

Stéphane TOURNOUD
Service Aménagement Sud Est
Unité Aménagement Territorial
Chargé de mission en aménagement territorial

Grenoble, le **12 JUIN 2025**

La préfète
à
Monsieur le Maire de Charavines

S/Couvert de M. le Sous-Préfet de La Tour du Pin

Objet : Avis de l'État sur le projet d'élaboration du PLU de Charavines.

P.J : Annexe – Observations de l'État

Par délibération en date du 3 mars 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt complet à la sous-préfecture de la Tour du Pin le 18 mars 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Je tiens à saluer la démarche engagée par votre collectivité pour relancer et faire évoluer le projet de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la présente mandature. Le réexamen du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), intervenu lors du débat du 4 mars 2023, constitue une étape importante, traduisant la volonté de doter le territoire d'un document de planification modernisé, en cohérence avec les exigences actuelles en matière de préservation de l'environnement, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que de sobriété foncière. Le dossier arrêté se distingue par une présentation claire et structurée, tant au regard des éléments de diagnostic que de la justification des choix d'aménagement opérés à l'échelle communale.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable sur ce projet**. Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations détaillées dans l'annexe 1, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure du PLU une fois adopté.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à

l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des réserves ainsi que des observations formulées.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire général

Laurent SIMPLICIEN

Annexe

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le **12 JUIN 2025**

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier du projet d'élaboration du PLU arrêté
de Charavines

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

I. Prise en compte des enjeux en matière de risques

a) Rapport de présentation

Le rapport de présentation identifie les risques naturels présents sur le territoire et précise leur prise en compte dans le document d'urbanisme. Toutefois, certains éléments mériteraient d'être précisés ou complétés :

- en complément des documents risques cités, il convient de citer dans le rapport de présentation la carte d'aléa de la Directive Inondation de 2014 (TRI Grenoble-Voirion), transmise par PAC du Préfet du 28 juillet 2014 ;
- dans le document « État initial de l'environnement » (partie 2 du rapport de présentation), l'aléa « crue des ruisseaux torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles » n'est pas cité, alors qu'il est bien cité au titre suivant (page 21).
- dans le document « Justifications » (partie 3 du rapport de présentation - page 51), il conviendrait de supprimer la ligne surlignée en jaune du tableau de correspondance aléa-zonage. En effet, les choix de traduction des aléas en zonage ayant été arrêtés lors de l'élaboration du règlement graphique, la consultation des services de l'État est à supprimer. Ces choix sont d'ailleurs explicitement justifiés en page 52, avec la correspondance entre les aléas de type I' et les zonages RC/Bc ou Ri'/Bi'.
- la zone urbanisée au titre des risques est définie par l'enveloppe urbaine des espaces bâtis. Un espace urbanisé représente toute surface construite ou artificialisée. Or, cette notion de zone urbanisée n'est pas explicitement définie dans le rapport de présentation, ce qui ne permet pas de vérifier avec précision la délimitation des zones constructibles et inconstructibles au regard des risques naturels dans le règlement graphique. Pour rappel le caractère urbanisé d'une zone s'apprécie au regard de la réalité physique constatée sur le terrain, et non en fonction d'un zonage prévu par le document d'urbanisme en vigueur. Dès lors, si la traduction réglementaire des aléas s'appuie uniquement sur le zonage du PLU, sans définition préalable et argumentée de la zone urbanisée au titre des risques dans le rapport de présentation, cette traduction peut s'avérer inexacte. Il est donc nécessaire de clarifier, dans le rapport de présentation, la méthode retenue pour identifier la zone urbanisée au titre des risques naturels.
- dans les annexes au rapport de présentation, il y a lieu de supprimer les documents 1-4 et 1-5 relatifs à la doctrine de l'Isère.

b) Règlement écrit

- **page 16**, il conviendrait de supprimer le paragraphe précisant que : « Les règles associées au zonage des risques sont celles du règlement type PPRN version 1-9-1 du 21 mars 2017. Il a été établi par la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ISÈRE – Service Sécurité et Risques. ». En effet, le règlement-type a été adapté dans le cadre du PLU de la commune de Charavines, uniquement pour en extraire les dispositions relevant des règles d'urbanisme.

- **pages 19 et 20**, dans le tableau de présentation de la traduction réglementaire des aléas en risques, certains codes risques sont à corriger : « RC, M » en « RC, **RM** » ; « RG, V » en « RG, **RV** » ; « RC, T » en « RC, **RT** » ; « RM, C » en « RM, **RC** » et « V, G » en « RV, **RG** ».

- **page 22** : Les définitions actuellement utilisées pour le RESI (ainsi que les coefficients retenus), les façades exposées, la hauteur par rapport au terrain naturel, ainsi que les dispositions applicables aux fossés et canaux, sont issues de la doctrine de 2005.

S'agissant plus particulièrement du RESI, la commune a la possibilité de faire évoluer son règlement afin de l'actualiser en cohérence avec les méthodologies et documents techniques plus récents. Elle peut notamment s'appuyer, si elle le souhaite, sur les dispositions figurant à l'article 3 (Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)) du Règlement-type PPRN (pages 19 à 23) en lien avec les cartes des aléas établies selon le modèle du CCTP-Type V3 de mai 2023, version 3.0 du 1er octobre 2024 consultable sur le site de l'État en Isère :

<https://www.isere.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Collectivites/Risques-naturels/Prise-en-compte-des-risques-naturels-en-urbanisme>

- **page 31**, la référence au zonage réglementaire « Bt1 » est erronée, puisque l'aléa T1 est traduit dans la grille du zonage réglementaire en zonage « Bt2 ». Les dispositions réglementaires applicables sont à modifier en reprenant les dispositions du zonage réglementaire « Bt2 ».

c) Règlement graphique

Les remarques suivantes peuvent permettre d'améliorer la lisibilité du document graphique :

- la couleur utilisée pour les connecteurs des étiquettes manque de lisibilité et peut prêter à confusion avec les limites des zones (polygones). Il serait opportun d'améliorer ce point.
- dans certains grands polygones, il serait opportun d'ajouter des étiquettes supplémentaires afin de faciliter l'identification rapide des zonages.
- certaines étiquettes sont à ajuster afin de bien faire apparaître le risque découlant d'un double aléas (par exemple, « RM, C » à modifier en « RM, RC »), et bien renvoyer vers les dispositions du règlement écrit concernant le double aléas.

II. Dimensionnement du Projet de PLU - Modération de la consommation d'espaces

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU témoigne d'une volonté affirmée de s'inscrire dans une démarche ambitieuse en matière de sobriété foncière. L'orientation n°3 du PADD intègre pleinement les objectifs de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), définie par la loi Climat et Résilience, en fixant des principes clairs: favoriser le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, mobiliser les dents creuses, encourager la densification et le renouvellement urbain, tout en évitant toute extension sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le rapport de présentation (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC et PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX) présente, de manière structurée, les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces en comparant les dynamiques d'urbanisation sur la période 2011-2021 à celles projetées dans le PLU. Il en ressort un effort significatif, avec une réduction prévue de l'ordre de 60% de la consommation d'espaces par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU (2015-2024). Cette orientation conforte la compatibilité du projet avec les exigences posées par les articles L. 151-4 et L.151-5 du code de l'urbanisme. Les choix opérés dans le PADD traduisent ainsi une approche vertueuse en matière de lutte contre l'étalement urbain, et s'inscrivant dans la stratégie nationale de sobriété foncière.

III. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU comporte deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles situées en zones urbaines, au sein de la partie déjà urbanisée du territoire communal. Ces OAP ont été élaborées de manière cohérente et s'inscrivent dans les principes énoncés dans le code de l'urbanisme. J'attire néanmoins votre attention sur les éléments suivants :

- OAP n°1: Pagetière Nord (renouvellement urbain)

Cette OAP n°1 est située en zone urbaine, à l'intérieur du périmètre du site inscrit du Lac de Paladru et ses abords. Elle ouvre la possibilité de démolir les granges attenantes au logis formant un ensemble d'une indéniable valeur architecturale. La disparition des dépendances va faire perdre la valeur typologique de cet ancien ensemble agricole. Par son isolement, le corps de logis s'en trouvera altéré également. Afin de conserver le caractère patrimonial de l'ensemble, je vous incite à modifier les principes de l'OAP en conservant les dépendances agricoles tout en permettant leurs adaptations à un nouveau programme. Les modalités d'adaptation du bâti devront être étudiées finement à la suite d'un diagnostic préalable au projet.

b) OAP n°2: Route de la Fure

Cette OAP s'inscrit sur deux parcelles (n°AE0382 et AE099) classées en zone urbaine Ua du PLU, d'une surface de 3 232 m². La programmation attendue est d'une vingtaine de logements dont 6 à 10 logements réservés à des personnes âgées (au moins 1/3 de l'objectif minimum de logements) et 25% des logements affectés à du logement locatif social. Il est précisé dans « Les principes d'aménagement » que l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat portant sur la totalité du tènement. Ce principe d'aménagement sous la forme d'une seule opération d'ensemble permettra effectivement de répondre à la programmation souhaitée.

Néanmoins, seul l'article R 151-20 du code de l'urbanisme permet au PLU de définir les conditions d'aménagement des zones AU, soit via « une opération d'ensemble » ou soit « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », et ce, par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Malgré la surface relativement modeste de cette zone, je vous invite à questionner son classement en zone urbaine (Ua). À défaut, le principe d'aménagement d'ensemble devra être supprimé.

IV. Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

La mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement du PLU doit viser à s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation. En ce sens, le Conseil d'État, dans son jugement du 24 novembre 2017, a rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il appartient aux communes, ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, après avoir délimité une zone d'assainissement collectif, d'exécuter dans un délai raisonnable les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Le rapport de présentation précise (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC et PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX) dans les chapitres « 1.14.3. Le zonage d'assainissement des eaux usées » et « 4.4.5.2. Desserte par les réseaux » que dans le cadre de l'élaboration du PLU, le zonage d'assainissement a été modifié par la CA du Pays Voironnais qui a la compétence assainissement des eaux usées et pluviales. Ces zonages sont joints dans les annexes sanitaires du PLU et seront mis à l'enquête publique unique en même temps que le PLU.

Avant approbation du PLU, il conviendra d'intégrer les éventuelles évolutions découlant de l'enquête publique sur ce zonage (règlement écrit, annexe ...).

V. Protection du patrimoine

Le recensement patrimonial constitue un véritable levier pour la préservation du bâti ancien et le maintien de l'identité communale. Le projet de PLU traduit une volonté affirmée d'intégrer les enjeux patrimoniaux, urbanistiques et paysagers propres au territoire. Cette ambition se reflète notamment dans l'orientation n°1 du PADD, à travers les axes « 1.7 Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux » et « 1.8 Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions ». Ces orientations témoignent de l'engagement de la collectivité tant en faveur de la valorisation du patrimoine existant que de la recherche d'un cadre de vie de qualité à travers les projets à venir.

a) Rapport de présentation

Le rapport de présentation (PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT) indique que le patrimoine a fait l'objet d'un inventaire du Département de l'Isère en 2014 par le Service du Patrimoine culturel, lequel a étudié le territoire des Vals du Dauphiné. Le rapport de présentation (PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX - pages 83 à 85) localise à l'échelle communale les bâtis repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il serait opportun de pouvoir compléter cette connaissance du patrimoine par les travaux effectués par le service d'art et d'histoire de la CA du Pays Voironnais.

b) Règlement

Afin de valoriser l'important travail de repérage des éléments patrimoniaux réalisé, et d'en faciliter la mise en œuvre, notamment dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il serait opportun d'identifier plus précisément les éléments repérés sur le règlement graphique. Cela pourrait se faire, par exemple, par l'ajout d'un numéro renvoyant à une fiche descriptive intégrée en annexe du rapport de présentation.

Le règlement écrit décline des dispositions spécifiques pour ce patrimoine repéré dans la partie « 5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI ANCIEN A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME ». Si la prise en compte de l'existant dans l'écriture du règlement est fondamentale, celle-ci demeure sommaire.

Ce chapitre mériterait d'être enrichi sur toutes les composantes bâties, urbaines et paysagères : maçonneries, menuiseries, clôtures, arbres, haies existantes et modalités de conservation et de restauration, éventuellement d'adaptation. Ces prescriptions pourraient utilement s'appuyer sur les travaux d'inventaire menées par le service d'art et d'histoire de la CA du Pays Voironnais.

c) Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zonages STECAL couvrent des sites présentant de forts enjeux paysagers (tour du Lac) et patrimoniaux (ensemble bâtis agricoles vernaculaires, hameaux,...). Aussi, il apparaît essentiel d'enrichir le règlement écrit afin de garantir la conservation et la valorisation de ces sites repérés.

Cela pourrait se traduire par :

- l'intégration d'un volet réglementaire spécifique à la réhabilitation et à la restauration du patrimoine bâti existant ;
- la subordination des changements de destination à la préservation de la qualité paysagère du site, afin d'éviter toute altération de son caractère

De plus, un emplacement réservé est également inscrit au niveau du STECAL « Nc » circonscrit au camping Robert en rive ouest du lac et à l'ouest de la RD50. En cas de cessation de l'activité camping, cet espace pourrait être utilisé à d'autres fins comme l'aménagement d'un parking relais intercommunal connecté au projet d'extension de la voie verte en rive ouest. Ce parking relais permettrait d'organiser l'offre de stationnements en haute saison du secteur du Tour du lac, et/ou, à l'accueil d'un équipement sportif de plein air (de type terrain de grand jeux) autorisé à réutiliser les bâtiments existants du camping pour une vocation d'équipements sportifs.

Il serait opportun d'intégrer un volet réglementaire spécifique sur l'évolution de ce site, afin de garantir l'intégration paysagère d'une aire de stationnement (part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, aménagement paysager, etc).

VI. Prise en compte de la loi montagne

La commune est entièrement située en zone de montagne au sens de la loi du 9 janvier 1985. Le projet de PLU a pleinement intégré les principes de cette loi, en s'appuyant notamment sur une approche fine de l'urbanisation et de la préservation des espaces naturels.

Ainsi, le hameau de Louisias n'a pas été inclus dans les zones urbaines, conformément à l'orientation du PADD qui vise à ne pas encourager son extension ni sa densification. Situé en zone d'assainissement autonome et présentant des sols moyennement favorables à l'assainissement individuel, il a été classé

en zone agricole, avec la possibilité de changement de destination limitée à quatre anciens bâtiments, et des droits à extension et annexes strictement encadrés par le règlement écrit.

Par ailleurs, en application du 2° de l'article L. 122-12 du code de l'urbanisme, plusieurs plans d'eau de faible importance ont été exclus du champ d'application de la règle des 300 mètres. Cette exclusion est justifiée par leur protection effective via le classement en zone naturelle (N et Nz) et en trame zone humide. Ce traitement témoigne d'un travail précis de la commune, conforme aux exigences du droit applicable en zone de montagne.

Cependant, j'attire votre attention sur la rédaction du règlement écrit des zones A et N qui nécessite d'être complété au regard de la loi montagne. En effet, en application de l'article L 122-5 du code de l'urbanisme, seule la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées est possible en discontinuité de l'urbanisation.

Par ailleurs, l'article L 151-11 précise que le règlement du PLU peut autoriser des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné, et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.

Le règlement de la zone A et N autorise notamment la sous destination « les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ». Il convient de conditionner strictement ces autorisations au cumul des dispositions des articles L 122-5 et L 151-11 du code de l'urbanisme.

VII. Autres remarques sur les différentes pièces du PLU

◆ Rapport de présentation

Le rapport de présentation (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC page 10) mentionne que « Charavines fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais composée de 33 communes et de plus de 98 900 habitants ». Il est à noter que la CAPV se compose aujourd'hui de 31 communes et de 95 590 habitants en 2021.

Le rapport de présentation (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC, pages 15 et 24 à 32) indiquent les documents supra-communaux qui s'appliquent au territoire de Voiron et notamment le Schéma de Secteur du Pays Voironnais approuvé le 24 novembre 2015 qui décline les orientations du SCoT de la grande région grenobloise pour les préciser à l'échelle du Pays Voironnais.

Il y a lieu de préciser dans le rapport de présentation que ce Schéma de Secteur a été maintenu par délibération du conseil en date du 26 octobre 2021.

◆ Annexes

a) Classement sonore

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Isère a fait l'objet d'une révision par l'arrêté n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. Il regroupe toutes les voies concernées (routes-tramways-voies ferrées). L'arrêté du 15 avril 2022 abroge le précédent datant de 2011.

L'arrêté portant révision du classement sonore, la cartographie ainsi que les tableaux listant les voies et les communes concernées sont consultables sur le site internet de l'État en Isère :

<http://www.isere.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit>

Conformément à l'article R151-53 5° du code de l'urbanisme, il convient d'annexer au PLU : « Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

b) Institution de périmètre soumettant à formalité d'urbanisme

Conformément à l'article R 151-52 (16° à 18°) du code de l'urbanisme, les annexes doivent comporter :

- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.

Le règlement écrit du PLU prévoit des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (façades notamment) et aux clôtures des propriétés sur l'ensemble des zones. Dans ce cadre, je vous invite à vérifier si des délibérations communales spécifiques existent sur ce sujet, et le cas échéant, compléter les annexes du PLU en y intégrant ces documents. À défaut de délibérations existantes, je vous invite à envisager l'opportunité d'en adopter, notamment au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur le territoire communal.