



# PRÉFÈTE DE L'ISÈRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Claire LE CALVEZ  
Service Aménagement Sud-Est  
Unité Aménagement Territorial  
Chargée de mission en aménagement territorial

Grenoble, le

**20 AOUT 2025**

La Préfète  
à  
Monsieur le Maire de Sainte-Marie-du-Mont

**Objet : Avis de l'État sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de Sainte-Marie-du-Mont**

**P.J : Annexe 1 – Réserves de l'État  
Annexe 2 – Observations de l'État**

Par délibération du 8 mai 2025, votre Conseil municipal a arrêté son projet d'élaboration du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 27 mai 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

L'élaboration de votre PLU a été prescrite le 29 octobre 2024 et mes services vous ont accompagnés tout au long de son élaboration.

Votre projet de PLU témoigne d'un projet communal dynamique, au travers du développement du pôle d'équipement sur Les Prés, tout en confortant l'existant (réinvestissement du bâti existant et création du STECAL pour l'accueil à Bellechambre). Il se tourne vers une prise en compte des ressources naturelles de votre territoire, au travers de sa sobriété foncière, et d'une adéquation entre urbanisation et ressources en eau (AEP et assainissement).

C'est pourquoi, à l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable** à la poursuite de la procédure, assorti de deux réserves concernant l'affichage des risques naturels et la protection des captages d'adduction en eau potable (annexe 1).

D'autre part, je vous invite à prendre en compte les observations (annexe 2) qui visent à améliorer la cohérence entre les pièces du PLU et en faciliter l'application ultérieure une fois approuvé.

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.

Tel : 04 56 59 46 00  
E-mail : [ddt-sase@isere.gouv.fr](mailto:ddt-sase@isere.gouv.fr)  
Adresse : 17 boulevard Joseph Vaillier 3845, 38040 Grenoble Cedex 3  
[www.isere.gouv.fr](http://www.isere.gouv.fr)

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 1

Vu pour être annexé à mon avis en date  
de ce jour, Grenoble, le **20 Août 2025**

Pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire Général

**Laurent SIMPLICIEN**

# RÉSERVES DE L'ÉTAT

sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de Sainte-Marie-du-Mont

## 1 - Affichage des risques naturels

Les documents de connaissance des risques sur la commune sont :

- **non opposables :**

- projet de PPRN porté à connaissance le 23 novembre 1998,
- modification du projet de PPRN par décision préfectorale du 28 octobre 2014 sur les hameaux de Saint-Georges et des Prés,

- **directement opposable :**

- carte de délimitation des zones de risques approuvée par arrêté préfectoral du 12 avril 1973 pris au titre de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'urbanisme (dite « arrêté R. 111-3 »).

- Règlement écrit

Pour les zones Ua, Ue et Ut du PLU, dans l'encadré des règles liées aux risques, toutes les exceptions en zone inconstructibles ne sont pas citées.

Il conviendra d'ajouter les exceptions :

- c) sur les abris légers et les activités touristiques ;
- d) sur les services publics ;
- e) sur les travaux de réduction des risques.

Pour la zone constructible sous conditions Bg, il y a une erreur concernant les affouillements et exhaussements. Il conviendra de corriger la phrase ainsi : « Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. »

Les prescriptions concernant certains risques naturels n'ont pas été reprises dans le règlement des différents zonages du PLU. Il convient ainsi d'ajouter les règlements de risques des zones RM, Bm, BV et Bp dans le règlement du PLU, pour chaque zonage concerné.

- Règlement graphique

Les zooms du règlement graphique, correspondant aux zones du territoire soumises à risque naturel, ne sont pas complets, quant à la reprise des différents zonages réglementaires du projet de PPRN. En effet, certains zonages de risque sont absents.

L'ensemble des secteurs soumis aux risques figurant sur le projet de PPRN sont à reprendre dans le règlement graphique du PLU, à savoir : Chez Guimet, St-Georges, Les Prés (le Bourg), La Chapelle – Vieille Église, Le Villard et Belle Chambre.

- Annexes

L'arrêté R. 111-3 est dans les annexes informatives. Ce document valant PPRN, il doit être en annexe SUP. De plus, il n'est pas à l'échelle (il a été réduit en format).

Il conviendra de mettre en « Annexe 1 – Servitudes d'Utilité Publique » les documents de l'arrêté R. 111-3 :

- la carte dans sa taille originale pour respecter son échelle et permettre une meilleure localisation sur le plan,
- l'arrêté d'approbation de l'arrêté R. 111-3.

**L'affichage des risques naturels est à compléter dans les différentes pièces du projet de PLU.**

## **2 – Protection des captages d'adduction en eau potable**

De manière générale :

- Si le captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), cette dernière doit figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), en annexe du PLU. Lorsque le périmètre a été reporté dans le règlement graphique, il convient de s'assurer que celui-ci a été correctement reporté.
- Si le captage a fait l'objet d'un rapport hydrogéologique, dans ce cas, le report de ses différents périmètres au règlement graphique est nécessaire, accompagné de prescriptions dans le règlement écrit. Le rapport hydrogéologique peut être à inclure dans les annexes sanitaires du PLU.

Par conséquent, pour le PLU de Sainte-Marie-du-Mont :

- Pour les captages Pépinière, Barioz, Saint-Georges, Perrière, Guillaudin, le rapport hydrogéologique doit être remplacé par la DUP du 16/02/2001 et pour le captage Guillaudin par la modification de DUP du 17/04/2012 Les arrêtés préfectoraux de DUP sont à faire joindre dans les SUP en annexe du PLU.
- Pour le captage de Vieille Eglise, le périmètre de protection éloigné figurant dans le rapport hydrogéologique du 4 avril 2001, est absent du règlement graphique. Il est à reporter.
- Les prescriptions relatives à l'urbanisme du rapport hydrogéologique du 4 avril 2001, sont à reprendre dans le règlement écrit.
- Le périmètre de protection immédiat du captage Guillaudin, qui a été reporté au règlement graphique, doit être réduit pour être conforme à l'arrêté préfectoral de DUP du 17/04/2012.

**L'affichage de la protection des captages d'adduction en eau potable et les documents correspondants (DUP ou rapport hydrogéologique) sont à compléter dans les différentes pièces du projet de PLU.**

## Annexe 2

Vu pour être annexé à mon avis en date  
de ce jour, Grenoble, le 20 mai 2025  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général

### OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du projet de plan local d'urbanisme arrêté de la  
commune de Sainte-Marie-du-Mont

La prise en compte des observations suivantes permettra d'améliorer la cohérence entre les différentes pièces du PLU et une mise en œuvre efficiente.

#### 1 – Affichage des objectifs chiffrés de modération foncière (conformité à la loi ALUR)

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme indique que : « *Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

Le rapport de présentation du projet de PLU présente de la page 16 à 19, le calcul de la consommation foncière sur les 12 dernières années, mais l'affiche comme étant sur 10 ans. Ce calcul est repris en page 6 du PADD. Sur ces deux documents, il y a une erreur dans le calcul d'une part, qui doit être réalisé sur 10 ans, et d'affichage des pas de temps de référence d'autre part. La consommation foncière passée doit être comparée à la consommation foncière projetée dans le PLU.

Le calcul de l'objectif chiffré de modération foncière est à revoir, sur une période de 10 ans, à compter de l'arrêt du PLU, conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme. Les pièces du PLU doivent être mises en cohérence avec ce nouveau calcul.

#### 2 – Affichage de la trajectoire ZAN du projet

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021. Le projet de PLU doit s'inscrire dans cette trajectoire de sobriété foncière, dans l'attente de la territorialisation différenciée par le SCoT modifié, au regard du futur SRADDET.

Le rapport de présentation doit ainsi présenter la consommation foncière d'ENAF entre 2011 et 2021, et le comparer à celui de la décennie suivante 2021-2031, en prenant en compte les coups partis depuis 2021 et la consommation d'ENAF planifiée jusqu'en 2031. Ce calcul de la trajectoire ZAN n'est pas présenté dans le projet de PLU.

Le rapport de présentation mériterait d'être complété sur le calcul de la trajectoire vers le ZAN, sur la période 2021-2031, en comparaison avec la période 2011-2031.

### 3 - Affichage des risques naturels

- Rapport de présentation

En page 80, il conviendrait de modifier la phrase qui fait référence au PPRN ainsi : « l'État a établi en 1973 une carte de délimitation des zones de risques, approuvée par arrêté préfectoral pris en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'urbanisme (communément appelé « arrêté R. 111-3 » ou « carte R. 111-3 »). Ce document a valeur de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). »

En p. 80 et 83, il conviendrait de parler de « projet de PPRN » puisque ce dernier n'a pas été approuvé.

En p. 84, il semble que la dernière phrase soit incomplète ou erronée. De plus, il semble y avoir une confusion. Les zones constructibles sous conditions sont bleues ; ce sont les zones inconstructibles en l'état qui sont violettes. Il conviendrait de corriger cette dernière phrase.

En p. 85, il semble y avoir confusion entre l'arrêté R. 111-3 qui a valeur de PPRN et le projet de PPRN non approuvé. Ces deux documents n'affichent pas les mêmes phénomènes puisque élaborés à partir de différentes doctrines. Il conviendrait de revoir les paragraphes concernés.

En p. 204, il est indiqué que les risques « sont identifiés sur tout le territoire communal, mais plus précisément sur chacun des hameaux, à l'échelle cadastrale. » Ceci est erroné dans la mesure où le projet de PPRN ne traite que les hameaux principaux et l'arrêté R. 111-3 ne couvre pas non plus tous les phénomènes et tous les secteurs.

- Règlement écrit

Les règles liées aux risques pourraient, compte tenu de l'ancienneté du projet de PPRN, s'appuyer sur le guide « Risques et PLU » de décembre 2009. Les dispositions générales pourraient être reprises du guide.

La première ligne du tableau des projets autorisés et interdits pourrait être reprise sur les autres pages pour en faciliter sa lecture.

Il est possible de créer un chapitre dédié aux risques afin d'éviter la répétition des prescriptions dans le règlement de chaque zonage du PLU.

- Règlement graphique

Le plan général indique de regarder le plan 4.3a pour les risques, mais cette référence est erronée. Il conviendrait de modifier le plan des zooms « 4.2a » en « 4.2 » et le plan des risques « 4.2b » en « 4.3 ».

L'emprise de l'arrêté R. 111-3 pourrait utilement être reportée au règlement graphique du PLU (sous la forme d'un hachurage par exemple) sur tout le territoire couvert par ce dernier, afin de faciliter la connaissance pour les pétitionnaires ou les services instructeurs d'autorisations d'urbanisme des secteurs soumis aux risques.

- Annexes

Dans le projet de PLU, le PPRN non approuvé a été reporté en annexe informative et de manière incomplète. En tant que document non opposable, le projet de PPRN est à reporter en annexe du rapport de présentation du PLU, et de manière complète, c'est-à-dire : la note de présentation, la carte des aléas, le règlement et les zonages réglementaires sur fond topographique et cadastral. Les cartes (ou extraits de carte) devront respecter l'échelle des documents originaux.

De plus, le PPRN non approuvé a été modifié partiellement. La modification partielle du rapport du PPRN de 2014 n'a pas été traduite dans le règlement du PLU.  
Il conviendra de mettre en annexe du rapport de présentation les documents concernant cette modification : le courrier du 28 octobre 2014, la note du RTM du 21 avril 2014, la carte des aléas et la carte du zonage réglementaire des secteurs concernés (dans leur taille originale).

#### **4 - Changements de destination**

Le règlement écrit et graphique des zones A et N sont à toiletter afin d'y enlever toutes les références aux changements de destination, le PLU n'en identifiant aucune au règlement graphique conformément à l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme.

#### **5 - Règlement de la zone Af**

La zone Af est un STECAL correspondant au centre d'accueil de Bellechambre. Il constitue un équipement d'intérêt général.

Dans les destinations et sous-destinations qui y sont admises, en page 37 du règlement écrit, y figure la sous-destination « Salles d'art et de spectacle ». L'objectif affiché est que « Seule, une salle de spectacle liée à l'activité spécifique de santé est autorisée ».

Cette sous-destination, telle que codifiée à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, correspond aux salles de concert, théâtres et opéras, ce qui n'est pas le projet communal.

La construction d'une salle de spectacle relative uniquement à l'activité du centre d'accueil de Bellechambre ne requiert pas de sous-destination différente, en tant que salle accessoire à la destination principale autorisée.

#### **6 – Mobilité**

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 suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux [...] »*.

Le règlement des zones Ua, Ue, Ut ne fixe pas de règle pour le stationnement vélos pour les bureaux. Il convient de fixer une règle suffisante pour cette destination.

