



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires  
Service agriculture et développement rural  
Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Céline Falconnat  
Tél.: 04 56 59 45 09  
Courriel : celine.falconnat@i-carre.net

Grenoble, le 25 JUIN 2019

Le préfet de l'Isère  
à  
Monsieur le Maire d'Auris-en-Oisans

Objet : Examen du projet de PLU d'Auris-en-Oisans  
P.J. : 1

Conformément aux articles L.151-12 et L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), pour recueillir son avis sur le projet de PLU de votre commune, réceptionné le 25 mars 2019 dans mes services.

À ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre projet le 28 mai 2019.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la commission sur votre projet.

Je vous informe que cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique.

Le préfet,  
par délégation

Le Directeur départemental adjoint  
des territoires

Bertrand DUBESSET

Direction départementale des territoires  
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 28 mai 2019

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Auris-en-Oisans

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151.12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2018-08-09-014 du 9 août 2018 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la commune d'Auris en Oisans hors périmètre de schéma de cohérence territoriale approuvé (SCoT);

Vu le projet de PLU de la commune d'Auris-en-Oisans arrêté le 18/02/2019 par délibération du conseil municipal d'Auris-en-Oisans ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

### *Résumé des débats*

#### *Analyse du PLU*

#### **1°) Cadre de la saisine**

La CDPENAF est saisie par la commune d'Auris-en-Oisans à plusieurs titres :

- La consommation d'espace (Article L.153-16 2° du Code de l'Urbanisme (CU)),
- Les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles ou naturelles (L.151-12 du CU),
- La définition de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL – L.151-13 du CU),

La commune n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, elle est soumise aux principes de la « constructibilité limitée ».

D'après l'article R.142-2 du CU, "l'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local de l'urbanisme ou d'une carte communale, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L.142-5, dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs".

Le POS de la commune d'Auris-en-Oisans étant devenu caduc au 27 mars 2017, conformément à l'article L.142-4 du CU, en l'absence de SCoT approuvé, la demande de dérogation porte sur **l'ensemble des parcelles** que le PLU ouvre à l'urbanisation en extension des parties actuellement urbanisées de la commune.

## 2°) Historique du projet de PLU

### Les procédures menées lors du premier arrêt

Antérieurement, le PLU a fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la CDPENAF (15/06/17) et de l'État (21/07/17), suite à un premier arrêt le 29 mars 2017, du fait notamment :

- du non-respect de la loi Montagne (secteur 2 d'urbanisation de la station),
- de la consommation excessive de l'espace.

Une **dérogation à l'urbanisation limitée** sur différents secteurs d'urbanisation avait été accordée par le Préfet sur la majorité des secteurs, suite à l'avis de la CDPENAF, hormis pour :

- certaines parcelles déclarées à la PAC (parcelles n°2491 et 2492, 257)
- **les parcelles n°1040 et 1786 du hameau des Châtains** comprenant des enjeux écologiques forts, **qui font de nouveau l'objet d'une analyse**. Pour rappel, ces parcelles font partie d'un environnement comprenant quelques prairies de fauche de montagne qui sont des habitats d'intérêts communautaires, ainsi qu'une petite surface de pelouse sèche qui est un habitat de fort intérêt écologique (et habitats d'intérêt communautaire pouvant être prioritaires s'ils sont favorables à la présence d'orchidées code 6210). Ces pelouses présentent des enjeux forts de conservation.
- le secteur 2 de la zone AUa de la station (aujourd'hui supprimé du projet de PLU).

### Le projet de PLU arrêté le 18 février 2019

Le PLU arrêté vise :

- la construction d'une quarantaine de logements (dont une vingtaine de résidences secondaires) pour l'accueil une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'échéance du SCoT (2034).
- la reprise démographique de la population communale étant en décroissance depuis 2000 (201 habitants en 2015, taux de croissance annuel de -0,6 %/an entre 2010-2015), en se basant sur le projet de développement économique de la station (création de 500 lits par la foncière de la SATA, augmentation de son taux de lits chauds à 27 %).

## 3°) Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

La consommation d'espaces au cours de la dernière décennie est de **1,35 ha** (dont 0,63 de surfaces agricoles).

Le PLU arrêté affiche une consommation :

- de **3 ha** dont 1 ha dédié au tourisme sur la station : 1,55 ha au sein de l'enveloppe urbaine et 0,62 ha en extension sur le hameau de La Balme (secteur d'OAP),
- s'effectuant majoritairement sur des parcelles à potentiel naturel (2,18 ha) et agricole (0,9 ha).

Au regard du PLU précédemment arrêté, le PLU affiche une réduction de consommation des espaces d'environ 2 ha sur le secteur de la station (suppression du secteur 2) et les hameaux du Cert et des Courts.

Malgré cette réduction, la consommation d'espaces prévue par le PLU sur les quinze ans à venir reste **supérieure à celle de la décennie passée (3,1 ha contre 1,35 ha), et demeure importante dans la mesure où le PLU a été élaboré pour une durée de quinze ans.**

## Densité

D'après le rapport de présentation, 1,55 ha concerne une trentaine d'unités foncières et offre la possibilité de création d'une trentaine de logements.

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont présentées :

- sur le hameau de la Balme : densité affichée de 15 log/ha pour chaque secteur. L'OAP en cohérence avec le SCoT arrêté de l'Oisans est cependant, imprécise : absence d'implantation des constructions, absence de typologie d'habitat ; le règlement de la zone du PLU doit être modifié de sorte à être en cohérence avec l'objectif de 15 log/ha

- sur la station : projet de 500 lits touristiques sur 0,94 ha. Le projet a fait l'objet d'une procédure UTN, et a été autorisée par le préfet de département le 17 août 2012 sur la zone UZ5 de l'ancienne ZAC des Orgières ; le projet comprenait 200 lits (2400 m<sup>2</sup> SP d'hébergement touristique) dans trois bâtiments.

Le PLU arrêté le 18 février 2019 présente une zone AUa sur ce même secteur d'environ 1 ha. Le projet densifié vise la création de trois bâtiments de 85 logements de type T2 et T3 (6000 m<sup>2</sup> de SP et 458 lits).

Le portage du projet par la SATA, société foncière filiale du gérant des remontées mécaniques du domaine skiable constitue **un élément très positif** du projet, l'exploitant étant en effet directement intéressé par le remplissage des lits créés. Le projet constituera le premier investissement de la société sur la station, que pourraient venir consolider d'autres projets : prendre le bail des appartements diffus, ou reprendre le bail de la résidence Odalys en 2025, permettant ainsi de limiter les lits froids sur la station et d'amorcer plus globalement une politique de « réchauffement des lits froids ».

## En conclusion

**L'avis est favorable sous réserve rendre le règlement de la zone AUb (La Balme) cohérent avec l'objectif de densité de 15 log/ha.**

**L'avis sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée est favorable, à l'exclusion des parcelles n°1040 et 1786 du hameau des Châtains qui avaient déjà fait l'objet d'un avis défavorable en juin 2017.**

## 4°) Possibilités d'extension pour les bâtiments d'habitations existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières

### **Règlement des zones A et N :**

Le règlement prévoit la possibilité d'extension et annexe une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale.

### **Pour rappel :**

Les préconisations de la CDPENAF autorisent en zones A et N une augmentation de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

### **D'après le règlement de ce PLU :**

Les prescriptions donnent des seuils inférieurs. Elles sont toutefois en surface de plancher. **Conformément au code de l'urbanisme, elles doivent être données en emprise au sol et hauteur.**

## 5°) Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Le PLU prévoit deux STECAL :

- le STECAL « Nsr » : pour permettre le maintien et le développement d'un restaurant d'altitude sur le domaine skiable. Le secteur est d'environ 800 m<sup>2</sup>.

Le règlement autorise les extensions du restaurant d'altitude dans une limite de 30 % de la surface de plancher (SP) existante et sans dépasser 500 m<sup>2</sup> de SP cumulée (existant + extension), le cadre du STECAL est respecté,

- le STECAL « Nc » : pour permettre l'exploitation de la carrière existante. Le secteur est de 7,7 ha.  
**La taille du secteur « Nc » est trop importante au regard de la notion de capacité d'accueil limitée. Pour rappel, d'après l'article R.151-34 2° du CU : le plan graphique peut faire apparaître « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».**

*Avis de la CDPENAF*

La commission émet :

- un avis favorable à la consommation d'espaces, sous réserve de la prise en compte de la précision précitée ;
- un avis favorable aux dispositions réglementaires encadrant les possibilités de constructions des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N, sous réserve de la prise en compte des précisions précitées.
- un avis favorable à la création du STECAL « Nsr »,
- un avis défavorable à la création du STECAL « Nc ».
- un avis favorable à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée du PLU hormis pour les parcelles n°1040 et 1786 sur le hameau des Châtains du fait de l'intérêt écologique qu'elles représentent.

Grenoble le **25 JUIN 2019**

Pour le préfet,  
par délégation

Le Directeur départemental  
adjoint des territoires

Bertrand DUBESSET

