n'a pas été réalisée, ce qui est d'autant plus préjudiciable puisqu'une zone à urbaniser souple (AU1z) est créée sur ce secteur (opération d'aménagement d'ensemble habitat/équipement public/logements sociaux). A défaut de cette étude la zone à urbaniser sera classée inconstructible.

Agriculture

L'urbanisation projetée du secteur de La Maladière porterait une atteinte substantielle par rapport d'une part à la superficie de l'aire AOP Vins de Savoie Roussette et d'autre part à la superficie de l'aire AOP Noix de Grenoble.

En conséquence, conformément au décret du 26 décembre 2016, votre projet a été soumis pour avis conforme à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 21 mars dernier. Elle a émis un avis favorable sous réserve du déclassement de la zone à urbaniser AU de La Maladière. Elle a également souhaité qu'un travail de concertation et d'expertise associant la commune, le conservatoire des espaces naturels, le syndicat des vins de Savoie et l'INAO soit mené afin de délimiter finement les secteurs de pelouses sèches et ceux dédiés à la plantation de la vigne, dans l'objectif de définir les zonages agricole et naturel sans restriction.

Paysage

La voie ferrée constitue une limite d'urbanisation franche, s'arrêtant sur la limite Nord de l'urbanisation. Ce constat permet de mettre en valeur, dans le paysage, la maison forte viticole et les vignes en arrière-plan. L'urbanisation linéaire le long de la voie ferrée occulterait de façon significative les perspectives paysagères remarquables sur les vignes, sur la montagne avec son sommet « la Savoyarde », en banalisant par la même occasion la maison présente de façon singulière dans le paysage.

En conclusion, il est demandé à la commune le déclassement de la zone AU La Maladière au profit d'un classement en zones agricole et naturelle correspond aux caractères du secteur.

1 – 2 Prise en compte des risques naturels dans le projet de PLU

Bande de recul

Cette mesure est valable pour tous les cours d'eau présents sur le territoire communal. Concernant la bande de recul vis-à-vis des axes d'écoulements, le règlement des zones A et N devra comporter une prescription fixant, à défaut d'une étude locale des risques d'érosion des berges, une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges

non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...).

De plus, pour tous les axes d'écoulement sillonnant le territoire, cette prescription est à indiquer dans le règlement, aux articles 2 du PLU et ce pour toutes les zones , A et N aux articles 2.

Le tracé des cours d'eau n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage. Il conviendra de modifier le plan pour faire apparaître nettement les tracés des cours d'eau, ruisseaux et tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Rapport de présentation

Le plan de zonage réglementaire du PPRi de la Combe de Savoie figurant en page 150 n'est pas la dernière version approuvée. Les zones I0, I1, I1s et I3 ont été remplacées par les zones Rd, Ri, Bi. Par conséquent ce plan devra être modifié.

Le rapport de présentation mentionne en page 164 que l'Est de la commune est en zone inconstructible, ce qui n'est pas le cas. Conformément au plan de zonage, une partie des zones inondables est classée en zone Bi, constructible sous conditions.

De plus à l'intérieur du paragraphe relatif au PPRi (page 213) les zones "I1s et I1" sont à remplacer par les zones "Ri et Rd".

Le paragraphe traitant des autorisations spécifiques accordées pour la zone d'activités de La Caronnière (page 151) devra être complété ainsi "l'aménagement de la zone d'activités située dans la bande de sécurité des digues est également soumis à la réalisation d'une étude de danger du tronçon de digue attestant de la stabilité de l'ouvrage vis-à-vis de l'aléa de référence du PPRi".

Il en est de même pour le paragraphe détaillant les caractéristiques des prescriptions du règlement graphique (page 213) qui peut être complété de la même façon. Les zones "I1s et I1" devront être remplacées par "Rd et Ri".

Le rapport précise en page 213 que la zone "Sous les Capucins" s'ouvrira à l'urbanisation sous réserve de l'évolution des prescriptions d'exposition au risque d'inondation, liées à des travaux de protection. Il conviendra de compléter le paragraphe, comme précisé dans l'avis du service risques de la DDT du 19 avril 2012, comme suit : "l'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'activités ne sera possible que sous réserve de la réalisation préalable de travaux de protection conduisant à réviser l'aléa d'inondation, validés par l'État et après révision du PPRi".

Règlement graphique

Une petite partie de la zone UB "Les Capucins" est en zone inondable d'après le PPRi et devra être requalifiée en UB_i.

On peut relever que dans les zones naturelles « N » et agricoles « A », les périmètres des risques naturels n'ont pas été reportés, alors que le règlement du PLU autorise certains projets.

Règlement écrit

Dans le paragraphe traitant des autorisations de la zone Ni (page 126) "les travaux d'aménagement ... dans le cadre du règlement du PPRi de l'Isère en Combe de Savoie pour les zones I1s et I1", les zones I1s et I1 doivent être remplacées par les zones Rd et Ri. Il en est de même dans le second paragraphe.

2 - Les remarques

2 – 1 Richesses architecturale et paysagère en site inscrit

En l'absence de la mise en œuvre d'un site patrimonial remarquable et d'un diagnostic patrimonial, une zone patrimoniale aurait pu être instaurée (de la ville haute jusqu'aux

quais de l'Isère), à l'intérieur de laquelle le bâti pourrait être identifié comme remarquable dans sa totalité.

Cette zone permettrait également d'élaborer un projet urbain de requalification des noyaux historiques.

Dans un souci de préservation du bâti ancien et afin d'éviter de multiples OAP sur le territoire, il aurait été nécessaire d'avoir une véritable politique sur les immeubles vacants (bourg, immeubles le long de la RD 1006, ...).

Le repérage patrimonial au titre de l'article L.151-19 est très succinct et ne prend pas en compte la diversité du patrimoine présent sur le territoire communal (ville ancienne, patrimoine rural, industriel, ...).

De même la servitude de projet et l'emplacement réservé n°3 pourraient entraîner la démolition d'un bâti conséquent remarquable.

Dans ce contexte, je vous invite à réaliser ce repérage patrimonial en lien avec l'architecte des bâtiments de France.

L'OAP n°03 « Sous le bourg » devra s'intégrer avec l'environnement et avec la trame du tissu urbain existant, à savoir :

- rester à dominante paysagère avec de grands espaces verts en lien avec les montagnes environnantes.
- présenter une trame bâtie et une architecture s'inspirant du tissu dans laquelle elle s'insère avec notamment un sens de faitage perpendiculaire à la rue (« pignons sur rue des bâtiments ») afin de laisser des percées visuelles et rester dans l'esprit des bâtiments existants. Les toitures devront comporter deux pans, en évitant les toitures terrasses. Les bâtiments seront d'architecture contemporaine (comme à Arbin en face), de teintes identiques aux rochers présents dans l'arrière-plan montagneux.

2 – 2 Environnement

Pelouses sèches

La parcelle 57 est passée d'un zonage N à un zonage UF (équipement public). Il s'agit de la régularisation d'une piste vélo cross existante.

Toutefois l'angle Nord-Est de cette parcelle semble concerné par une pelouse sèche qui devra être préservée (donc représentée par un tramage).

D'autres parcelles concernées par des pelouses sèches, à l'Ouest de la commune, lieu-dit « La Perette » ne sont pas répertoriées comme telles sur le document graphique, mais le rapport de présentation (page 115) indique que certaines ont disparues ou se sont appauvries.

Bruit

Le rapport de présentation sera corrigé et complété par la référence à l'arrêté préfectoral du 28/12/2016 ainsi que les obligations acoustiques imposées aux constructions nouvelles à usage d'habitation, le long de cet axe pollué par le bruit puisque une urbanisation future y est envisagée.

Le nouvel arrêté préfectoral de classement sonore de la Savoie de 2016, ainsi que 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 devra être annexé au PLU.

Périmètre de protection rapproché

Dans le rapport de présentation, en page 149 "Alimentation en eau" il est précisé qu'une procédure de déclaration d'utilité publique de protection et d'autorisation de dérivation des eaux est en cours pour les 3 captages qui alimentent en eau la commune, en particulier pour le captage des Fontaines, situé sur Arbin, mais dont le périmètre de protection rapproché impacte fortement le territoire de la commune de Montmélian.

Ces périmètres ont été définis par l'hydrogéologue agréé M. Jeannolin, dans son rapport du 30 juin 2015. Toutefois ces périmètres restent virtuels dans l'attente de la parution de l'arrêté de déclaration d'utilité publique qui devrait être publié en 2017.

Dans l'attente et conformément aux attentes formulées dans le porter à connaissance, il convient de faire figurer le périmètre de protection rapprochée de la source des Fontaines dans le dossier, en particulier sur le plan de zonage. Une bonne partie de ce périmètre est situé en zone Av. Ce périmètre devrait être indicé spécifiquement, les prescriptions propres à cette zone figureront au règlement ou seront lisibles dans le rapport hydrogéologique, lequel sera joint en annexe.

2 – 3 Agriculture

Concernant le projet de vignes conservatoires sur le secteur de Beauvoir, le rapport de présentation sera modifié par : « Un projet de vignes conservatoires est envisagé sur une parcelle du secteur de Beauvoir (cf rapport de présentation pages 41 et 193). Ce secteur étant classé pour partie en zonage Av et pour partie en zonage N, la commune devra situer la (ou les) parcelle(s) concernée(s) et veillera à sa qualification en zonage Av.

2 – 4 Règlement écrit

Dans le plan de zonage, aucune zone UAi n'est située en zone inondable du PPRi de la Combe de Savoie (uniquement des zones UEi et Ni). De ce fait, le paragraphe relatif au secteur UAi (page 10 du règlement) sera supprimé.

Article N2 : les alinéas Ni et Np autorisent le changement de destination. Sans précision, ceci signifie que tous les bâtiments peuvent changer de destination, ce qui est très permissif. Une réflexion sur le sujet permettrait d'identifier sur le plan de zonage les bâtiments pouvant changer de destination.

2 – 5 Règlement graphique

Le périmètre de prescription du PPRi de la Combe de Savoie et le périmètre d'étude du PIZ ne figurent pas sur le plan de zonage, ils devront être complétés.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
La secrétaire générale,

Juliette TRIGNAT



PRÉFET DE LA SAVOIE

Direction Départementale des
Territoires

Chambéry, le 27 MARS 2017

Service Planification et
Aménagement des Territoires -
SPAT

Unité Association et
Procédures d'Urbanisme

Affaire suivie par :
Fabrice CULOMA

Tél. 04.79.71.73.66

Courriel :
fabrice.culoma@savoie.gouv.fr

Note complémentaire sur le projet arrêté de PLU de MONTMELIAN

Observations contribuant à la qualité du dossier

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP n°04 : « Triangle Sud/Chavort »

Les façades bénéficieront d'un traitement sobre. La hauteur des immeubles n'excédera pas le niveau R+4, comme en face le long de la voie ferrée (dans l'opération "Dessous Chavort" deux immeubles d'Emmanuel Ritz pourraient servir de référence).

OAP n°06 : « rue de la Gare »

L'OAP devra conserver le plan masse du bâti agricole situé en limite gauche de la zone. La hauteur des immeubles n'excédera pas celle du shed de l'usine contiguë à droite ou celle de la maison avec la tourelle (R+3) située le long de l'avenue de la gare.

Règlement écrit :

Toiture / Article 11 (pour toutes les zones)

La tuile de teinte « gris ardoise » n'est pas la seule présente sur les toitures communales. Le règlement ne prend pas en compte la diversité des toitures.

Pour une meilleure mise en valeur du bâti ancien, il est nécessaire de lister l'aspect des couvertures pour l'ensemble des zones : l'aspect « ardoise naturelle », l'aspect « tuile » (teinte rouge nuancé, rouge naturel, brune), l'aspect « tôle plane à joint debout », l'aspect « tôle plane à tasseaux », l'aspect « zinc ».

Panneaux solaires (pour toutes les zones)

P14 (zone UA) : la fin de la phrase « et être étudié en accord avec la commune et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP73) » sera supprimée.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaire, serre passive) doivent être intégrés et adaptés aux constructions en fonction de l'environnement patrimonial. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie intégrante du projet architectural global.

Pour le bâti ancien, seule une implantation à l'écart du centre ancien et/ou non perceptible depuis l'espace public est admise (toiture donnant sur cour, panneau positionné en pied ou masqué par des masses végétales).

Éléments techniques : paraboles, climatiseur ... (pour toutes les zones)

Ces éléments seront intégrés au volume, sans être perceptibles depuis le domaine public.

Façades (pour toutes les zones et pour le bâti ancien)

Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.
Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué.
Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine de l'immeuble et précisément la composition.

Implantation et volume (pour toutes les zones)

Les niveaux de sol devront s'inscrire au plus près possible du terrain naturel.
Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité des formes et volumes.
Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

Ouvertures en toitures

Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé et ne peut être répétitif. Les châssis de toitures seront limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

Climatiseurs

Le dispositif de climatisation, notamment pour les rez-de-chaussée, devra se situer à l'intérieur des locaux, avec une grille à lames.
