



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Aménagement Sud-Est

Grenoble, le **14 MARS 2024**



Le préfet
à
Monsieur le maire de Tencin

Claire LE CALVEZ

Chargée de mission en aménagement

Objet : Commune de Tencin - Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme
Réf : Votre notification du 28/02/2024

En application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État le 28/02/2024 , votre projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tencin.

Le PLU de la commune de Tencin a été approuvé le 11 mars.

Monsieur le Maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du PLU pour faire évoluer le règlement et les OAP.

La présente modification n°1 a pour objet :

- Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'article « A.2.3 Recul par rapport aux limites séparatives ».
- Correction d'une erreur matérielle dans la légende des plans.
- Correction d'une erreur matérielle concernant le report de la bande de précautions à l'arrière des digues.
- Complément au règlement pour l'instauration d'une marge de recul le long des canaux et chantournes (Articles U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N 1.2).
- Complément au règlement concernant quelques règles d'architecture (Article U 2.5).
- Complément au règlement concernant l'instauration de dispositions spécifiques pour les ICPE en zone agricole.
- Modification du périmètre, du programme et de certaines dispositions relatives à l'OAP n°4.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, cette modification n°1 appelle les remarques suivantes :

a) Rectifications d'erreurs matérielles

Les éléments à faire évoluer (rédaction de l'article A 2.3, légende du règlement graphique, bandes de précaution) constituent bien des erreurs matérielles. Elles n'appellent aucune remarque.

b) Evolution du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit concernant le recul des constructions par rapport aux canaux et chantournes, l'aspect des toitures et façades, les règles de recul par rapport à la RD523, l'obligation d'espaces verts dans les lotissements de plus de 5 lots, et le stationnement visiteurs dans les lotissements), n'appellent aucune remarque de ma part.

Concernant l'autorisation des ICPE en zone agricole du PLU, il conviendra de veiller à ce que leur activités soit bien conforme à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

c) Modification de l'OAP n°4

Le PLU actuellement en vigueur doit évoluer sur 3 aspects:

- Le programme de constructions est fixé à 90 logements au lieu de 60 logements dans l'objectif de répondre à un marché sous tension et de réduire le déséquilibre financier du projet.
- Le périmètre de l'OAP et le zonage doivent être modifiés pour prendre en compte le nouveau scénario d'aménagement,
- L'obligation de réalisation de parkings souterrains (parkings enterrés ou en RDC des bâtiments) est précisée: 75% minimum des besoins en stationnement. L'objectif est de conserver un maximum d'espaces verts sur les terrains non bâtis afin de lutter contre les îlots de chaleur grâce à une végétalisation importante et pour limiter l'impact visuel des parkings de surface.

Le nombre total de logements à créer via les quatre OAP du PLU passeraient ainsi de 105 logements à 135 logements au total.

Cette augmentation n'entraîne pas de remise en cause de l'économie générale du PLU. Elle est ainsi jugée conforme avec le PADD actuellement en vigueur, qui retient un objectif de construction de 144 logements pour l'ensemble de la commune. Les 10 logements à réaliser hors OAP interviendront dans les quelques dents creuses existantes.

De plus, l'aspect positif de cette évolution de l'OAP n°4 est une meilleure optimisation du foncier, avec une densité passant de 28 logements/ha à 35 logements par hectare, et la création de 9 logements sociaux supplémentaires.

L'aspect environnemental et paysager du projet modifié permet également le recyclage foncier de l'ancienne scierie en un parc paysager au sud de l'opération, en lien avec le parc du château, et une densification du nord de l'opération, avec un programme urbain plus compact, où le tissu urbain est plus dense, et créant un pôle d'équipements en lien avec ceux existants.

La rédaction de l'OAP a par ailleurs été précisée, apportant de la clarté sur le projet à réaliser.

Les évolutions apportées à l'OAP ont été justifiées, notamment l'augmentation du nombre de logements à créer.

La nouvelle OAP a été jugée par l'EP Scot comme compatible avec les orientations du Scot de la Greg.

Concernant la modification du règlement écrit de la zone 1Aub, zone support de l'OAP n°4, il convient de ne pas y reporter les éléments écrits de l'OAP, ou bien de les faire disparaître de l'OAP pour les porter uniquement au règlement écrit. En effet, l'OAP s'applique en compatibilité, alors que le règlement écrit s'applique en conformité. Par conséquent, des règles identiques (par exemple, l'obligation de créer 75 % des stationnements souterrain) reportés dans les deux (OAP et règlement) induisent un conflit de prise en compte au moment de délivrer les permis de construire. Les règles doivent donc figurer soit dans le règlement écrit, soit dans l'OAP, mais pas dans les deux.

Enfin, il convient de noter que l'évolution de l'OAP a fait l'objet d'un travail conjoint de qualité entre votre équipe et le service urbanisme de la DDT38.

En conclusion, j'émet **un avis favorable à la poursuite de la procédure** sous réserve de prendre en compte ma remarque concernant les règlements écrit et de l'OAP, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

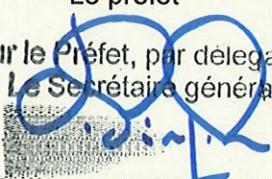
J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1er janvier 2020, de publier leurs nouveaux documents d'urbanisme et leurs mises à jour dans le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour être publiés, les documents graphiques et le règlement doivent être conformes au format standard informatique en vigueur défini par le CNIG. 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 sont cumulatives.

Depuis le 1er mars 2023, date d'ouverture de la liaison GPU-@ctes, l'interface @ctes apporte la possibilité de transmettre la délibération d'approbation parallèlement à la publication simultanée du document d'urbanisme sur le GPU, afin de rendre exécutoire le PLU ou la carte communale.

Cette liaison GPU-@ctes constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'Etat pour le contrôle de légalité. En effet, l'arrêté interministériel qualifiant l'interface de dispositif de télétransmission dispensé de l'homologation prévue à l'article R.2131-2-A du code général des collectivités territoriales est entré en vigueur le 1er mars 2023. Depuis cette date, cette nouvelle modalité de télétransmission est ouverte à toutes les collectivités et leurs groupements, et l'utilisation de l'interface GPU-@CTES produit ses effets juridiques.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire général


Laurent SIMPLICIEN

