Décision du Tribunal Administratif de Grenoble n°E18000385 /38 du 17 décembre 2018

Département de l'Isère

Commune de MAUBEC

ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et zonage d'assainissement

du lundi 4 mars au samedi 6 avril 2019 inclus

_____

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Photo MR – 4 mars 2019

Michel RICHARD commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Généralités **4**
1.1. MAUBEC (38300) 4
1.2. Objet de l'enquête publique 5
1.3. Documents du dossier 6
1.3.1 Composition du dossier 6
Note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique 6
1.3.2 Analyse du dossier « PLU » 7
1.3.2.1 Rapport de présentation 7
1.3.2.2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 45
1.3.2.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 51
1.3.2.4 Règlement écrit et règlement graphique 57
1.3.2.5 Zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales 59
2. Organisation et déroulement de l'enquête 60
2.1. Organisation de l'enquête 60
2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur 60
2.1.2 Préparation de l'enquête 60
2.1.3 Publicité de l'enquête 61
2.2. Déroulement de l'enquête 61
3. Examen des avis et observations recueillies 63
3.1. Avis de l'Etat et des personnes publiques associées 63
3.1.1. Etat (Préfecture de l'Isère et Direction départementale des territoires) 64
3.1.2. Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère 65
3.1.3. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère 66
3.1.4. Conseil départemental de l'Isère 66
3.1.5. Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) 67
3.1.6. Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bourbre 68
3.1.7. Bièvre Isère Communauté 68
3.1.8. Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère 68
3.1.9. Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère 68
3.1.10. Chambre d'agriculture de l'Isère 68
3.1.11. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) 69
3.1.12. Réseau de transport d'électricité (RTE) 69
3.2. Avis et observations du Public 70
3.2.1. Les courriers 70
3.2.2. Les courriers électroniques (mails) reçus à enquetepublique-maubec@orange.fr 74
3.2.3. Le registre d'enquête publique 76
4. A l'issue de l'enquête 82
4.1. Les opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique 82
4.2. Le procès-verbal de synthèse 83

4.3. remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage 84
5. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage – Analyse des réponses 85
5.1. Réponses aux observations de l'Etat et des personnes publiques associées 86
5.2. Réponses aux observations du public 92
5.3. Réponses aux observations du commissaire enquêteur 99
6. Evaluation du projet 102
7. Conclusions du commissaire enquêteur 103

LES ANNEXES

- **ANNEXE 1** Procès-verbal de synthèse
- **ANNEXE 1.1** Annexe au PV de synthèse : Avis de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)
- **ANNEXE 1.2** Annexe au PV de synthèse : Observations du public
- **ANNEXE 2** Documents relatifs à l'information du public
- **ANNEXE 3** Décision, arrêté et délibérations
- **ANNEXE 4** Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

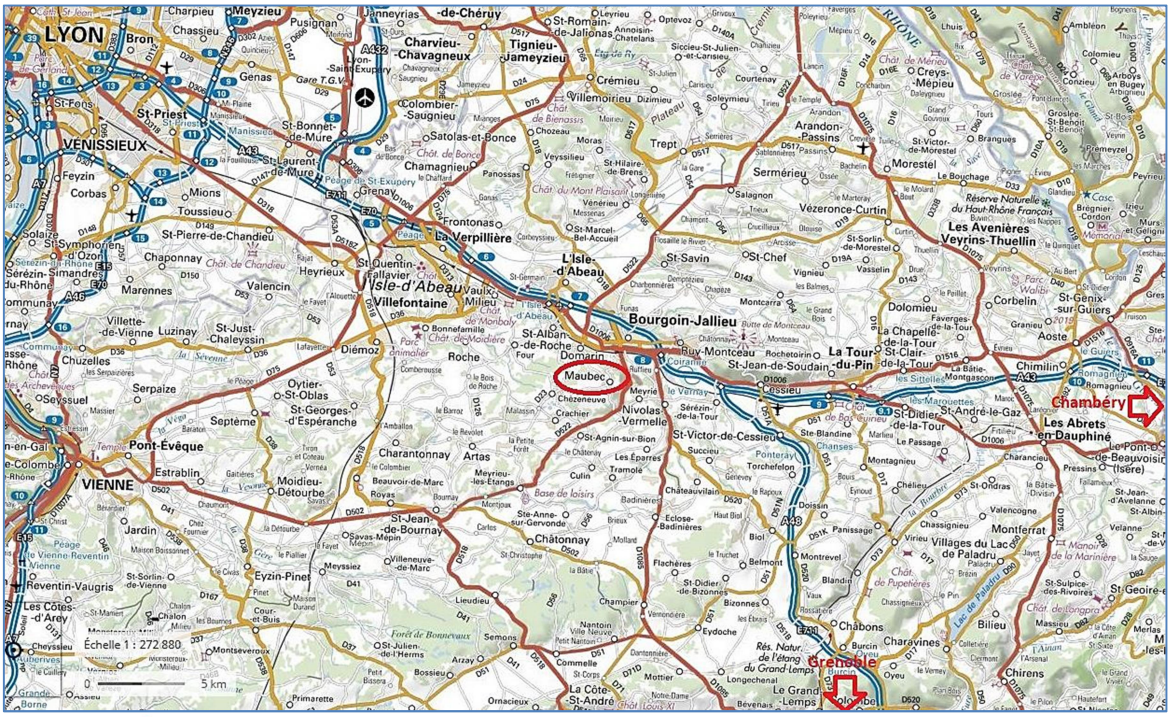
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Généralités

1.1. MAUBEC (38300)

MAUBEC a deux visages, bien différents : La Combe, citadine, le long de la RD 522 où est implantée aujourd'hui la zone d'activités économiques longée par le Bion, et le plateau autrefois rural, en partie résidentiel aujourd'hui.

Localisée dans le département de l'Isère, la commune de MAUBEC (1.724 habitants) se situe dans le Nord-Isère, à environ 40 km au sud-est de LYON (45 km par la route), 57 km au nord-ouest de GRENOBLE (68 km par la route) et 51 km à l'ouest de CHAMBERY (62 km par la route).



Source : site géoportail de l'IGN

MAUBEC appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Nord-Isère et fait partie des 22 communes de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

D'une superficie peu étendue (**857 hectares**), la commune de MAUBEC est limitrophe :

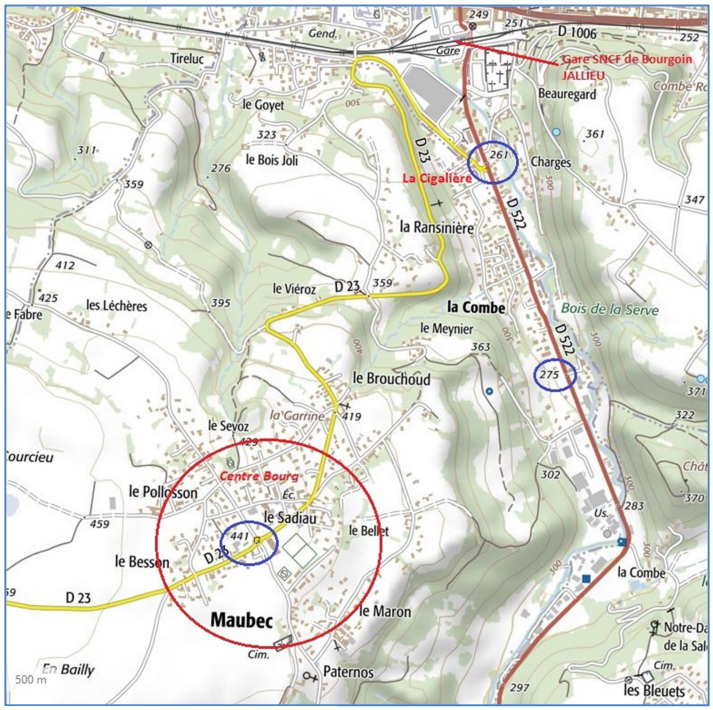
- au nord, de la commune de BOURGOIN-JALLIEU (28.130 habitants) ;
- à l'ouest, des communes de DOMARIN et CHEZENEUVE ;
- au sud, des communes de CRACHIER et SAINT-AGNIN SUR BION ;
- à l'est, de la commune de MEYRIE.

La commune de MAUBEC s'étend ainsi immédiatement au sud de BOURGOIN-JALLIEU, ville centre de la communauté d'agglomération. Le quartier de la Combe, à MAUBEC, constitue un prolongement urbain de BOURGOIN-JALLIEU en direction du sud, le long de la vallée du Bion et de la route départementale n°522 (axe : carrefour de la D 1075 à Lancin sur la commune de COURTENAY - BOURGOIN-JALLIEU - SAINT-JEAN DE BOURNAY).

Le territoire de MAUBEC bénéficie d'une bonne desserte routière depuis les axes structurants de la vallée de la Bourbre que sont notamment l'autoroute A 43 et les routes départementales 1006 et 312. L'autoroute A 43 constitue l'axe majeur entre l'agglomération lyonnaise et l'Italie par le tunnel du Fréjus (axe LYON –TURIN via CHAMBERY). L'autoroute A 43 relie aussi LYON à GRENOBLE via l'autoroute A 48.

La commune de MAUBEC est par ailleurs proche de la gare de chemin de fer de BOURGOIN-JALLIEU située sur les axes ferroviaires LYON – CHAMBERY et LYON – GRENOBLE. Cette gare est située sur

BOURGOIN-JALLIEU au débouché des quartiers de La Combe, de La Cigalière et du Goyet à MAUBEC.



Source : site géoportail de l'IGN

La carte ci-contre précise la position des quartiers de La Combe, de la Cigalière, du Goyet et du Centre Bourg par rapport à la gare de BOURGOIN-JALLIEU.

Cette carte permet également d'avoir un aperçu de la topographie de la commune, elle permet en particulier de constater que le centre Bourg de MAUBEC est situé sur un plateau d'altitude moyenne de 440 mètres qui domine les quartiers de La Combe et de La Cigalière situés à une altitude moyenne de 270 mètres. On constate que la cote altimétrique de la gare de BOURGOIN-JALLIEU est d'environ 250 mètres. Les points de nivellement retenus figurent dans les ellipses bleues de la carte.

1.2. Objet de l'enquête publique

Par délibération du 3 juillet 2009 (annexe **3**, page 8), le conseil municipal de MAUBEC a décidé la révision de son plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération du 18 mai 2017, le conseil municipal a décidé, en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, que sera applicable au document du PLU l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016.

Par délibération du 28 septembre 2018 (annexe **3**, page 11), le conseil municipal de MAUBEC a arrêté le projet de transformation du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU).

Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires et les nouvelles intentions de la commune.

De plus, la loi ALUR du 24 mars 2014 et l'article L.174-3 du code de l'urbanisme ont rendu caduc, depuis le 27 mars 2017, le plan d'occupation des sols de MAUBEC adopté en séance du conseil municipal le 21 juin 1999. La commune de MAUBEC est, depuis cette date, régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Les modalités qui vont permettre de soumettre le projet à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées ont été définies dans la délibération du 3 juillet 2009.

Deux réunions publiques de concertation se sont tenues les 1er mars 2016 et 13 septembre 2017. Les diaporamas présentés lors de ces réunions figurent en annexe **2**, *Information du public,* pages 1 et 44.

Il faut noter qu'en application des décisions n°2017-ARA-DUPP-00421 du 28 juillet 2017 et n°2017-ARA-DUPP-00474 du 27 septembre 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne – Rhône-Alpes, les procédures d'élaboration du zonage d'assainissement et du plan local d'urbanisme (PLU) ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

En conséquence, Madame le Maire et le conseil municipal de MAUBEC ont décidé d'organiser une enquête publique sur le projet de PLU.

Cette enquête publique a été planifiée du 4 mars au 6 avril 2019.

1.3. Documents du dossier

1.3.1. Composition

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- La NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique
- Le rapport de présentation :
  - Rapport de présentation
  - Annexe : carte des aléas, note de présentation
  - Annexe : carte des aléas, plan
  - Annexe : présentation d'une étude d'aménagement des abords et trottoirs de la RD 522
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement : partie écrite
- Le règlement : document graphique
- Le règlement : secteur de sensibilité archéologique, document graphique
- Le règlement : secteurs d'assainissement collectif et non collectif, document graphique
- Les annexes
  - Servitudes d'utilité publique (SUP), liste
  - Servitudes d'utilité publique, document graphique
  - Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du captage de l'eau potable de Buffevent (commune de MAUBEC)
  - Annexes sanitaires
- Alimentation en eau potable : rapport, plan du réseau structurant d'eau potable, liste des hydrants et plan de localisation des hydrants
- Assainissement : rapport de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) sur les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de MAUBEC
- Les déchets, traitement des ordures ménagères
- Distribution publique d'électricité : fiche et document graphique
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » : Arrêté préfectoral portant approbation du PPRI, rapport de présentation, cartographie des crues historiques, carte des enjeux (planches Ouest et Est), carte des aléas (planche 1 à 4), règlement du PPRI, vue générale du zonage réglementaire du risque, atlas du zonage réglementaire du risque et fiches conseils

A la demande en date du 4 février 2019 du commissaire enquêteur, le dossier d'enquête a été complété des décisions n°2017-ARA-DUPP-00421 du 28 juillet 2017 et n°2017-ARA-DUPP-00474 du 27 septembre 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne – Rhône-Alpes. Ces décisions ont été intégrées dans la « *NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique* » établie en février 2019, transmise au commissaire enquêteur le 26 février 2019 et jointe au dossier d'enquête publique le 1er mars 2019.

NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique

Ce document établi par la Mairie de MAUBEC, maître d'ouvrage du projet, et le Cabinet Urba2P, maître d'œuvre, rappelle :

- Les caractéristiques les plus importantes du projet et en particulier les six orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'urbanisation progressive des espaces nécessaires à la réalisation d'environ 200 logements sur la période 2013 – 2019 et les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les modalités de concertation préalable et le bilan de cette concertation ;
- Les articles du code de l'urbanisme qui régissent la procédure d'élaboration du PLU ;
- Les articles du code de l'environnement qui régissent l'enquête publique ;
- Les avis (12) émis par l'Etat et les personnes publiques associées reçus au 26/02/2019 ;
- Les deux avis de la MRAe Auvergne – Rhône-Alpes ;
- L'arrêté du Maire de MAUBEC n° 2019-004 du 7 février 2019 relatif aux modalités de mise à l'enquête publique du projet de PLU et du zonage d'assainissement ;
- Les délibérations ou procès-verbaux du conseil municipal du :
  - 28 septembre 2018, délibération relative à l'arrêt du projet de plan local d''urbanisme ;
  - 18 mai 2017, délibération relative à l'application des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier2016 ;
  - 22 janvier 2016, procès-verbal relatif au débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)) ;
  - 3 juillet 2009, délibération prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération définit les modalités de concertation.

1.3.2. Analyse du dossier

Le dossier du projet de PLU a été réalisé par le Cabinet Urba2P à COGNY (69640), représenté par Madame Nathalie PONT. Il a été complété par le service Urbanisme de la commune de MAUBEC.

1.3.2.1 Rapport de présentation

Le contexte supra-communal

Après avoir rappelé la situation géographique de MAUBEC, le rapport de présentation précise que l'urbanisation de la commune s'est principalement développée :

- Sur le plateau, sous la forme d'un habitat traditionnel relativement lâche en dehors des espaces contigus au centre bourg ancien ;
- Dans le vallon du Bion, de part et d'autre de la route départementale RD 522 (route de Saint-Jean) pour le quartier de La Combe (en continuité du secteur urbain de La Gare de BOURGOIN-JALLIEU). Ce secteur urbain a historiquement accueilli de nombreuses entreprises à la faveur de la platitude des lieux, de la proximité du ruisseau du Bion et de l'excellente desserte routière offerte par la RD 522.

Le rapport de présentation rappelle le contexte supra-communal.

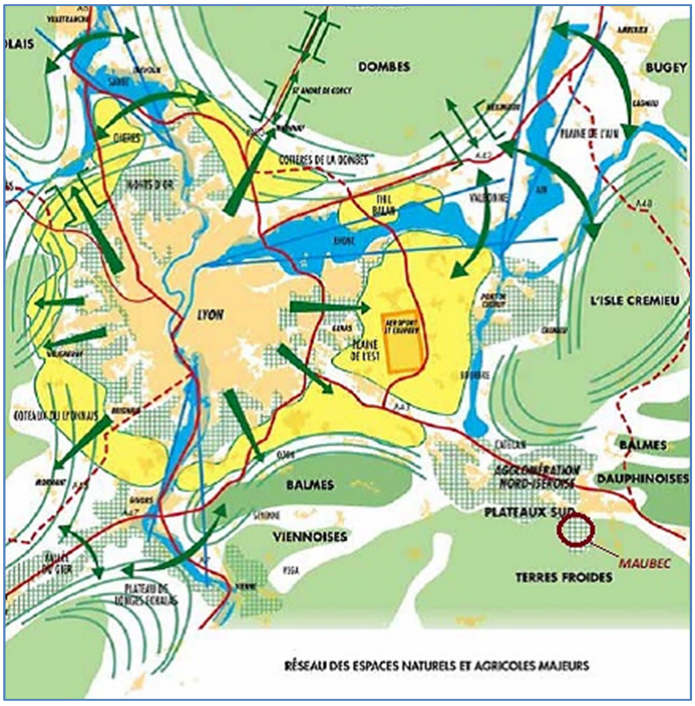
En effet, la commune de MAUBEC est incluse dans le périmètre de la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise établie en octobre 2006 et approuvé par un décret du Conseil d'Etat le 9 janvier 2007. La dernière modification de la DTA de mars 2015 porte essentiellement sur la plaine de Saint-Exupéry (Aéroport international de LYON SAINT-EXUPERY) et n'impacte pas la commune de MAUBEC.

La **Directive Territoriale d'Aménagement** vise à concrétiser l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes. Cette directive fixe comme objectifs de favoriser le positionnement international de ce territoire, de contribuer à son développement urbain durable par une politique de transports collectifs cohérente et une maîtrise de l'étalement urbain, de mettre en valeur les espaces naturels et paysagers, d'assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic.
Il s'agit d'un document stratégique de planification territoriale à long terme qui assure l'interface entre les lois générales nationales et les documents locaux.

Le PLU doit être compatible avec la DTA, notamment au travers du respect des règles édictées par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Nord-Isère.

La commune de MAUBEC n'est pas située dans un territoire particulier de prescription. Elle s'inscrit au sein d'une « trame verte d'agglomération » dans les plateaux sud de l'agglomération Nord-Iséroise qui représente quant à elle un site d'accueil privilégié pour l'habitat et les activités.

Les trames vertes d'agglomération mises en œuvre notamment à l'intérieur de l'agglomération nord-iséroise répondent à des objectifs de « *maintien des corridors écologiques, de qualité du cadre de vie à maintenir ou restaurer, d'accessibilité aux grands espaces naturels en périphérie* ».



La carte ci-contre extraite de la Directive Territoriale d'Aménagement d'octobre 2006 (page 48) précise le réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.

Ainsi que signalé précédemment, la commune de MAUBEC est inscrite sur le territoire du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Nord-Isère approuvé par délibération du Comité syndical le 19 décembre 2012.

Le **Schéma de Cohérence Territorial** de 2012 a fait l'objet d'une révision prescrite par délibération du 28 février 2014. La révision est ciblée notamment sur la mise en conformité du SCoT avec des normes supérieures et reprend les principes et orientations du SCoT approuvé en 2012.

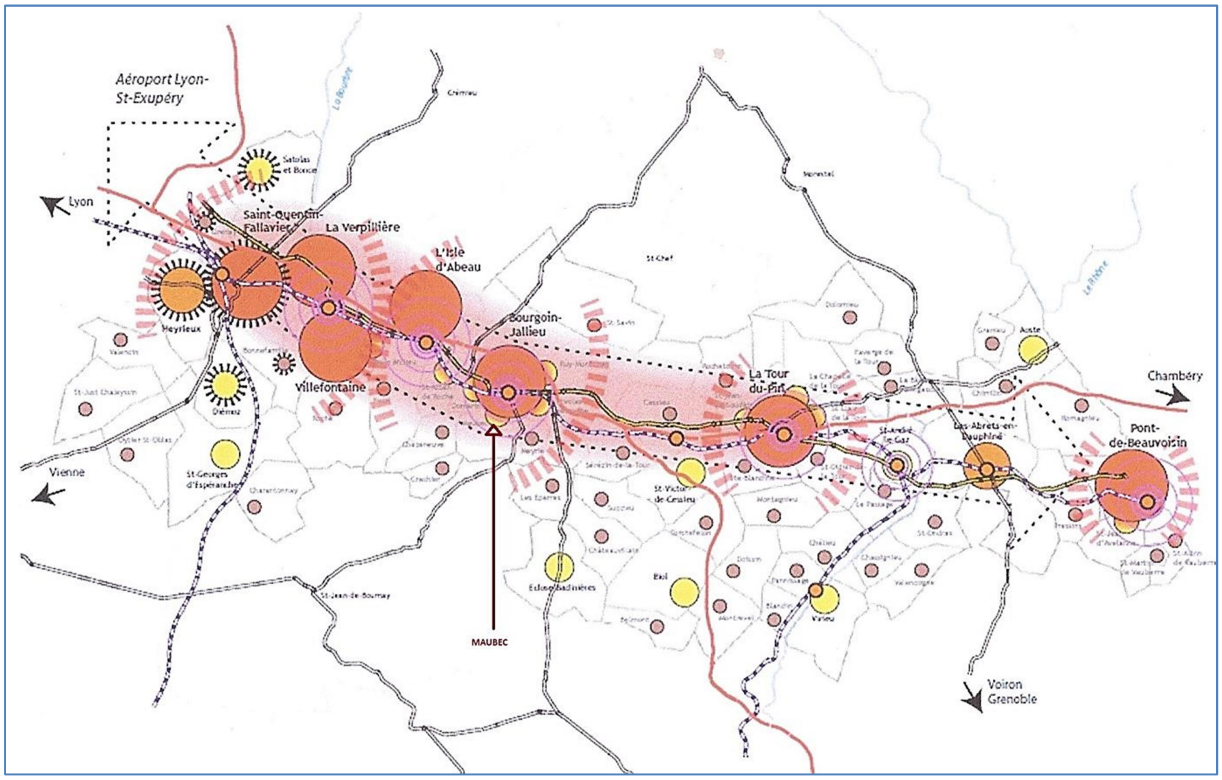
Le nouveau SCoT, mis en enquête publique du 25 juin au 27 juillet 2018, a été approuvé par délibération du Comité syndical le 5 décembre 2018, délibération reçue par la Sous-préfecture de LA TOUR DU PIN le 6 décembre 2018. Il est devenu exécutoire depuis le 6 février 2019.

Ce SCoT révisé reprend les trois priorités suivantes définies en 2012 :

- Accompagner les dynamiques démographiques avec la mise en place de politiques publiques répondant aux besoins des populations (logements, santé, loisirs…) et soutenant les entreprises locales et les services publics et privés porteurs des emplois de demain.
- Améliorer la mobilité : le Nord-Isère s'est construit autour des axes de communication. Son accessibilité a largement contribué à son développement résidentiel et économique mais a donné lieu à une grande dispersion des urbanisations, des emplois et des services. Le SCoT entend réguler la périurbanisation très consommatrice d'espace et génératrice de difficultés dans les déplacements.
- Maintenir les liens de proximité avec une nature préservée, première ressource non renouvelable du Nord-Isère et cadre de vie de la population.

Pour structurer le développement du territoire et mettre en place une organisation territoriale plus économe de l'espace en confortant l'armature urbaine, le SCoT définit dans son Document d'Orientations Générales (DOG) devenu **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) cinq typologies de communes distinctes : Ville-centre, Commune périurbaine, Ville-relais, Bourg-relais et Village. Chaque typologie définie se traduit par des orientations différentes en matière de développement démographique, résidentiel et économique.

Le schéma de structuration du développement urbain autour des réseaux de villes et de gares est indiqué ci-après. Ce schéma est extrait des pages 24 et 25 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Il actualise celui de la page 8 du « rapport de présentation » du projet de PLU (Doc 1. du dossier d'enquête publique).



La commune de MAUBEC fait partie des « **communes périurbaines** » du territoire, communes caractérisées par une grande proximité avec les « villes-centre » (ici Bourgoin-Jallieu), notamment par continuité du tissu urbain et desserte régulière par les transports en commun. Ces communes organisent leur développement urbain en priorité dans les quartiers d'habitation situés en continuité de la ville-centre.

A l'horizon 2030, le SCoT prévoit ainsi pour la commune de MAUBEC :

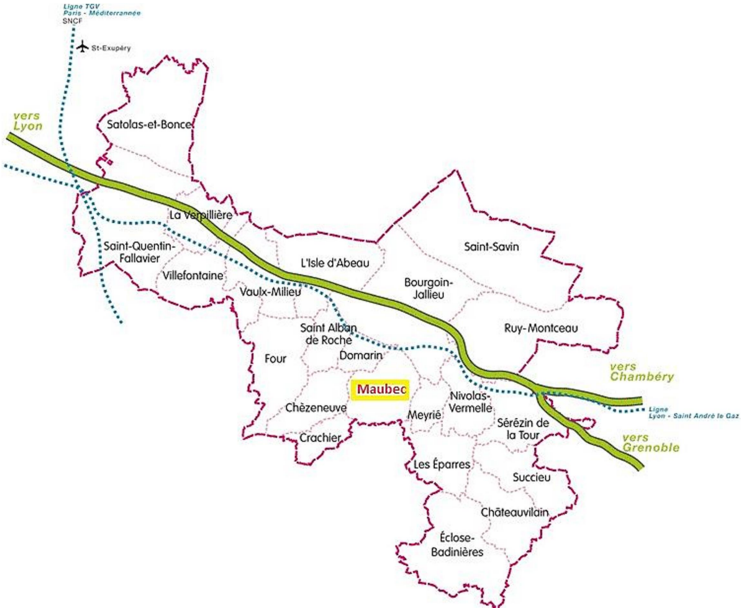
- Un objectif moyen de construction de 8 logements par an pour 1000 habitants ;
- Entre 10 % et 25 % de logements locatifs sociaux sur le total de l'enveloppe de logements à construire, dans la mesure où la commune dispose d'équipements, commerces et services de proximité et où cette offre répond à des besoins locaux ;
- Sur les nouvelles opérations et au global des logements à réaliser :
  - Une densité moyenne entre 20 et 40 logements à l'hectare ;
  - Une part inférieure à 15 % d'habitat individuel, plus ou moins égale à 35 % d'habitat groupé et intermédiaire et au moins 50 % d'habitat collectif.

Le document décline également un certain nombre d'actions pour répondre aux enjeux de transports et de mobilité sur le territoire, notamment pour la valorisation des modes doux.

De plus, pour la protection et la valorisation des espaces agro-naturels, le document repère des trames vertes et bleues et des corridors écologiques à prendre en compte dans le document de planification communal. Ces enjeux sont précisés dans la partie « Fonctionnement des milieux naturels et corridors biologiques » paragraphe 2.2.4 du rapport de présentation (état initial de l'environnement).

Enfin, la commune de MAUBEC appartient à la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) constituée de vingt-deux communes.

La carte ci-après, extraite du site internet de la CAPI, représente le territoire de cette communauté d'agglomération.



La **Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère** est porteuse de plusieurs documents de planification à l'échelle de son territoire :

- Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**)

Le Programme Local de l'Habitat 2010 – 2015, prorogé jusqu'en mars 2018 (et non 2009 – 2015) prévoyait pour la commune un objectif global de 100 logements supplémentaires et 25 logements locatifs aidés.

La commune a produit 71 nouveaux logements sur cette période 2009 - 2015. Cependant, il est utile de rappeler qu'un programme de 52 logements vient de s'achever (fin 2018) sur le secteur de La Combe (Résidence La Cigalière).

Photo MR - Mars 2019 – Résidence de la Cigalière - Vue sud-ouest - chemin de la Cigalière

Concernant le logement social, trois opérations ont permis la réalisation de 25 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale entre 2010 et 2018. Ces trois opérations sont :

- La Cure : 3 logements sociaux locatifs (2010)
- Centre Bourg, rue des Ecoles : 10 logements sociaux locatifs (2010) ;
- La Cigalière : 12 logements sociaux locatifs et 20 logements sociaux en accession à la propriété (2018). Ce décompte de logements est intégré dans la production globale de 52 logements signalée à l'alinéa précédent.

Le conseil communautaire de la CAPI a décidé, par délibération du 16 décembre 2014, de lancer la révision de ce Programme Local de l'Habitat pour la période 2017 - 2022.

Ce Programme Local de l'Habitat nommé PLH 2 est aujourd'hui exécutoire. En effet, le commissaire enquêteur s'est rapproché le 5 mars 2019 du service *Direction Habitat, Insertion et Solidarité territoriale* de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère. De ce contact il ressort que par

décision du Conseil communautaire de la CAPI du 25 septembre 2018, le projet de programme local d'habitat 2017 – 2022 (PLH 2) a été adopté. Il est devenu exécutoire le 26 novembre 2018.

Ce PLH2 dégage cinq grandes orientations :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre « neuve » ;
- **Diversifier et équilibrer le développement d'une offre économiquement accessible ;**
- Intensifier et cibler les interventions sur la qualité du parc de logements existant ;
- Mieux répondre aux besoins spécifiques ;
- Observer, animer et suivre la politique de l'habitat.

Les deux documents,

et

, constituant le PLH 2 ont été transmis par la CAPI au commissaire enquêteur et seront prochainement accessibles en ligne sur le site internet de la CAPI.

A noter que par courrier en date du 21 janvier 2019, reçu le 22 janvier 2019 par la Mairie de MAUBEC, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère a donné un avis favorable au projet de PLU, avis accompagné de remarques et de recommandations. Cet avis est consultable dans la « *NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique* » du dossier d'enquête publique et en pages 21 et 22 de l'**annexe 1.1** de ce rapport (annexe au procès-verbal de synthèse, avis de l'Etat et des personnes publiques associées).

□ Le Plan de Déplacement Urbain (**PDU**)

Le rapport de présentation rappelle que le PDU de la CAPI, approuvé en décembre 2010, préconise de contenir la croissance du trafic automobile à 5 – 10% sur dix ans. Pour cela, il définit trois grands objectifs qui sont déclinés en 17 actions parmi lesquelles 5 sont applicables à la commune de MAUBEC :

- *Action n°2 : Un réseau de transport à la demande venant compléter les lignes régulières.*
- *Action n°9 : Des aménagements de voirie prenant systématiquement en compte les modes doux.*
- *Action n°10 : Un réseau de bus et des bâtiments publics accessibles pour les personnes à mobilité réduite.*
- *Action n°11 : Des services pour accompagner les aménagements en faveur des modes doux.*
- *Action n°12 : Une étude des conditions de densification / mixité / valorisation d'usage des espaces autour des gares.*
- *Action n°13 : Des pratiques de covoiturage facilitées.*

En relation avec l'action n°9, le commissaire enquêteur signale une anomalie d'aménagement de la voirie sur la RD 522 au droit de la Résidence de la Cigalière, récemment construite (commune de MAUBEC). En effet, il a été créé un espace paysager (cerclé en rouge) sur la commune de BOURGOIN-JALLIEU en continuité du trottoir existant sur le côté ouest de la RD 522, interrompant le mode de déplacement doux piétonnier. La photographie ci-contre résume mieux qu'un texte cette situation (cf. page 43).

Photo MR – mars 2019

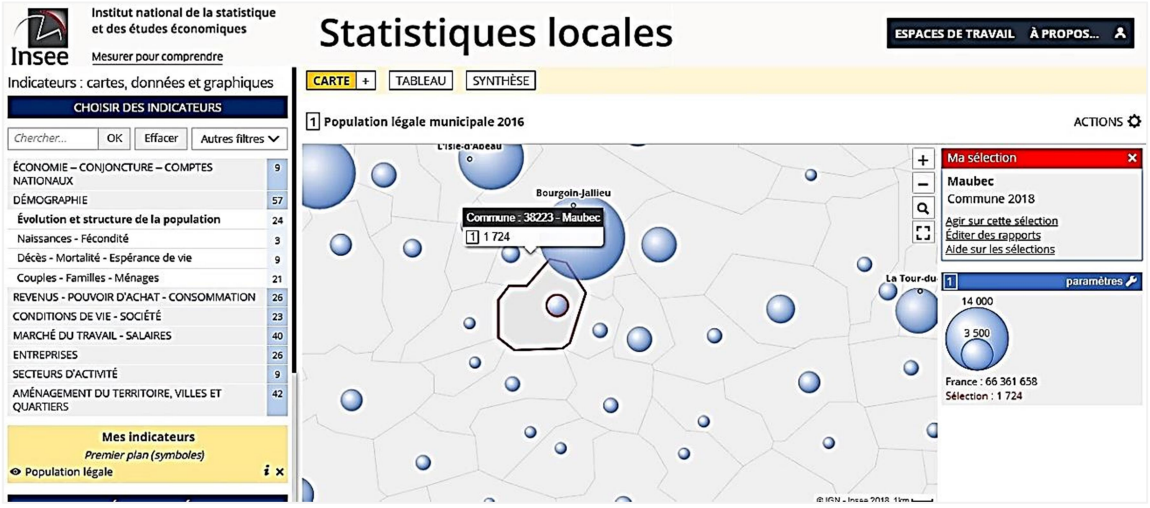
□ Le Projet d'Aménagement Durable (**PAD**)

Approuvé par le Conseil communautaire le 17 décembre 2013, ce document a pour vocation de définir une vision globale de l'aménagement du territoire de la CAPI à 10 ou 15 ans. Il n'a aucune portée réglementaire mais permet de fixer un cadre de développement pour le territoire de la CAPI.

Le diagnostic démographique et socio-économique

Le diagnostic démographique montre que la population de MAUBEC (1.704 habitants en 2015) a plus que doublé depuis 40 ans. Cette croissance repose sur un solde migratoire élevé, avec un pic en 1982 et 1990. Depuis 1999, cette croissance est stable (autour de 1,6%) avec toutefois un solde migratoire en diminution. La croissance démographique est en revanche nulle sur les dernières années de recensement (2013-2015).

Il convient cependant de relativiser cette dernière information. En effet, le site de l'INSEE précise que le chiffre de population légale municipale millésime 2016 qui entre en vigueur au 1er janvier 2019 est de 1.724 habitants.

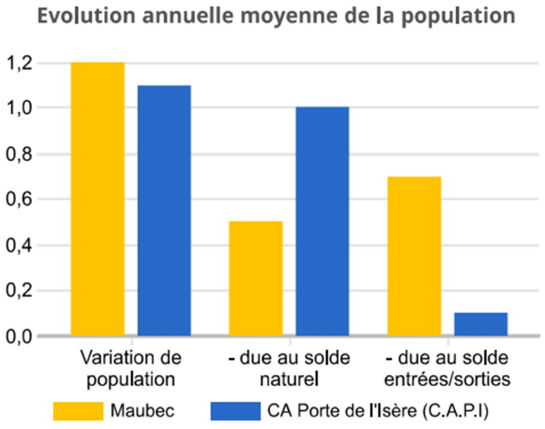


Copie d'écran – Source Insee - 7 mars 2019

MAUBEC connaît une évolution très différente de celle de la CAPI. L'attractivité des communes de l'ouest de l'agglomération s'amoindrit au profit des territoires plus ruraux situés en limite est de l'intercommunalité, dont MAUBEC.

Le tableau ci-contre indique l'évolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 sur la commune de MAUBEC et sur la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

En outre, MAUBEC bénéficie d'une population majoritairement jeune. Au recensement 2013, la population de la commune présente une forte proportion (50,7 %) de jeunes adultes (20 – 60 ans) et par conséquent de familles avec enfants (28,1 % des habitants ont moins de 20 ans).



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2010-2015

Cependant, les plus de 60 ans représentent plus de 21,1 % de la population avec une augmentation marquée de cette tranche d'âge depuis 1990 (+ 63,9 % en 23 ans). Ceci permet de constater que la population est majoritairement jeune, *mais vieillissante*.

Comparativement, la commune de MAUBEC présente une population globalement plus âgée que la moyenne de la population de la CAPI ; en effet, près de 30% des habitants de cette dernière sont âgés de moins de 20 ans, tandis que les plus de 60 ans ne représentent que 17,6 % des habitants.

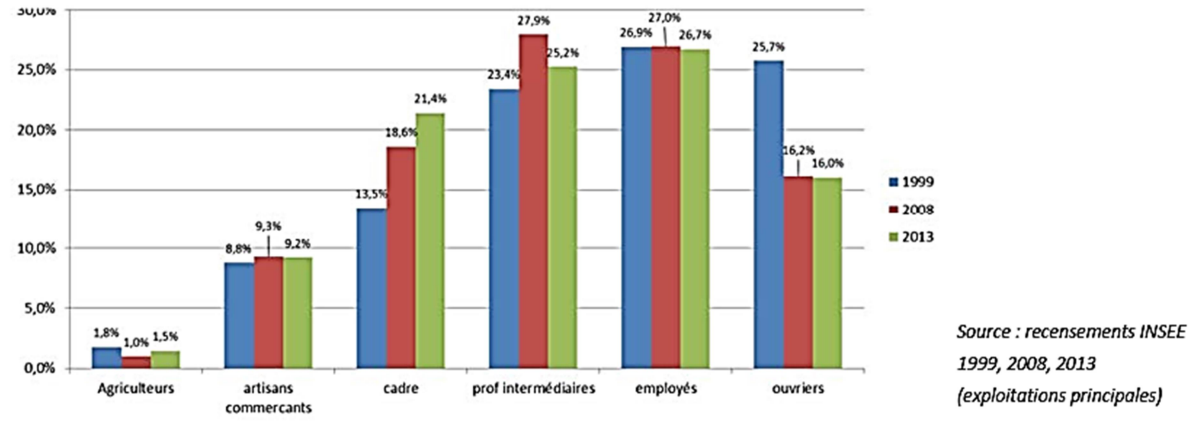
Par ailleurs, le taux d'activité de la population âgée de 15 à 64 ans résidant sur la commune de MAUBEC est de 73,9 % en 2013 contre 73,5 % en 1999. Ce taux se révèle légèrement inférieur au taux d'activité relevé au niveau de la CAPI (75,0 % en 2013).

Cependant, la part des actifs ayant un emploi est très élevée sur la commune (92,9 % en 2013) au regard du chiffre de la communauté d'agglomération (86,7 % en 2013). Toutefois, en 2013, seuls 14,5 % des actifs de MAUBEC travaillent sur la commune, 57,3 % ont un emploi sur le département

de l'Isère et 26,5 % exercent une activité dans un autre département, notamment au sein de l'agglomération lyonnaise toute proche.

Evolution du profil des actifs sur la commune de MAUBEC entre 1999 et 2013 :

L'évolution du profil des actifs entre 1999 et 2013



Source : recensements INSEE 1999, 2008, 2013 (exploitations principales)

Commune de MAUBEC
P.L.U.

Rapport de présentation - page 15

Sur le plan économique, MAUBEC possède une zone artisanale (ZA de Chardillonay) de 10 hectares environ située le long de la route départementale n°522.

Le territoire compte 83 entreprises (établissements actifs au 31 décembre 2015). Plus de la moitié concernent le secteur du commerce, du transport ou des services. L'industrie ne représente que 11% des entreprises, mais 65% des emplois. Deux établissements employant 50 salariés ou plus existent sur la commune de MAUBEC. Il s'agit de :

- SEPAL - Sté d'Etudes Plastiques et Alliages Légers - (filiale du groupe FAIVELEY Plast) installée route de Saint-Jean (RD 522). La société SEPAL produit des pièces plastiques techniques performantes sur mesure pour le marché des *fabricants d'équipements d'origine* du secteur automobile. Elle emploie environ 115 salariés ;

Extrait Google Earth – Street view

- Les Moulins du Bion (Groupe NICOT Meunerie) installés aussi route de Saint-Jean (RD 522). Spécialisés en minoterie, les Moulins du Bion emploient une cinquantaine de personnes.

Extrait Google Earth – Street view

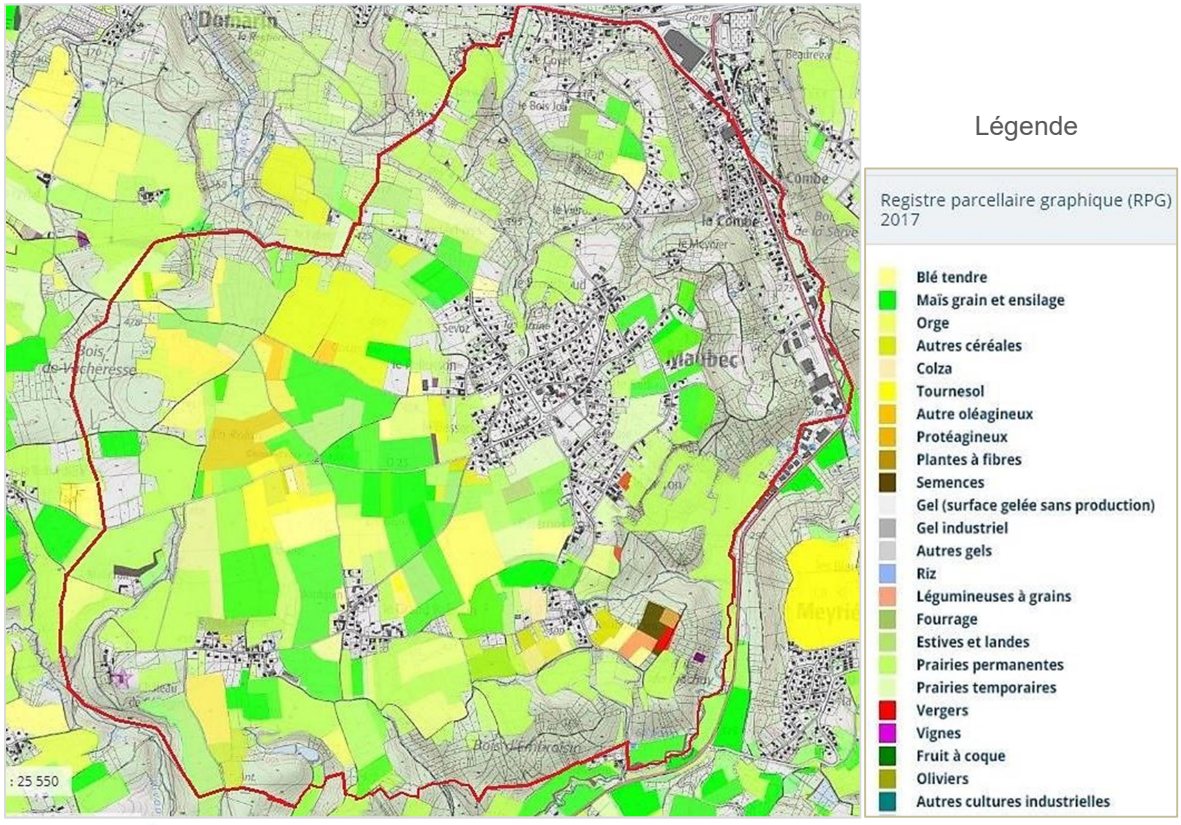
Au 31 décembre 2015, la commune concentrait 253 emplois essentiellement tournés vers le secteur industriel (65,6 % des emplois salariés - cf. les deux entreprises citées précédemment). Les trois autres secteurs (construction, commerce et transport, tertiaire) représentent chacun un peu plus de 10 %. Enfin, l'agriculture représente 3,6 % des emplois salariés.

L'activité agricole reste encore bien présente sur le territoire de MAUBEC. Si le nombre d'exploitants sur la commune a été divisé par deux entre 1988 et 2010, la superficie agricole utilisée (SAU) n'a en parallèle diminué que de 10 %.

Photo MR - Mars 2019

D'après les données issues du recensement général parcellaire de 2014 (basé sur les déclarations PAC des exploitants), la surface agricole utilisée (SAU) est de 447 hectares soit 52 % de la superficie de la commune.

La carte ci-dessous, extraite du registre parcellaire graphique (RPG) 2017 publié sur le site de l'Institut Géographique National (IGN), complète la carte présentée en page 22 du rapport de présentation et confirme le caractère agricole de la commune de MAUBEC.



Source : site géoportail de l'IGN

Le rapport de présentation précise en page 21 que 23 exploitants sont présents sur la commune de MAUBEC ; 15 d'entre eux ont leur siège d'exploitation sur place. Un tableau d'analyse de la taille des exploitations est joint à cette précision (cf. ci-contre).

Taille des exploitations	Nombre d'exploitants	SAU
Moins de 5 ha	10	19 ha
5 à 10 ha	7	51 ha
10 à 50 ha	3	58 ha
50 à 100 ha	1	74 ha
Plus de 100 ha	2	245 ha
Total	**23**	**447 ha**

Cependant, la carte présentée en page 23 de ce rapport ne fait état que de 12 sièges d'exploitation présents sur la commune de MAUBEC.

On peut noter que l'exploitation la plus importante couvre 134 hectares et la plus petite seulement 0,2 hectare.

Les modes de déplacements

La voiture est le mode de déplacement privilégié.

Concernant les migrations pendulaires, 85,5 % des actifs de la commune travaillent en dehors de MAUBEC et 80,4 % de ces actifs utilisent la voiture (ou camion, ou fourgonnette) pour leur déplacement domicile-travail en 2015.

La part des transports en commun pour les déplacements domicile-travail des habitants de MAUBEC représente environ 11 % des moyens de transports utilisés. Cette part concerne majoritairement les habitants résidant dans le secteur de la Combe ou du Goyet qui bénéficient de la proximité de la gare SNCF de Bourgoin-Jallieu et des réseaux de bus du Département (réseau *Transisère*) ou de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (réseau RUBAN) notamment sur les routes départementales 522 et 1006.

Toutefois le Centre Bourg et le plateau sont desservis par les lignes 24 de la CAPI et 2080 de *Transisère*, la ligne 24 étant une ligne sur demande dans le cadre d'horaires prédéfinis. Ces réseaux de bus sont complétés hors vacances scolaires par un transport scolaire en direction du collège Champoulant à l'Isle d'Abeau.

Les déplacements doux complètent dans une faible proportion (3,8 %) l'offre de déplacements pendulaires. Concernant les déplacements piétons, seules les voies du centre Bourg et le secteur de La Combe sont équipés de trottoirs.

La commune possède également une courte voie cyclable le long du chemin de Prémorange. Elle est située sur le plateau entre le Besson et le Grand Paleysin. Aucune piste cyclable n'existe sur le secteur urbain de la Combe.

En parallèle, la commune possède un maillage de chemins et sentiers permettant la pratique de la randonnée pédestre ou cycliste.

Photo MR – mars 2019

Les réseaux et les services

L'alimentation en eau potable et la défense incendie

Sur la commune de MAUBEC le service public de l'eau potable est géré par la CAPI. Depuis le 1er mai 2018 la CAPI a délégué par contrat cette gestion à la société publique locale (SPL) « Société d'Exploitation Mutualisée Iséroise de Distribution d'eau, d'Assainissement et d'Ordures ménagères » (SEMIDAO) qui gère l'ensemble du réseau de la communauté d'agglomération.

Photo MR - Mars 2019

La commune de MAUBEC est alimentée par le forage de Buffevent (photographie ci-contre). La capacité maximale de prélèvement de ce captage est de 400 m^3/j.

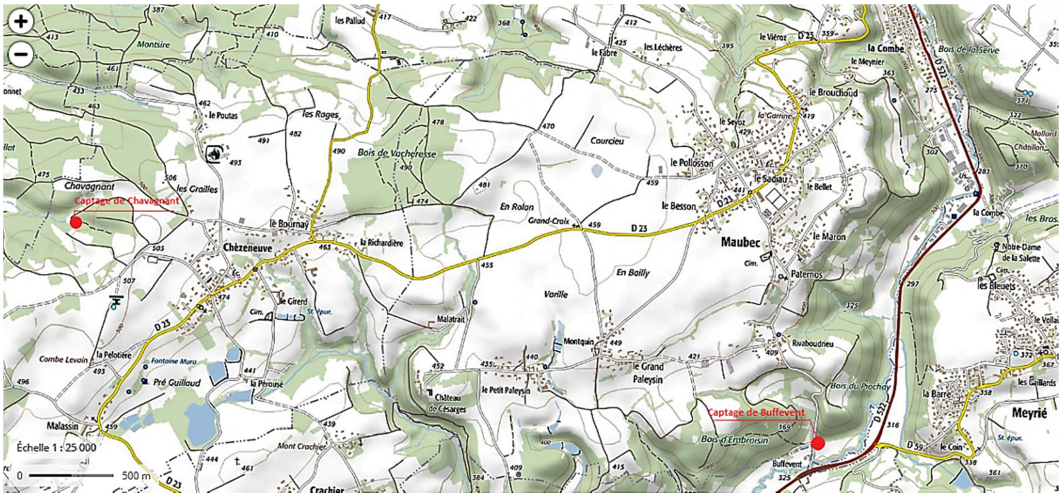
La partie nord-est de la commune (secteur de La Combe) est desservie par un réseau indépendant alimenté par la ville de Bourgoin-Jallieu

D'autre part, la ressource de MAUBEC est complétée par de l'eau prélevée dans le captage de Chavagnant, sur la commune de CHEZENEUVE, d'une capacité maximale de 200 m^3/j. Au total, ce sont 450 m3/j qui sont prélevés sur les deux captages de Buffevent et de Chavagnant.

Le rapport de présentation précise page 28 que ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune. Il rajoute qu'une alimentation complémentaire ou de secours est envisagée et opérationnelle via la commune de FOUR. Il conclut qu'avec cette dernière ressource complémentaire, les capacités d'alimentation en eau potable sont jugées suffisantes. Ce point relatif à l'alimentation en eau potable de la commune de MAUBEC fera l'objet d'une demande d'information complémentaire de la part du commissaire enquêteur.

La cartographie du réseau structurant d'eau potable sur MAUBEC figure page 29 du rapport. Cependant, il est conseillé de consulter cette cartographie soit sur le site internet de la commune à la page dédiée à l'enquête où le document est répertorié 19 *« plan du réseau structurant d'eau potable »,* soit dans le dossier papier soumis au public où le document est répertorié Doc 5.2.a.2.

L'extrait de carte IGN ci-dessous précise, en rouge, la position des captages de Buffevent et de Chavagnant.

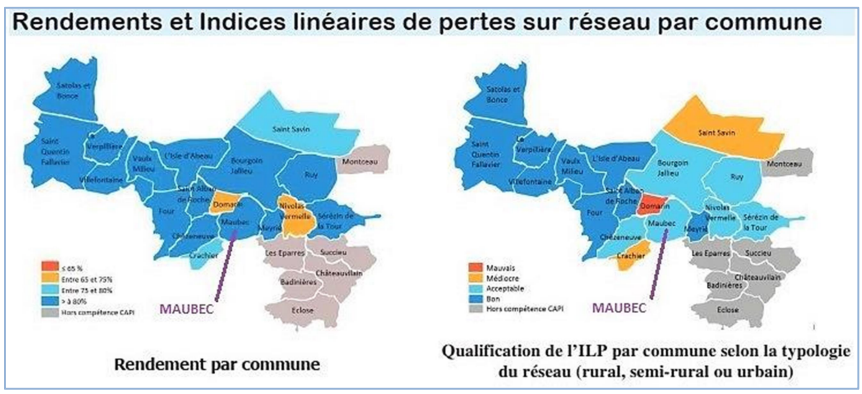


Le rapport précise encore que le réseau est « *globalement* » en bon état et qu'aucun dysfonctionnement n'est identifié sur la commune de MAUBEC.

Cette observation aurait mérité une explication ou tout au moins un complément d'information. En effet, l'annexe sanitaire « Alimentation en Eau Potable » (répertorié 18 sur le site de la Mairie de MAUBEC et Doc 5.2.a dans la documentation « papier ») n'explicite qu'insuffisamment le rapport.

Le commissaire enquêteur, curieux de l'utilisation du terme « globalement », a consulté le dernier rapport sur le prix et la qualité du service public (RPQS) de l'eau et de l'assainissement publié sur le site de la CAPI et constate d'après le RPQS 2016 que le rendement du réseau CHEZENEUVE-MAUBEC est bon (83,6 %) et que l'indice linéaire de perte du réseau (ILP) est acceptable pour une commune semi-rurale.

La cartographie issue du RPQS Eau-Assainissement 2016 de la CAPI présentée ci-contre confirme le bon état du réseau de la commune de MAUBEC. Cependant les chiffres fournis en annexes du RPQS ne permettent pas de dissocier la qualité du réseau qui alimente la Combe (eau provenant de BOURGOIN-JALLIEU), de la qualité du réseau alimenté par les eaux produites par les captages de Buffevent (98.823 m^3 produits en 2016) et Chavagnant (1.827 m^3 produits en 2016).



Un complément d'information sur l'ensemble du sujet « alimentation en eau potable » a été demandé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse (annexe 1, page 25) et lors de la réunion de remise de ce procès-verbal le 11 avril 2019.

A propos de la défense contre les incendies, le rapport de présentation indique en page 29 que la sécurité de la commune de MAUBEC est assurée par *43 poteaux d'incendie et 3 réservoirs ou citernes*.

Les documents « papier » Doc 5.2.a.3 *liste des hydrants* et Doc 5.2.a.4 *Localisation des hydrants* ou dématérialisés 21 et 20 de la page dédiée à l'enquête du site internet de la commune de MAUBEC, font état de 42 hydrants dont 39 poteaux et 3 citernes ou réserves (chaque réserve ou citerne est munie d'un point d'aspiration ou de puisage).

Ci-dessous figure la photographie de la citerne 38 située chemin des Princes à MAUBEC et ci-contre celle du point incendie 37. La citerne est située sous le socle de l'abris bus du hameau du Petit-Paleysin.

Photo MR - Mars 2019

Photo MR - Mars 2019

L'assainissement

Sur la commune de MAUBEC le service public d'assainissement et de gestion des eaux pluviales est géré par la CAPI. Comme précisé dans le paragraphe « l'alimentation en eau potable », la CAPI a délégué par contrat cette gestion à la société publique locale (SPL) « Société d'Exploitation Mutualisée Iséroise de Distribution d'eau, d'Assainissement et d'Ordures ménagères » (SEMIDAO) qui gère l'ensemble du réseau de la communauté d'agglomération depuis le 1er mai 2018.
Deux systèmes d'assainissement existent sur la commune : l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne **l'assainissement collectif**, le système est composé à 99 % de collecteurs recevant uniquement des eaux usées, le 1 % restant mélangeant eaux usées et eaux pluviales. Aucun ouvrage particulier de type déversoir d'orage ou poste de relèvement/refoulement n'est présent sur la commune de MAUBEC. La collecte s'effectue intégralement de manière gravitaire.

Le réseau d'assainissement compte 690 abonnés pour environ 13,1 km de réseau. Le taux de raccordement est d'environ 79 %.

La charge journalière moyenne entrante de DBO5 *(DBO5 est la quantité d'oxygène nécessaire aux micro-organismes présents dans un milieu pour oxyder –dégrader- les substances organiques contenues dans un échantillon d'eau maintenu à 20° C dans l'obscurité pendant 5 jours)* supportée par la STEP est de 3.255 kg/j, soit 45 % de sa capacité (7.200 kg/j).

Les eaux usées de MAUBEC sont traitées à la station d'épuration (STEP) intercommunale de BOURGOIN-JALLIEU. Cette station, agrandie et mise en conformité en 2012, a une capacité de 120.000 EH (EH = équivalents habitants).

Le tableau ci-dessous reprend les capacités de traitement des diverses STEP de la CAPI dont celle de BOURGOIN-JALLIEU.

Ouvrages d'épuration – Capacités de traitement

Capacités	Équivalent habitants	Capacité hydraulique (en m³/j)	DCO (en kg/j)	DBO_5 (en kg/j)	MES (en kg/j)
Bourgoin-Jallieu	120 000	35 000	20 590	7 200	8 210
Traffeyères	82 000	10 540	9 291	2 910	3380
Chèzeneuve	250	37,5		13,5	
Crachier	300	45		16	
Eclose Badinières	1 610	410	230	87	75

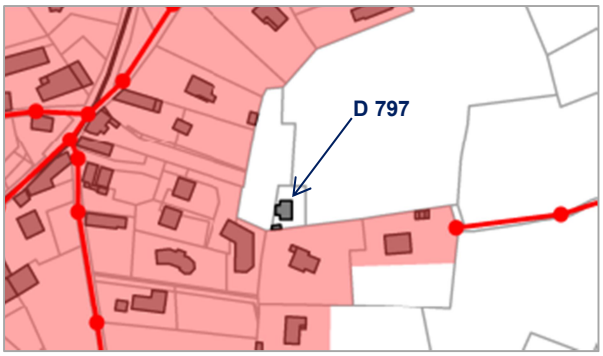
Le milieu récepteur de la station d'épuration de BOURGOIN-JALLIEU est la Bourbre.

Conclusion du rapport de présentation *: le réseau d'assainissement ne présente pas d'anomalie ou de dysfonctionnement particulier et la station d'épuration présente une capacité suffisante pour le raccordement de nouvelles populations*.

La cartographie du réseau d'eaux usées et du zonage d'assainissement collectif de la commune de MAUBEC est présentée en annexe 3 du document Doc 5.2.b *Assainissement* du dossier « papier » de l'enquête publique (ou document dématérialisé 23 de la page dédiée à l'enquête du site internet de la commune de MAUBEC).

Pour ce qui concerne **l'assainissement non collectif** (ANC), la compétence est également exercée par la CAPI depuis 2016 et le service (service public pour l'assainissement non collectif SPANC) est en régie depuis le 1er janvier 2016. Il concerne 153 logements sur la commune de MAUBEC. Les secteurs principalement concernés sont précisés en page 55 du rapport de présentation.

Le lieudit Le Sadiau est nommé dans cette liste. Or la consultation du document graphique du zonage d'assainissement (page 112 du document 5.2.b *zonage des eaux usées et des eaux pluviales)* ne montre qu'une seule maison concernée par l'ANC dans le lieudit Le Sadiau. La présence d'un seul bâtiment d'habitation dans ce secteur ne permet pas, de l'avis du commissaire enquêteur, de l'intégrer dans « *les secteurs principalement concernés* ». Pour information, cette habitation est située sur la parcelle cadastrée D 797 (cf. ci-dessous sa situation et sa photographie - bâtiment en très mauvais état).



Extrait du plan de la page 112 du document 5.2.c

Photo MR - Mars 2019

La gestion des **eaux pluviales** est également assurée par la CAPI.

Les eaux pluviales sont collectées et évacuées par un système de réseaux enterrés et de fossés à ciel ouvert répartis sur l'ensemble du territoire de la commune. Ce réseau est parfaitement identifié sur la carte reproduite page 116 du document 5.2.b *zonage des eaux usées et des eaux pluviales* du dossier d'enquête publique. Cette même carte recense les zonages de perméabilité du sol, les secteurs où l'infiltration des eaux de ruissellement est à privilégier et ceux où elle est à proscrire pour des enjeux environnementaux (qualité des aquifères), géologiques (stabilité des sols) ou pour une impossibilité avérée (perméabilité du sol insuffisante). Il n'est recensé aucun bassin de rétention des eaux pluviales en domaine public sur la commune de MAUBEC.

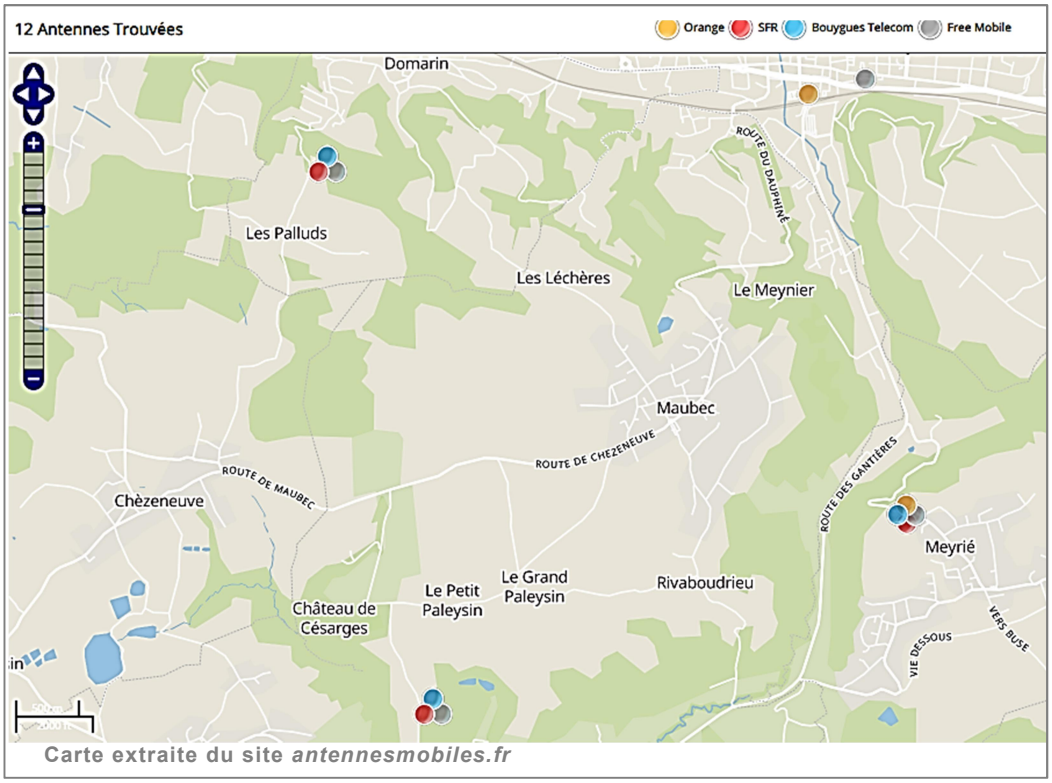
L'électricité et le réseau numérique

Le gestionnaire du réseau électrique est ENEDIS. Ce réseau s'organise à partir de 17 postes électriques répartis sur l'ensemble de la commune. Ils sont cependant en nombre plus important dans le village et le long de la RD 522 au nord-est de la commune. Aucune contrainte de fonctionnement n'est identifiée sur la commune.

A propos du réseau numérique, la commune est couverte par un réseau ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line) via le réseau téléphonique « classique ». Elle ne dispose pas encore de réseau de fibre optique. Cependant, le Conseil départemental de l'Isère a initié une démarche permettant la mise en place, à l'horizon 2027 d'un réseau très haut débit (THD) et le raccordement de tous les ménages et entreprises du département. Ce réseau sera matérialisé par le déploiement de la fibre optique.

Le commissaire enquêteur note que le réseau d'antennes mobiles 3G ou 4G, élément structurant du réseau numérique, n'est pas répertorié dans le rapport de présentation.

La carte ci-dessous montre la répartition des 12 antennes qui entourent MAUBEC. A noter que les 3 antennes représentées au sud de la carte sont placées sur un pylône situé au lieudit La Balme (parcelle C 908) sur la commune de MAUBEC, en limite avec la commune de SAINT AGNIN SUR BION, les autres antennes étant installées sur les communes de DOMARIN (3), BOURGOIN-JALLIEU (3) et MEYRIE (4).



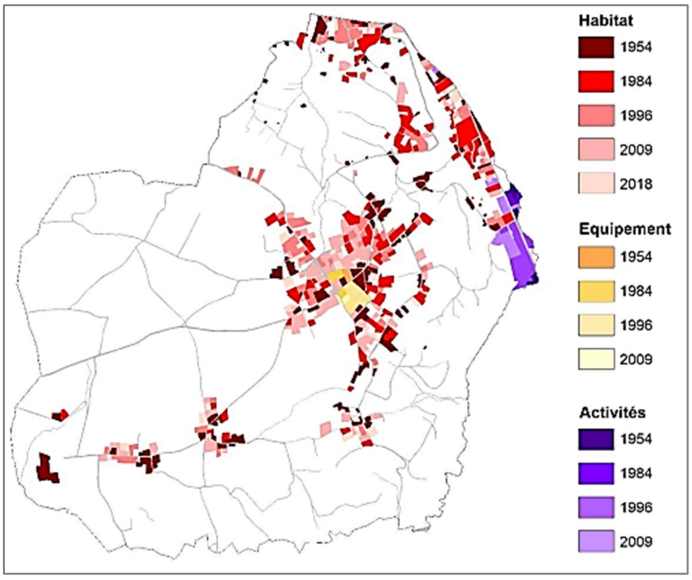
L'analyse de l'étalement urbain ou de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Historiquement, MAUBEC s'est développée à travers les tâches urbaines discontinues formant de petits hameaux éparpillés sur le territoire communal. Certains se sont étoffés au fil des années jusqu'à former le centre-village bien regroupé (Le Besson, Le Polosson, Le Sadiau).

Une urbanisation plus récente (à partir de 1980) s'opère également au nord-est en limite avec BOURGOIN-JALLIEU, sur les secteurs du Goyet et de La Combe, avec notamment dans les années 1990 la zone d'activité de Chardillonay, au bord de la RN 522.

Il est constaté une intensification du développement urbain à partir de de la fin des années 1980 avec un peu moins de 2 hectares consommés chaque année en moyenne sur une période d'environ 20 ans (période de forte croissance de MAUBEC). Cependant sur les 10 dernières années, le rythme s'est fortement ralenti avec une consommation de 8 hectares pour la production d'environ 154 logements, ce qui correspond à environ 0,8 hectare par an de consommé pour une quinzaine de logements.

La carte ci-contre extraite du rapport de présentation (page 36), montrent cette évolution de l'urbanisation.



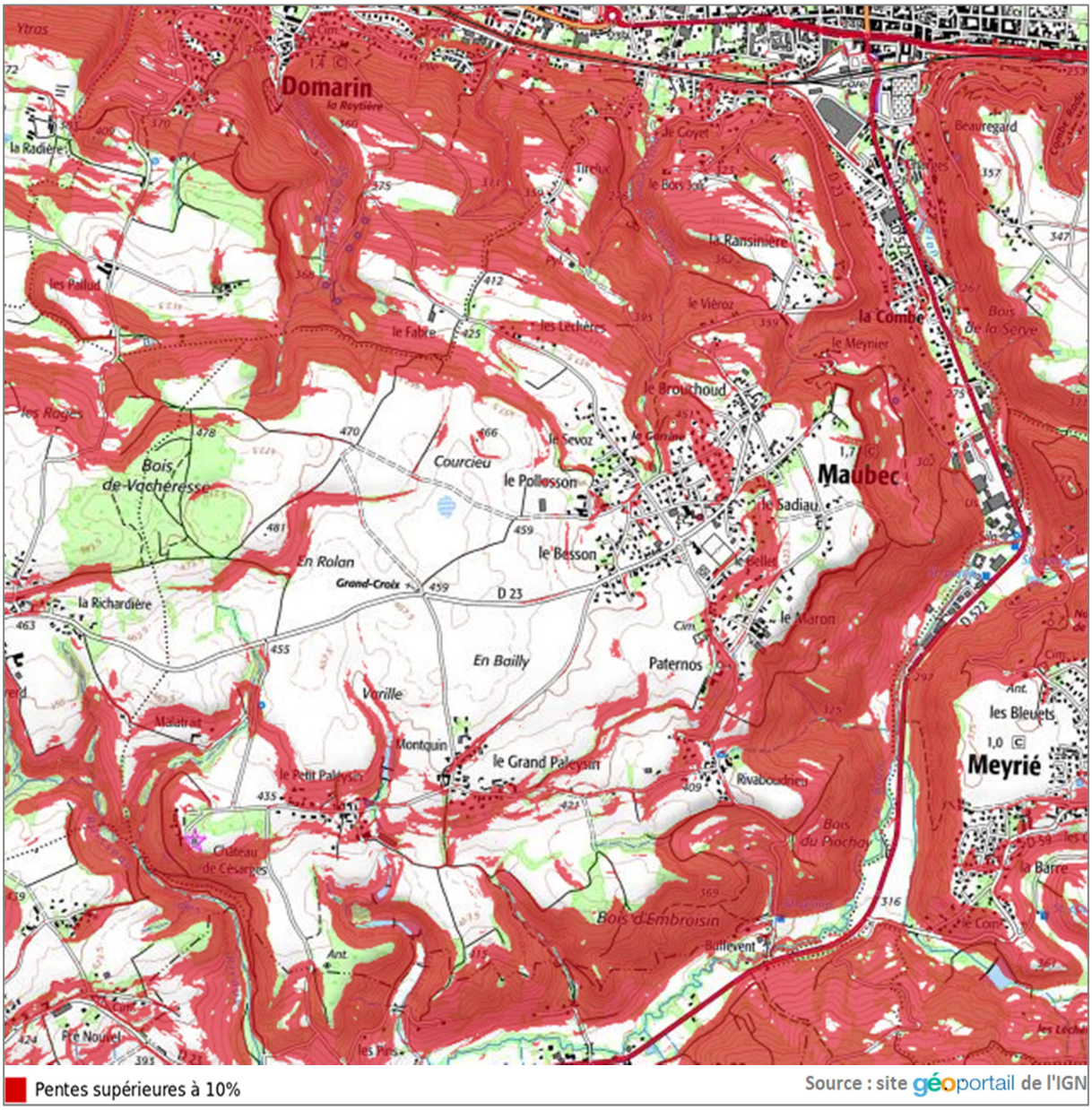
L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le milieu naturel

Le relief

Le rapport de présentation note la place privilégiée de MAUBEC en surplomb de la ville de BOURGOIN-JALIEU. Ce territoire est essentiellement composé d'un vaste plateau situé à l'ouest du centre bourg historique de MAUBEC situé à une altitude d'environ 440 mètres d'altitude. On peut noter que l'altitude du village indiquée en page 38, 3ème alinéa du rapport de présentation est de 410 mètres, ce qui est en contradiction avec l'altitude (440 m) indiquée par la carte IGN n°3132 E présentée en page 39.

La carte ci-dessous extraite de la **carte des pentes pour l'agriculture** (BCAE - bonnes conditions agricoles et environnementales) présente en bistre les zones de dénivelés supérieurs à 10%.



Le point culminant de la commune, situé au droit du bois de Vacheresse à l'ouest de la commune, culmine à environ 480 mètres.

Les points les plus bas de la commune sont situés au nord de la commune en bordure de la plaine (220 m) de la Bourbre (BOURGOIN-JALLIEU) et nord-est de la commune le long du vallon du Bion

(côte altimétrique à environ 260 mètres). La pente moyenne entre le vallon du Bion (la Combe) et le bord du plateau de MAUBEC est d'environ 23%.

Ces variations ponctuellement importantes de la topographie sont à l'origine d'aléas naturels sur les versants (mouvements et glissement de terrain) ou au sein des différentes combes (ruissellements torrentiels) qui entaillent le plateau au nord, à l'est et au sud.

La photographie suivante montre le dénivelé existant entre le chemin de la Cigalière (La Combe) et la RD 23 située en dessus de la trace du glissement de terrain apparente. Ce glissement est à hauteur de la parcelle D 189.

Photo MR - Mars 2019

La géologie

Le territoire de la commune de MAUBEC est divisé en plusieurs secteurs géologiques bien visibles. En effet, les formations affleurantes reposent principalement sur un socle molassique auquel s'ajoutent des dépôts morainiques plus ou moins perméables sur les plateaux et des formations alluviales dans les secteurs de plaines ou le fond des vallons.

La composition géologique de la commune est marquée par une granulométrie hétérogène (galets, cailloux, sables, argiles) qui entraine une variation de la perméabilité très localisée.

Les eaux superficielles et les eaux souterraines

La commune de MAUBEC est inscrite sur la liste des communes désignées en zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée, liste annexée à l'arrêté n°17-055 du 21 février 2017 du Préfet coordinateur du bassin Rhône-Méditerranée.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) Rhône Méditerranée 2016-2021 couvre la commune de MAUBEC. Il constitue un plan de gestion ayant pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive cadre sur l'eau (adoptée le 23 octobre 2000), ainsi que les orientations de la conférence environnementale (feuille de route adoptée le 4 février 2015).

Il définit un programme pluriannuel d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs environnementaux fixés et met en place un programme de surveillance (suivi des milieux et efficacité du programme de mesures).
Les objectifs environnementaux sont les suivants :

- atteinte du bon état des eaux superficielles et souterraines,
- non-dégradation des eaux superficielles et souterraines, prévention et limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines,

- réduction progressive de la pollution due aux substances prioritaires, et selon les cas, suppression progressive des émissions, rejets et pertes de substances dangereuses prioritaires dans les eaux de surface,
- respect des objectifs des zones protégées (comme les zones vulnérables, les zones sensibles, les sites Natura 2000, …).

Pour atteindre ces objectifs, le S.D.A.G.E. a déterminé neuf orientations fondamentales (OF) numérotées de 0 à 8.

La gestion patrimoniale des bassins versants préconisée dans le S.D.A.G.E. s'est traduite au niveau local par la mise en place du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) de la Bourbre et du contrat de rivière de la Bourbre et de ses affluents.

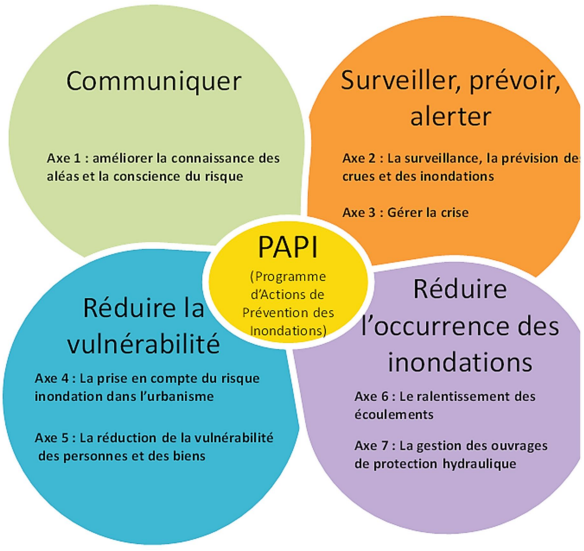
Le plan ci-contre extrait de la carte du Bassin de la Bourbre et de ses sous bassins versants du territoire (page 6 du Contrat de rivière de la Bourbre et de ses Affluents – dossier résumé – 2010) précise l'appartenance de la commune de MAUBEC au sous bassin versant du BION.

Afin de compléter et de renforcer les actions menées dans le cadre du contrat de rivière un Programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI) a été labellisé en 2016.

Ce PAPI propose 7 axes d'actions reprises dans la fleur ci-contre. Il s'agit d'un programme d'actions concrètes sans portée règlementaire.

Seul le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) est opposable.

PAPI et PPRI, des différences fondamentales	
PPRI	PAPI
Concerne la moyenne vallée de la Bourbre	Concerne l'ensemble du bassin versant de la Bourbre
Cartes opposables en termes d'urbanisme	Cartes non opposables aux tiers
Pas de prise en compte des dispositifs de protection existants (digues, bassins écrêteurs, …)	Prise en compte des dispositifs de protection existants (digues, murets, bassins écrêteurs)
Repose sur les données existantes lors de son élaboration	Repose sur une topographie fine et actualisée du territoire



Par ailleurs, le contrat de rivière de la Bourbre achevé en juin 2016 a été prolongé par un « contrat de milieu » associé au « contrat Vert et Bleu » mis en place par la Région pour la période 2017-2022 afin d' identifier et financer les actions favorables à la « Trame Verte et Bleue » déclinée dans le Schéma régional de cohérence écologique (SCRE) qui s'applique dans un rapport de prise en compte des documents de planification de rang inférieur, tels que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aucune intervention n'est prévue sur la commune de MAUBEC dans le cadre du « contrat Vert et Bleu ».

La commune de MAUBEC est longée à l'est par le ruisseau du Bion qui prend sa source sur la commune voisine de SAINT AGNIN SUR BION et rejoint la Bourbre à BOURGOIN-JALLIEU après un parcours d'environ 11 kilomètres.

Sur le plateau, le réseau hydrographique est quasiment inexistant. Cependant, ce plateau est entaillé sur ses bords par de nombreuses combes drainées par des écoulements temporaires ou permanents qui sont principalement alimentés par des résurgences de circulations d'eaux souterraines. Il en est ainsi des ruisseaux des Rivaux, du Cruy, de la combe de Meynier (voir ci-contre le piège à gravier situé sur ce ruisseau à hauteur de la Combe), du Pelud, de Jensoul ou de la combe de Maladière. Ces ruisseaux de combe s'écoulent au moins temporairement jusqu'à la plaine de BOURGOIN-JALLIEU où ils sont soit collectés, soit infiltrés.

Photo MR - Mars 2019 Piège à graviers de la Combe

Plusieurs étendues d'eau sont également observées sur la commune, en particulier dans le secteur de Montquin, en amont de la combe qui relie le Petit Paleysin et le lieudit Les Pins, ainsi qu'au sud-est du château de Césarge.

A propos de la qualité des eaux superficielles, le tableau de la page 53 du rapport de présentation rappelle :

- l'état écologique (2017) : Moyen
- l'état chimique (2017) : Bon état

D'après le S.D.A.G.E., la commune de MAUBEC est concernée par deux masses d'eau souterraine, identifiées comme des « masses d'eau et aquifères stratégiques pour l'alimentation en eau potable dont les zones de sauvegarde sont à identifier ».

Les alluvions de la Bourbre Catelan, qui s'étendent dans la plaine, constituent les principales formations aquifères de la commune. Cette nappe alluviale de dimension réduite présente de très fortes productivités. Elle se caractérise par une faible profondeur rendant le secteur propice aux inondations et possède une couverture superficielle qui la rend vulnérable aux pollutions, notamment d'origine agricole.

Les terrains mollassiques qui composent le sous-sol de la commune (plateau), sont couverts par un placage de moraines plus ou moins argileuses qui leur assure une relative protection vis-à-vis des risques de pollution.

Le tableau ci-dessous extrait du rapport de présentation (page 57) montre l'état des masses d'eau souterraine :

Code masse d'eau	Echéances				Paramètres motifs du report
	Etat quantitatif	Objectif de bon état	Etat chimique	Objectif de bon état	
Molasses miocènes du Bas-Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et de la Drôme + complexes morainiques					
FRDG_219	Bon	2015	Mauvais	2021	Nitrates, pesticides, triazines et atrazine
Alluvions de la Bourbre Catelan					
FRDG_340	Bon	2015	Mauvais	2021	Pesticides et triazines

La climatologie et la qualité de l'air

Le climat du Bas-Dauphiné se caractérise par un régime climatique complexe, qui mêle les influences continentales et océaniques et présente une aridité estivale marquée (influence méditerranéenne).

Le régime pluviométrique enregistré par Météo France au poste météorologique de Bourgoin-Jallieu implanté dans la vallée de la Bourbre et commune limitrophe de MAUBEC, présente une

sécheresse estivale (en juillet) suivi d'un pic de précipitations automnal (en octobre) assez caractéristique et d'un second pic de précipitations printanier (en mai).

La moyenne annuelle de précipitations à Bourgoin-Jallieu s'élève à 990 mm. Ces données moyennes ne doivent cependant pas occulter les variations importantes de précipitations qui peuvent survenir dans ce secteur géographique.

Les précipitations neigeuses se répartissent de novembre à avril. La neige, qui persiste assez longtemps sur les plateaux, peut parfois tomber abondamment.

Les vents dominants sont caractérisés par leur orientation sud/sud-est et nord/nord-ouest.

La région de BOURGOIN-JALLIEU ne semble pas soumise à des vents violents puisque 26,8 % des vents présentent une vitesse inférieure à 2 m/s soit inférieur à 7 km/h.

On peut noter que les plateaux et les vallonnements sur MAUBEC sont soumis à des vents fréquemment plus forts que ceux enregistrés dans le vallon.

La qualité de l'air est suivie en Auvergne Rhône-Alpes par l'observatoire régional *Atmo Auvergne Rhône-Alpes*.

En Isère, lors du premier trimestre 2018 la qualité de l'air a été bonne à :
- 90 % du temps sur l'agglomération de Bourgoin,
- 85 % du temps sur celle de Grenoble,
- un peu plus de 75 % du temps sur celle de Vienne-Roussillon.

Comme il est couramment observé en période hivernale, les polluants majoritaires durant cette période ont été les particules fines et l'ozone à parts quasi égales (de 40 à 50 % du temps chacun) et le dioxyde de carbone le reste du temps (de 6 à 7 % du temps pour Bourgoin-Jallieu).

L'arrêté préfectoral n°38-2018-01-02-004 du 2 janvier 2018 a défini de nouvelles procédures préfectorales d'information-recommandation et d'alerte du public en cas d'épisode de pollution de l'air ambiant.

Dorénavant, Atmo Auvergne-Rhône-Alpes diffuse un message de "vigilance pollution" sur 3 niveaux (jaune, orange, rouge), défini en fonction de la prévision des niveaux de pollution (dépassement d'un seuil d'information ou d'alerte), mais aussi de la persistance des dépassements et de la surface des territoires impactés.

Pendant le 1e trimestre 2018, entre le 22 et 25 février, la région a connu un épisode de pollution aux particules qui a impacté plusieurs zones. Cela s'est traduit par :
- 2 jours de vigilance orange et 1 jour de vigilance jaune sur le bassin Lyonnais et Nord-Isère,
- 2 jours de vigilance jaune sur le bassin Grenoblois,
- aucune activation d'un dispositif préfectoral sur la zone alpine de l'Isère.

Durant cette période, le seuil d'information et de recommandation journalière de 50 µg/m3 pour les particules a été franchi sur des sites de fond (1 fois sur Bourgoin et 2 fois sur Roussillon) et à proximité des trafics (4 fois sur Grenoble Rocade Sud, 2 fois sur Grenoble Grands Boulevards et 1 fois sur l'A7 Nord-Isère).

En l'absence de relevés de qualité de l'air concernant MAUBEC, le rapport de présentation précise que la qualité de l'air théorique peut être appréciée par une modélisation et une cartographie des indicateurs communaux reproduits en page 65.

Enfin, le rapport appelle l'attention du lecteur sur les risques liés à l'ambroisie présente sur le territoire de MAUBEC et signale l'obligation faite de détruire cette plante.

Réglementairement, cette lutte repose sur l'arrêté du préfet de l'Isère n°2000-1577 en date du 7 mars 2000 (et non du 20 juillet 2000 comme indiqué en page 66 du rapport de présentation) prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie (ambrosia artémisiifolia).

Le volet énergie et gaz à effet de serre

La commune de MAUBEC est couverte par un plan climat énergie territorial (PCET) devenu en 2016 le plan climat air énergie territorial (PCAET) mais pas par un plan de protection de l'atmosphère (PPA).

C'est en 2012 que le Conseil général a adopté les orientations du Plan climat énergie de l'Isère. Le rapport présente en page 68 les trois périmètres d'intervention qui correspondent à 75% des émissions de gaz à effet de serre du département.

Dans ce domaine, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nord-Isère préconise qu'une recherche systématique en faveur des énergies renouvelables soit réalisée.

Toutefois, concernant ce volet énergie et gaz à effet de serre, le commissaire enquêteur regrette qu'aucune information ne paraisse dans ce chapitre du rapport de présentation sur le Plan climat air énergie territorial mis en place depuis 2010 par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

Cependant, il est recensé sur la commune de MAUBEC par l'OREGES Rhône-Alpes :
- 30 installations photovoltaïques (87 kW),
- des capteurs solaires thermiques (84 m²)
- 3 chaudières automatiques (155kW).

Les phénomènes naturels (aléas) et les risques naturels majeurs

Sur cette partie du rapport de présentation, mais aussi dans les annexes jointes, le dossier est complet.

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Bourbre moyenne approuvé le 14 janvier 2008 est annexé en documents 5.4. au dossier d'enquête.

Parallèlement, la carte des aléas réalisée par le bureau d'étude Alp'géorisques sur la base du PPRI, dont une copie figure en page 72 du rapport, a été intégrée au règlement graphique du PLU, définissant ainsi d'un seul coup d'œil les zones constructibles, constructibles sous condition et non constructibles.

Le rapport de présentation définit ainsi parfaitement les différents aléas rencontrés sur la commune de MAUBEC et leur degré de risque. Une note de présentation de la carte des aléas et la carte ont été joints en documents 1.a et 1.b.

Le tableau ci-dessous, extrait de la page 13 du document 1.a, résume les différents aléas répertoriés sur la carte de MAUBEC.

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue rapide des rivières	C1	C2	C3
Inondations en pied de versant	I'1	I'2	I'3
Crue des ruisseaux torrentiels	T1	T2	T3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de blocs	P1	P2	P3

Tableau n° 2
Récapitulatif des notations utilisées sur la carte des aléas

Il est nécessaire de compléter ce tableau par l'aléa « retrait / gonflement des argiles », faible sur la totalité de la commune et le risque de remontée de nappe et d'inondation défini par le PPRI, très sensible dans la vallée le long du ruisseau du Bion.

Enfin, la commune de MAUBEC est classée en zone de sismicité « très faible ».

L'inventaire et la protection des milieux naturels

Aucun site appartenant au réseau Natura 200 (site d'importance communautaire – SIC, zone spéciale de conservation - ZSC ou zone de protection spéciale – ZPS) n'est identifié sur la commune de MAUBEC.

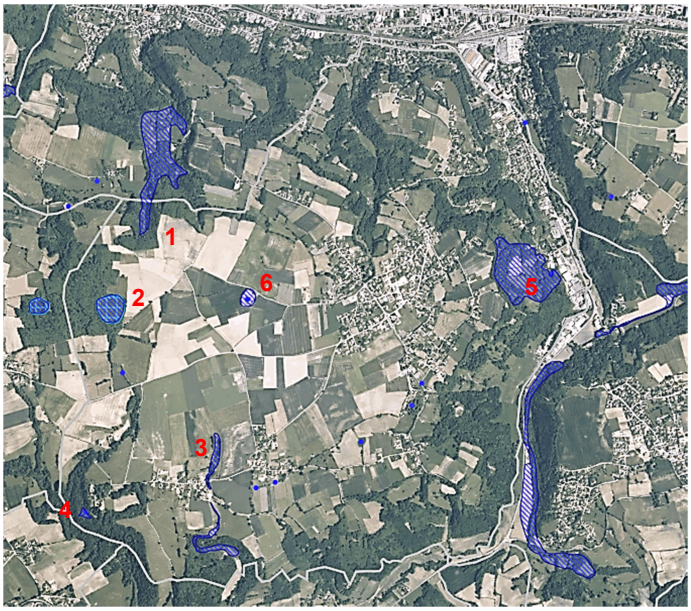
De même, aucune zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) n'est identifiée sur la commune. La ZNIEFF (de type I) la plus proche se situe sur la commune de MEYRIE, le long et à l'est de la route départementale 522 entre le carrefour du chemin des Grands Tournants et le carrefour de la RD 59.

Enfin, aucun espace naturel sensible (ENS) n'est actuellement labellisé sur la commune de MAUBEC.

Toutefois, 6 zones humides sont identifiées dans la base du Conservatoire des espaces naturels (CEN) de l'Isère – Avenir. Ces six zones sont :

- le ruisseau de Jensoul - 1 ;
- le bois de Vacheresse - 2 ;
- le Petit Paleysin - 3 ;
- l'étang de Césarge - 4 ;
- le Moulin du Bion - 5 ;
- l'étang de Courcieu -6.

Ces zones sont repérées sur la carte ci-contre extraite du site http://www.cen-isere.org.



Ces zones sont complétées de zones humides ponctuelles relevées par le CEN lors de campagnes de terrain.

La description des milieux naturels

Bien que les campagnes de terrain réalisées dans le cadre du diagnostic du projet de PLU n'aient pas vocation à effectuer un inventaire exhaustif du cortège floristique de la commune, les visites réalisées ont permis d'obtenir une connaissance avancée du cortège végétal présent sur la commune de MAUBEC.

Au total, 24 espèces arborescentes ou arbustives (dont 4 espèces indésirables ou envahissantes) ont ainsi été identifiées et leur liste dressée (cf. page 87 du rapport de présentation).

Les formations boisées ou arbustives sont essentiellement développées sur les versants et les combes humides qui entaillent les coteaux et entourent la commune de MAUBEC.

Le plateau est quant à lui un espace agricole ou alternent cultures et prairies. Si les espaces cultivés entraînent une certaine simplification du milieu naturel, les prairies permanentes permettent l'installation d'une strate herbacée plus diversifiée et mieux développée (juxtaposition de nombreuses plantes à fleurs et de graminées.

Les campagnes de terrain ont permis de confirmer l'intérêt des prairies de fauche dans le maintien de la diversité floristique de la commune. De même les prairies semi-arides présentent un intérêt botanique évident de par la présence potentielle de nombreuses espèces d'orchidées qui leur sont associées et constituent un milieu privilégié pour les reptiles et les invertébrés.

Les habitats des zones humides sont composés d'une flore caractéristique. L'étang de Courcieu possède par exemple d'importants herbiers aquatiques constitués notamment d'une espèce protégée (la renoncule scélérate) inscrite sur la Liste Rouge de la flore vasculaire de Rhône-Alpes.

On notera que la renoncule scélérate (ranunculus sceleratus) n'est pas mentionnée à ce jour dans la base de données de l'Observatoire de la Biodiversité en Auvergne Rhône-Alpes (http://www.pifh.fr). Celui-ci recense 183 taxa (espèces végétales - arbres, arbustes et herbacées), sur la commune de MAUBEC, dont 5 espèces présentant un intérêt spécifique au regard de leur statut.

Les inventaires réalisés dans le cadre du « Diagnostic écologique des affluents en rive gauche de la Bourbre – le ruisseau du Bion » ont permis de recenser 125 espèces végétales dont 101 herbacées.

La liste de ces 101 espèces est reprise en pages 99 à 101 du rapport de présentation.

La fusion des deux listes montre qu'in fine 266 taxa[1] floristiques sont désormais répertoriées sur la commune de MAUBEC.

Ce recensement a permis aussi d'identifier les plantes herbacées envahissantes ou indésirables du territoire de la commune. L'ambroisie a déjà fait l'objet d'une observation dans le rapport. La carte de la page 98 du rapport de présentation identifie les lieux de présence de ces espèces invasives.

La faune

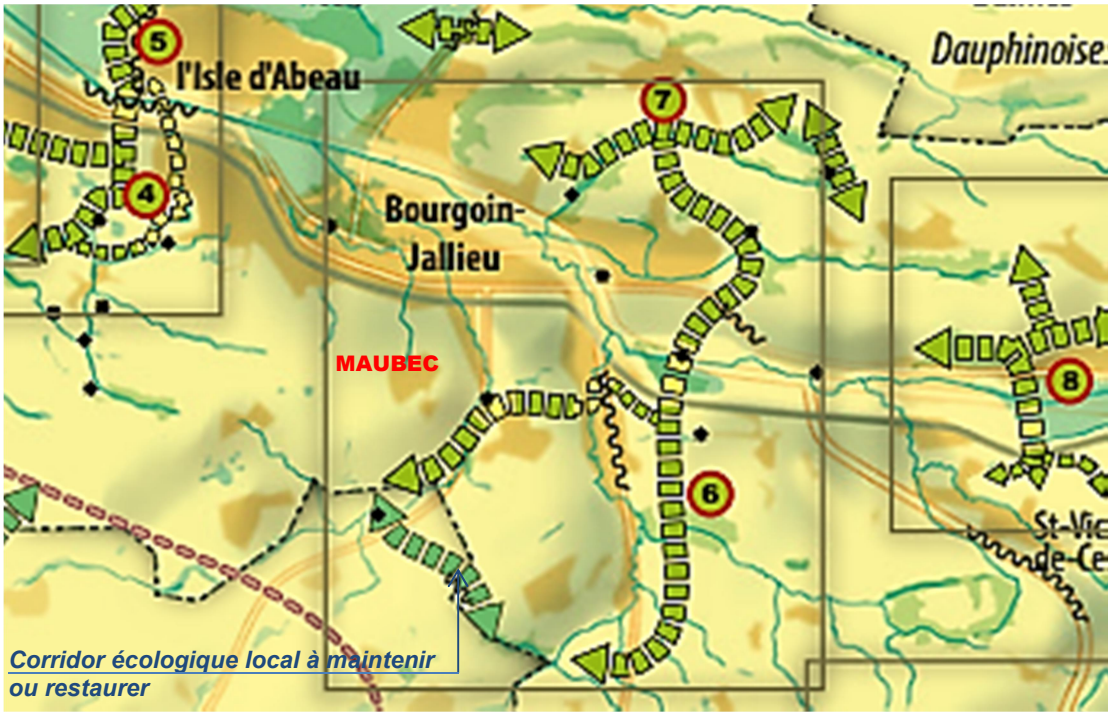
Le rapport de présentation identifie bien la faune - mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens et invertébrés - présente sur le territoire de MAUBEC.

Pour ce recensement, une campagne de terrain a été faite dans le cadre du projet de PLU ; elle a été complétée par les informations fournies par l'association communale de chasse agréée (ACCA) de MAUBEC et par l'association Porte de l'Isère environnement (APIE).

Le fonctionnement des milieux naturels et les corridors biologiques

L'examen de l'atlas cartographique du Schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes (SRCE) montre que la commune de MAUBEC n'est pas couverte par des corridors écologiques d'importance régionale (cf. carte page 114 du rapport de présentation).

Cependant, le SCoT Nord-Isère, approuvé en décembre 2018, a identifié un axe majeur ⑥ de corridor écologique à protéger qui relie les espaces naturels de Nivolas-Vermelle, Meyrié et Maubec.



La carte ci-dessus, extraite de la cartographie des corridors écologiques de la trame verte et bleue du SCoT Nord-Isère (page 50 du Document d'orientation et d'objectif - DOO), montre aussi la

[1] Un taxon (taxa au pluriel) est un groupe réel d'organismes, désigné par un nom propre.

présence d'un corridor écologique local à maintenir ou restaurer. Ce corridor est situé en limite sud de la commune de MAUBEC.

Le SCoT identifie également les corridors écologiques au regard des cours d'eau et des zones humides (trame bleue) associés à la Bourbre et identifiés par le SRCE. Ainsi, le ruisseau du Bion et son affluent le ruisseau du Pelud sont identifiés comme des zones humides à protéger avec un continuum hydrographique à préserver.

La trame verte et bleue est parfaitement identifiée et les objectifs de préservation bien définis dans le rapport de présentation avec la publication de la carte synthétique de cette trame en page 118.

Au niveau départemental, le Conseil départemental de l'Isère a réalisé l'inventaire des différents éléments constitutifs des milieux naturels et de leur fonctionnement afin de les identifier et les inscrire en tant que réseau écologique départemental de l'Isère (REDI).

La carte publiée en page 123 du rapport de présentation synthétise les fonctionnalités des milieux naturels du territoire de MAUBEC.

Le milieu humain

Les réseaux de transport, les déplacements, les nuisances et la sécurité

Le rapport de présentation rappelle dans son chapitre 2.3 la présence à proximité de MAUBEC de la gare ferroviaire de BOURGOIN-JALLIEU qui assure aux habitants de la commune un accès rapide aux agglomérations de LYON, CHAMBERY ou GRENOBLE.

Il rappelle aussi le positionnement de MAUBEC par rapport aux infrastructures routières RD 1006 et RD 522, et autoroutières A 43.

Cela étant, le rapport de présentation omet de rappeler que si l'autoroute A 43 est l'axe LYON - Tunnel du Fréjus (en direction de TURIN) via CHAMBERY, elle est raccordée à l'autoroute A 48 (à hauteur de SEREZIN DE LA TOUR) qui se dirige à GRENOBLE (55 km environ).

La RD 1006, qui passe près de la gare de BOURGOIN-JALLIEU, est l'axe routier structurant de la vallée de la Bourbre qui relie LYON, BOURGOIN-JALLIEU, LA TOUR DU PIN et CHAMBERY. Il faut également rappeler qu'à la sortie est de BOURGOIN-JALLIEU sur la RD 1006, prend naissance la RD 1085 qui se dirige vers GRENOBLE.

Sur le territoire de MAUBEC, la RD 522 (route de Saint-Jean de Bournay) constitue une infrastructure stratégique pour les échanges nord/sud ou axe CREMIEU, BOURGOIN-JALLIEU, SAINT-JEAN DE BOURNAY et VIENNE. Cet axe de communication routière supporte également les échanges internes à la partie urbaine agglomérée de La Combe et le raccordement avec la RD 23 qui relie BOURGOIN-JALLIEU au Bourg de MAUBEC, puis CHEZENEUVE. La RD 23 est l'axe structurant du plateau de CHEZENEUVE – MAUBEC.

Le rapport de présentation indique les trafics supportés par la RD 522 à hauteur de La Combe et de la RD 23 à hauteur du Bourg de MAUBEC.

D'autres routes que la RD 23 desservent le plateau et le Bourg, mais elles sont peu fréquentées en raison de la faiblesse de leur largeur qui incite les automobilistes à fortement ralentir en cas de croisement. Cependant, ces routes constituent de bons itinéraires de délestage en cas de sur-fréquentation de la RD 522 dans le secteur de la Combe.

Le rapport de présentation fournit, pour information, le nombre de trains enregistrés sur la ligne Lyon – Saint-André le Gaz entre le 1er janvier et le 30 septembre 2014, soit un nombre proche de 200. Le rapport conclu que le trafic ferroviaire diffère selon l'heure de la journée et commence principalement le matin vers 6 heures pour se terminer vers 21 heures. Cette dernière heure pouvant être corrigée à 22 h ou 22 heures 30 au regard des horaires de TER et TGV connus sur les lignes LYON – CHAMBERY, LYON – GRENOBLE, PARIS – CHAMBERY et PARIS GRENOBLE (aller et retour).

A propos de la sécurité routière, les données d'accidentologie ne sont plus disponibles auprès de la Direction départementale des territoires.

L'ensemble des informations sur les infrastructures, les trafics et les nuisances est repris sur une carte éditée en page 125 du rapport de présentation.

Les transports collectifs, le covoiturage et les déplacements doux

La commune de MAUBEC est desservie par 4 lignes de transports en commun avec 2 lignes du réseau TansIsère du Département de l'Isère et 2 lignes du réseau RUBAN dépendant de la CAPI.

La région Auvergne Rhône-Alpes a mis en place un service de covoiturage sur l'ensemble de la Région avec le site « mov'ici » (https://movici.auvergnerhonealpes.fr/) qui permet de partager les trajets quotidiens dans l'ensemble de la région.

A cet effet la CAPI a aménagé une aire de covoiturage près de l'échangeur n°7 de l'autoroute A43 à l'Isle d'Abeau.

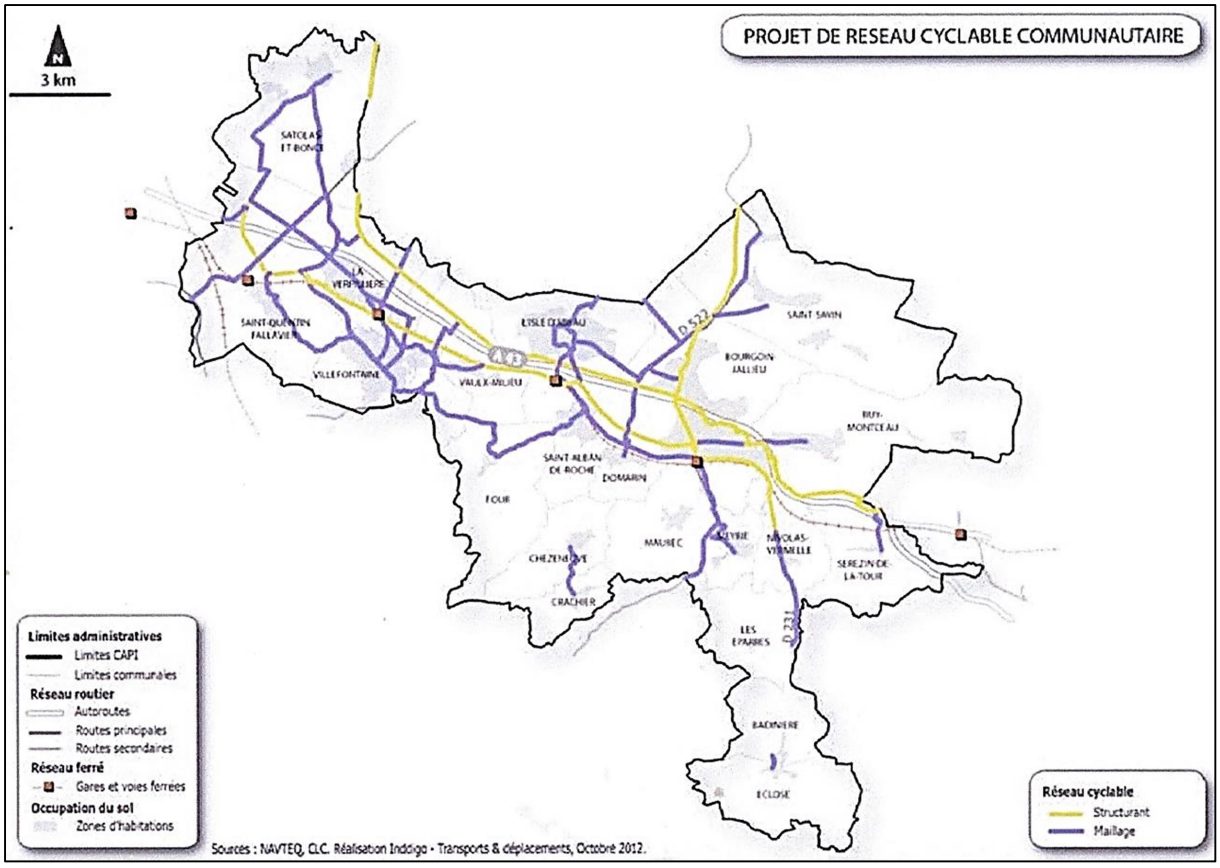
A MAUBEC, plusieurs places de stationnement « longue durée » sont disponibles place de la Mairie.

Le plan de déplacement urbain (PDU) de la CAPI (cf. page 12) préconise d'augmenter l'offre de transports en commun au niveau des lignes régulières en créant une desserte urbaine à fréquence moyenne à faible.

Le Département et la CAPI soutiennent les politiques publiques de programmation de l'usage du vélo dans les déplacements touristiques, de loisirs et quotidiens. Le Schéma directeur vélo à l'échelle de la CAPI de juin 2011 confirme cette politique.

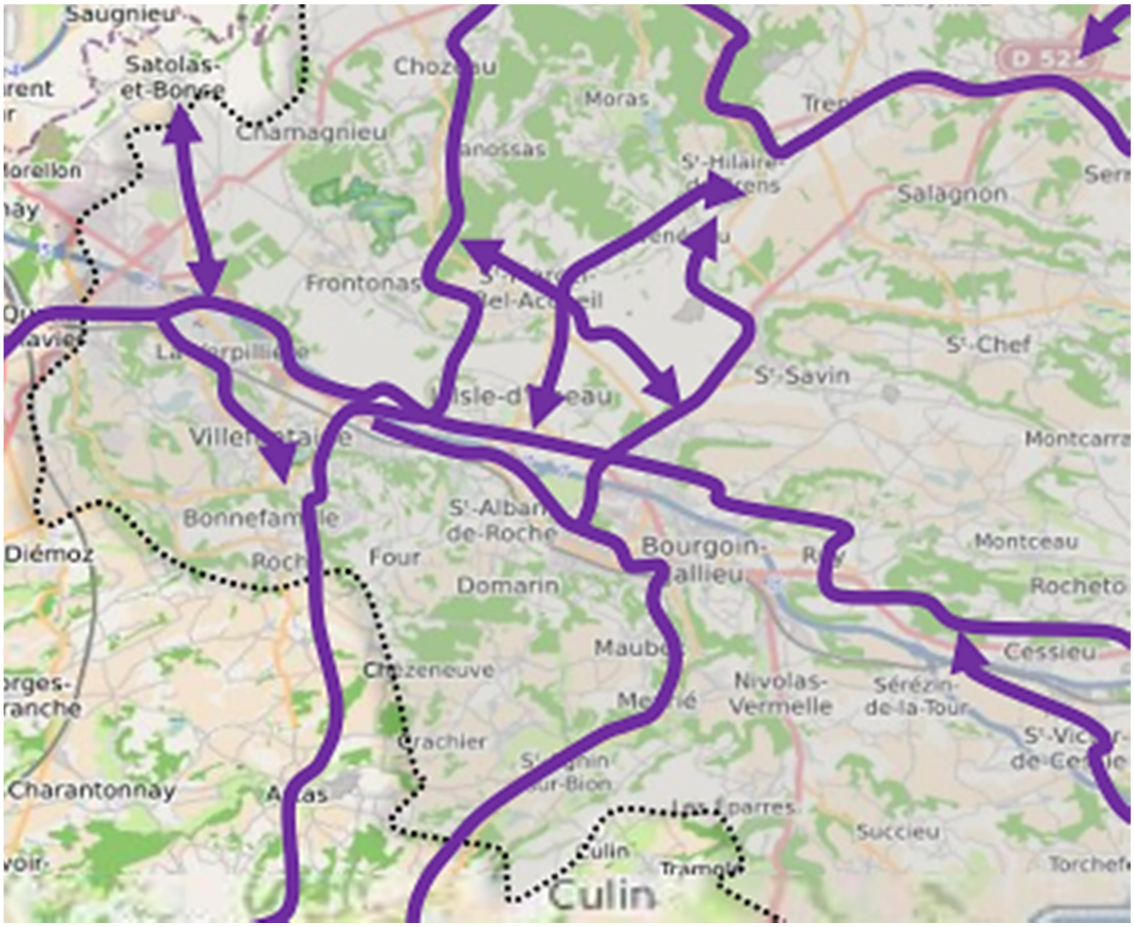
Les deux cartes ci-après sont extraites :

- du plan d'action (juin 2015) du Schéma directeur vélo de la CAPI



Ce plan précise le projet de tracé du réseau cyclable structurant et de maillage sur la CAPI.

- du projet de Schéma directeur vélo du Nord-Isère, *Document de présentation du diagnostic* au comité de pilotage du 6 décembre 2017



On peut noter que la commune de MAUBEC est concernée par ces deux projets avec la présence d'un maillage le long de la RD 522 qui reprend un itinéraire cyclable départemental.

Ce maillage cyclable est complété sur la commune de MAUBEC par un itinéraire secondaire figurant sur la carte des itinéraires cyclables conseillés éditée par la CAPI (https://capi-agglo.fr/wp-content/uploads/2017/03/CAPI_recto_201419BAT-01.pdf) et reliant BOURGOIN-JALLIEU, MAUBEC, CHEZENEUVE (par la RD 23) et CRACHIER (pages 133 et 134 du rapport de présentation).

La carte très complète de la page 133 du rapport de présentation indique, outre les itinéraires cyclables, les sentiers de promenade qui couvrent la commune, que ces sentiers soient inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) ou non.

Le rapport de présentation conclut son paraphe 2.3.3 *déplacements doux* en indiquant la présence de plusieurs aménagements (trottoirs, passages piétons, zone 30) principalement dans le centre bourg afin de faciliter le déplacement des piétons et renforcer la sécurité des usagers.

Le commissaire enquêteur, après plusieurs parcours du terrain, note, outre la rupture du cheminement doux entre MAUBEC et BOURGOIN-JALLIEU signalée en page 11 de ce rapport, une insuffisance manifeste de sécurisation des piétons le long de la RD 522 dans la zone agglomérée de la Combe et le long du chemin Latéral avec une absence totale de trottoir ou de marquage spécifique.

Photo MR - Mars 2019 – RD 522 à hauteur de la boulangerie du Moulin

Le paragraphe 2.3.4.2 expose le classement « sonore » des infrastructures de transport.

La commune de MAUBEC est concernée par plusieurs infrastructures : la ligne de chemin de fer n°90.500, la RD 1006 et la RD 522.

Le tableau de la page 138 du rapport de présentation précise les sections concernées, la catégorie de l'infrastructure et les largeurs maximales des secteurs affectées par le bruit.

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de l'Isère est joint au dossier d'enquête (document 5.3).

Le tracé des largeurs affectées figure dans la carte de la page 139 du rapport de présentation. Cette carte fait double emploi avec la carte de la page 125 déjà citée au 2ème alinéa de la page 29 de ce rapport.

Les risques technologiques et les servitudes d'utilité publique

Une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), non classée SEVESO est recensée sur la commune de MAUBEC. Il s'agit des Moulins du Bion déjà cités en page 13.

Par ailleurs, aucune infrastructure de transport de matières dangereuses (TMD) n'existe sur MAUBEC.

De même, aucune ligne électrique à très haute tension (THT) ne traverse la commune de MAUBEC.

Concernant les sites et sols pollués, un site pollué est identifié sur BASOL (https://basol.developpement-durable.gouv.fr/), base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Il s'agit du terrain occupé anciennement par la Société Nouvelle Impression Saint-Jean. Cependant, comme il est précisé en page 9 du règlement (partie écrite) – document 4.1 -, ce terrain a fait l'objet d'investigations et de traitements des sols lors de la démolition de l'ancienne usine d'impression sur tissus, avant la construction des logements neufs de la résidence La Cigalière.

En page 140 du rapport de présentation, il est écrit que la Base nationale des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) identifie un site historique sur la commune de MAUBEC. Ce site est celui de l'usine GLUTAMYDE, localisée dans la zone artisanale le long de la RD 522. Ce site est occupé aujourd'hui par les établissements GOLSIO (mécanique industrielle).

Enfin, le rapport de présentation présente le plan de gestion des déchets en vigueur sur la commune. Cette gestion est de la compétence de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère. Elle s'insère dans le cadre du Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.D.E.D.M.A.) de l'Isère mis en place en 2008, dont l'objectif principal est de réduire la production des déchets ménagers grâce à un recyclage plus important de ceux-ci (tri sélectif), à un traitement biologique (compostage, méthanisation) ou à la mise en place d'épandage agricole.

Dans la commune de MAUBEC, la collecte des déchets ménagers se fait une fois par semaine (le lundi) en porte à porte, tandis que la collecte sélective se fait en point d'apport volontaire (PAV).

Les habitants de MAUBEC ont également accès aux déchetteries gérées par le syndicat mixte du Nord-Dauphiné. Les déchetteries les plus proches sont celles de BOURGOIN-JALLIEU et de NIVOLAS-VERMELLE.

Cependant, plusieurs points de dépôts sauvages de déchets verts et divers ont été recensés lors de diverses campagnes de terrain.

La carte de la page 142 du rapport de présentation précise les PAV et recense les différents lieux de dépôts.

Le paysage

Le paysage de MAUBEC se caractérise par les contrastes importants qui existent sur son territoire du fait de son étagement depuis le fond de la vallée du Bion (la Combe) jusqu'au plateau.

Le descriptif du paysage est bien développé dans le rapport de présentation et la cartographie de la dynamique paysagère éditée en page 144.

Photo MR - Mars 2019 – Vue sur la plaine de la Bourbre, Bourgoin-Jallieu et les collines du Nord-Isère depuis la Ransinière

Google Street – Vue du plateau de Maubec et du bois Vacheresse depuis la route de Chezeneuve

Les quelques arbres isolés et haies qui s'éparpillent au sein des superficies agraires s'imposent comme autant d'éléments structurants marquants et contrastent avec les espaces agricoles ouverts situés en continuité. C'est pourquoi la commune souhaite préserver et renforcer la trame bocagère existante afin de maintenir un équilibre cohérent entre les différentes composantes du paysage.

Le centre bourg de MAUBEC domine la vallée de la Bourbre depuis le plateau où il s'est implanté. Initialement constitué d'un bâti ancien rural concentré principalement près de l'église et de la mairie, le centre bourg se transforme dorénavant en habitations résidentielles plus récentes qui s'installent autour de ces édifices.

Cet habitat traditionnel se retrouve aussi dans les hameaux du Petit Paleysin, du Grand Paleysin et de Césarge. La restauration de bâtiments anciens permet de rappeler le passé agricole et rural du secteur, puisque des granges et des hangars agricoles ont pu être réaménagés et transformés en habitations ou en dépendances.

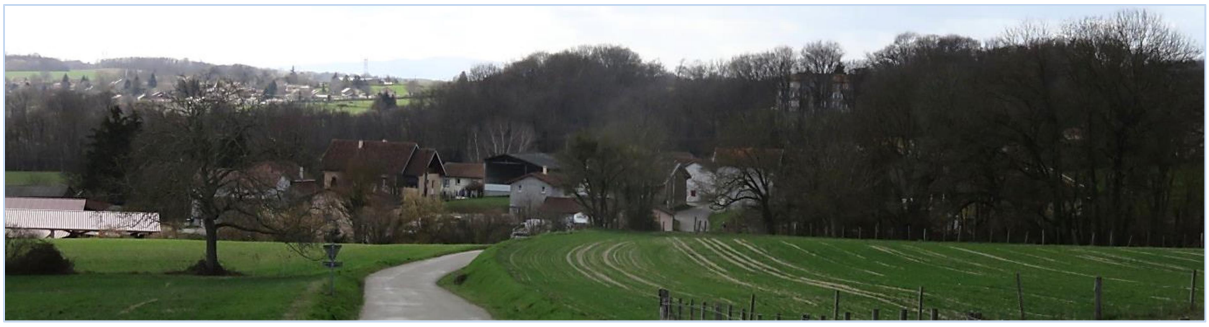


Photo MR - Mars 2019 – Le Petit Paleysin

Photo MR - Mars 2019 – Allée du Sadiau Centre-Bourg

Photo MR - Mars 2019 – Château de Césarge

De même, plusieurs monuments ou bâtisses remarquables constituent le riche patrimoine architectural de MAUBEC.

On peut citer la ferme de Montquin, le château de Césarge, l'Eglise, les ruines du château des Roches, la fontaine du Petit Paleysin.

Photo MR - Mars 2019 – Ferme de Montquin

Photo MR – Fontaine de Sillans au Petit Paleysin

L'urbanisation du secteur de la Combe est quant à elle beaucoup plus dense.

Photo MR - Mars 2019 – chemin de la Cigalière

Les côteaux et diverses combes boisées assurent une transition franche entre le plateau, la plaine de la Bourbre et la vallée du Bion. Cette rupture visuelle est également fonctionnelle puisque ces coteaux sont traversés par les accès au plateau. La RD 23 est la principale pénétrante, mais trois routes étroites complètent cet accès.

Photo MR - Mars 2019 – Vue de Bourgoin-Jallieu depuis les Levets (779 Chemin de la Ransinière)

En page 150 du rapport, la carte, issue d'une photographie satellitaire de l'IGN, identifie parfaitement les zones bâties de la commune de MAUBEC, mais aussi les zones boisées et agricoles.

La justification du PLU

Le rapport de présentation expose dans ce chapitre 3 :

- l'analyse des capacités de densification des espaces bâtis et celles complémentaires au PLU ;
- les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- la traduction réglementaire des orientations du PADD et la complémentarité avec les OAP ;

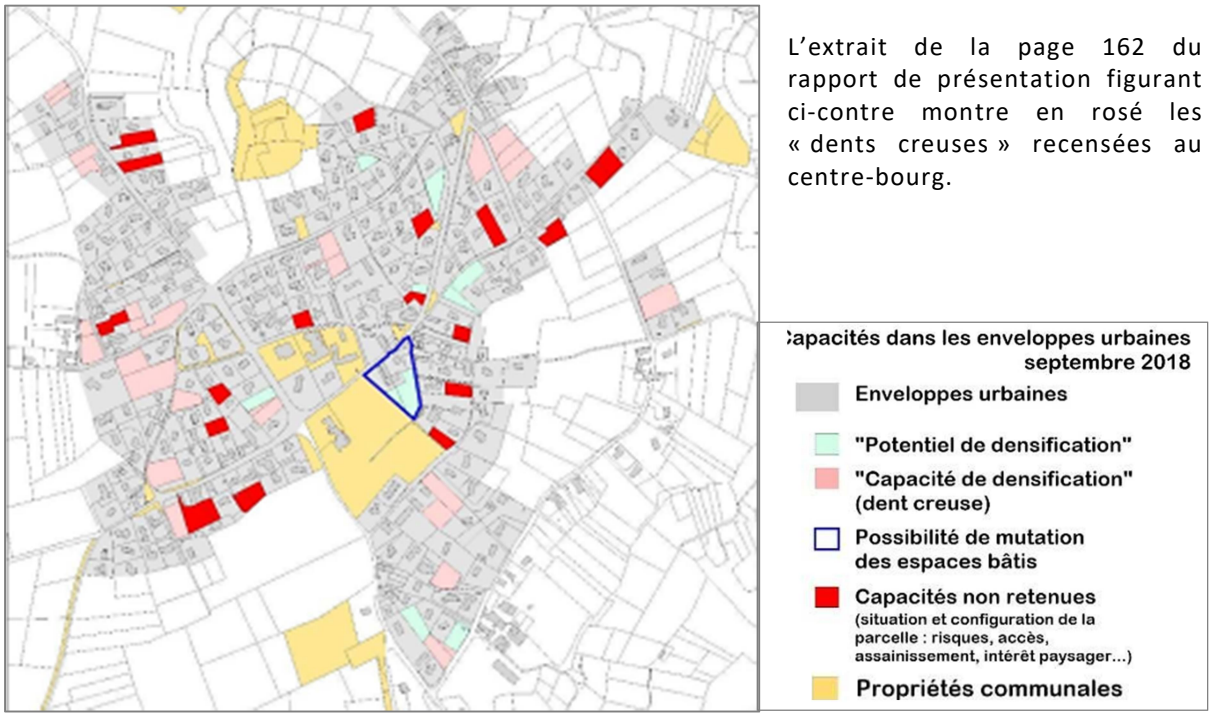
Les trois derniers points font l'objet des paragraphes spécifiques 1.3.2.2, 1.3.2.3 et 1.3.2.4 ci-après.

Toutefois, il convient de préciser que ce chapitre du rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales, conformément à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite **loi ALUR**.

La carte de la page 162 du rapport de présentation, bien que n'ayant pas de valeur réglementaire, permet de justifier les estimations établies pour la dizaine d'années à venir.

Il est constaté que dans le village les capacités de densification sont issues de « dents creuses » (hors OAP) constituées de petites parcelles restant disponibles au sein des enveloppes bâties et ne permettant souvent que la réalisation d'un seul logement. Ces « dents creuses » sont complétées de tènements de plus grande taille permettant la réalisation d'opérations plus denses. L'ensemble de ces « dents creuses » représente 3,2 hectares pour un potentiel d'environ 70 logements. La carte de la page 162 identifie ces « dents creuses » existantes.

Toutefois, le commissaire enquêteur tient à souligner que ces « dents creuses » limitent l'ouverture à l'urbanisation du secteur entourant le village en accaparant le potentiel de logements constructibles défini par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Nord-Isère et le Programme local d'habitat 2017 – 2022 (PLH 2). **Il apparaît peut-être souhaitable que la commune ait une réflexion sur l'utilisation d'outils fiscaux ayant pour objet de limiter à terme cette rétention foncière préjudiciable à l'intérêt public**.



L'extrait de la page 162 du rapport de présentation figurant ci-contre montre en rosé les « dents creuses » recensées au centre-bourg.

Le projet de PLU ayant été finalisé courant 2018, les capacités en nouveaux logements ont été estimées sur la base du Document d'orientation générale (DOG) du SCoT approuvé en décembre 2012. Toutefois ces capacités ont été reconduites dans le Document d'orientation et d'objectif (DOO) du ScoT approuvé fin 2018. Il en ressort que sur la base des 218 logements alloués par le SCoT entre le 1er janvier 2013 et fin 2018, la commune, au regard des réalisations effectives, peut

envisager dans le cadre de son PLU la réalisation de 100 à 120 nouveaux logements pour les 10 ans à venir sur un foncier mobilisable de 4,8 hectares.

Le Programme local d'habitat (PLH 2) de la CAPI ne définit qu'une production de 32 logements sur la période 2017 – 2022, soit un nombre en net retrait par rapport à celui du SCoT ramené sur une période identique.

Le rapport de présentation indique également les choix retenus en matière de logements locatifs sociaux à produire mais aussi en matière de capacités de réinvestissement urbain afin d'optimiser le foncier (page 165).

Enfin, il constate que plus de 150 logements (dont plus de 10% construits depuis 2013) sont aujourd'hui en secteur d'assainissement non collectif. Cela correspond à environ 20% du parc communal.

En conséquence, **la commune de MAUBEC a décidé de limiter, pour les 10 années à venir, son développement urbain aux seuls secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif**.

Ainsi, sur la base de ces analyses, en cohérence avec les orientations du PADD et en complémentarité des OAP, le règlement du PLU classe le territoire en différentes zones. Chaque zone est ainsi soumise à des règles propres, conformes aux orientations et objectifs du projet. A chacune d'entre elles correspond un chapitre du règlement.

La carte de la page :

- 169 délimite les zones urbaines et leurs secteurs (Ua, Uab, Ub, Uc, Ui et Uia) ;
- 171 délimite les zones agricoles (A et An) ;
- 172 délimite les zones naturelles protégées (N).

Par délibération du 18 mai 2017 (cf. annexe **3** page 17), le conseil municipal de MAUBEC a décidé que sera applicable à ce projet de PLU l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016.

La structure du règlement du PLU est développée au paragraphe 1.3.2.4

L'un des éléments majeurs ayant guidé la commune de MAUBEC dans l'établissement du PLU est **la limitation de la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain**.

Ce point est parfaitement exposé dans les pages 177 à 181 du rapport de présentation.

La commune est partie du constat que le POS, qui a réglé l'occupation des sols pendant plus de trente-cinq ans, a permis et contribué au façonnage des formes urbaines et des paysages actuels. Il a permis le développement de l'habitat au sein des différents hameaux. Aujourd'hui, la commune de MAUBEC a fait le choix de contenir, dans le cadre de son PLU, le développement urbain au sein des enveloppes urbaines actuelles, en particulier sur le centre-village et le secteur de la Combe.

Le tableau figurant en page 179 du rapport de présentation (repris en page suivante) compare les surfaces des zones du POS (version octobre 2014) et du projet de PLU. Il y apparaît que la surface totale des zones U qui était de 112,5 ha au POS ne sera plus que de 82,6 ha au PLU 2018-2028. De même le POS faisait état de zones à urbaniser (NA, et NA indicé) d'une superficie de 47,6 ha. Le PLU ne retient plus de zones à urbaniser. On pourra constater dans le paragraphe 3.2 de ce rapport que **la suppression des zones à urbaniser du POS a suscité de la part du public beaucoup d'interrogations**.

In fine, le PLU limitera la consommation d'espace dédié à l'habitat, car les nouveaux logements seront réalisés sur des tènements en dents creuses ou en densification de parcelles bâties, à l'intérieur des enveloppes urbaines déjà constituées.

A l'échelle de MAUBEC, ces orientations et choix peuvent induire une meilleure gestion du foncier pour favoriser le maintien de l'activité économique agricole. Cette volonté a croisé les différentes thématiques abordées comme :

- le confortement de l'habitat dans des secteurs desservis par les réseaux, pouvant être densifiés, et situés à proximité des équipements. Il en est ainsi du centre-village avec comme volonté affichée au PADD d'y créer une véritable centralité, et du secteur de la Combe ;

Tableau de comparaison des superficies
des zones du POS d'octobre 2014 (modification simplifiée n°1) et du projet de PLU

POS (octobre 2014) zones	hectares**	PLU zones	hectares**
UA	56,6	Ua	7,4
UAFg, Uarg, Uarv	5,2	Uab	0,7
		Ub	55,1
Total zone (habitat)	*61,8*	Uc	8,8
		Total zones U (habitat)	*72,0*
NB - NBrg, NBrl	34,5		
NBa	4,4		
		Ui	10,3
Total urbanisation diffuse	38,9	Uia	0,3
		Total zones U (activités)	*10,6*
Ui - Uirg	11,3		
Uia	0,5		
Total zones U (activités)	*11,8*		
Total Urbaines	112,5	Total Urbaines	82,6
NA	37,8		
NAa	4,5		
NAb	2,8		
NAc	1,4		
NAi	1,1		
Total zones à urbaniser	47,6	Total zones à urbaniser	0,0
NC - NCrg, NCRi	280,2	A	384,8
		An	6,4
Total zones agricoles	280,2	Total zones agricoles	391,2
ND	395,6	N	395,2
NDa	0,9		
NDb	16,4		
NDi	6,5		
NDp	10,3		
Total zones naturelles	429,7	Total zones naturelles	395,2
Total commune	870,0	Total commune	870,0

- la mise en place, dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, de formes d'habitat garantes du maintien d'une certaine densité en cohérence avec le tissu urbain environnant et les objectifs d'intensification de l'urbanisation du SCOT Nord-Isère ;
- le maintien d'une enveloppe urbanisée contenue.

Les logements réalisés dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront d'augmenter la densité globale tout en respectant la densité et les formes urbaines environnantes liées à leur localisation.

Sur la période 2009-2018, la consommation foncière moyenne est évaluée à 800 m² par logement. Le projet de PLU prévoit une consommation moyenne d'environ 480 m² par logement. Ainsi, le projet de PLU, en optimisant les surfaces consommées par logement, permet de réduire fortement la consommation globale du foncier réservé à l'habitat par rapport à ces 10 dernières années.

Par ailleurs, aucune consommation supplémentaire de foncier n'est prévue pour les équipements publics, dans la continuité de ce qui a été fait ces dix dernières années. Cependant, la commune est propriétaire de terrains en centre-village lui offrant la possibilité de développer ses équipements publics (scolaires et périscolaires notamment) en renouvellement urbain.

De même, le projet de PLU intègre en zone Ui la zone d'activité de Chardillonay. L'objectif est de densifier cette zone d'activités où l'optimisation du foncier et la mutation de certains terrains pourraient encore permettre l'implantation de quelques entreprises.

Cette zone Ui possède une dernière parcelle disponible d'une superficie d'environ 4 000 m². Ce terrain, aujourd'hui non aménagé, représente, en termes de consommation des espaces, une possibilité d'extension de la zone d'activités. Le SCoT autorise ce type d'extension sous la forme d'une programmation d'ensemble à condition que la zone artisanale existante soit occupée au moins à 85 % (la zone d'activité de Chardillonnay est actuellement occupée à plus de 95 %) et dans la limite de 2 ha maximum.

Sur le plan économique, le règlement permet de favoriser l'installation en centre-village, ainsi que sur le secteur de la Combe, de commerces et de services de proximité et de toute autre activité non nuisante qui serait compatible avec le tissu d'habitat conformément aux orientations du PADD.

Pour ce qui concerne la réduction constatée des surfaces classées en zone U ou Ui, il est important d'appeler l'attention sur l'application dans le règlement, tant écrit que graphique, de la carte des aléas qui, de fait, contraint de classer en zone naturelle (N) certains terrains. Ce phénomène est particulièrement constaté dans le secteur de la Combe, le long du ruisseau du Bion et le secteur compris entre le Goyet et la Ransinière.

Enfin, le plan local d'urbanisme prévoit la réservation, en vue de leur utilisation future par la commune de Maubec, d'emplacements (ER) nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, en particulier de sports et loisirs, ainsi qu'aux espaces verts.
Au total, 20 emplacements réservés ont été inscrits :

- 4 concernent l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin tampon au Goyet, pièges à gravier, ouvrage d'entretien du ruisseau au Nord du hameau de Rivaboudrieu),
- 7 concernent des aménagements de voirie nouvelle ou réaménagement de carrefours, visant à optimiser les déplacements et améliorer la sécurité des usagers,
- 5 concernent l'aménagement de cheminement doux (piétonnier) ou élargissement de voirie,

Photo MR - Avril 2019 – ER n°6 au Polosson

- 3 concernent l'aménagement d'espaces verts, parc communal et/ou aires de jeux, pouvant comprendre des espaces de stationnements, au nord du village et sur le secteur de la Combe,
- 1 concerne l'agrandissement du cimetière, ainsi que l'aménagement d'un parking et d'un chemin piétonnier au lieudit Paternos.

Ces emplacements réservés figurent sur les documents graphiques du règlement (document 4.2.a).

Un paragraphe sur la mixité sociale dans l'habitat complète le chapitre 3 *Justification du PLU* du rapport de présentation (page 191). Ce paragraphe précise :

La commune de MAUBEC possède un parc social d'une cinquantaine de logements locatifs sociaux représentant un peu moins de 8 % des résidences principales de la commune (d'après les données de la CAPI de 2015).

L'opération de la Cigalière (en cours de livraison), sur le secteur de la Combe comprend 12 logements locatifs sociaux venant compléter cette offre.

Ainsi, la commune a fait le choix d'étoffer son parc de logements locatifs sociaux par l'inscription de trois secteurs en « Servitude de Mixité Sociale », imposant un nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser pour chaque secteur :

- Route de Chèzeneuve, opération « les Peupliers », comprenant au moins 3 logements locatifs sociaux,
- Secteur de la Combe, sur une parcelle appartenant à la commune, au moins 6 logements locatifs sociaux,
- Centre-bourg, au sein du secteur d'OAP n°3, au moins 6 logements locatifs sociaux.

Photo MR - Mars 2019 – Résidence les Peupliers, route de Chèzeneuve

Le commissaire enquêteur a constaté au début de l'enquête publique que les programmes « la Cigalière » et « les Peupliers » étaient achevés et habités.

A la lecture du rapport de présentation, mais aussi suite aux différents entretiens qu'il a eus avec le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a pu noter que la mixité sociale ne se décline pour la commune qu'avec la réalisation de logements locatifs sociaux et qu'il n'est nullement fait part dans l'ensemble du dossier de la possibilité d'intégrer l'**accession sociale à la propriété** qui permet aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement et aux jeunes ménages de rester ou de venir sur la commune de MAUBEC. **Ce point fera l'objet dans ce rapport d'un complément d'analyse et d'une proposition de la part du commissaire enquêteur**.

L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur du territoire (chapitre 4 du rapport de présentation)

Comme il a été constaté précédemment, le déploiement de l'habitat s'est particulièrement développé sur les différents hameaux du plateau de MAUBEC constituant ainsi les formes bâties actuelles et façonnant les paysages qui en découlent.

Face à ce constat et afin d'enrayer l'étalement urbain, la commune a souhaité stopper le développement des hameaux, notamment ceux ne disposant pas des équipements nécessaires à leur aménagement (notamment l'assainissement collectif).

Ceci s'est notamment traduit par l'inscription **d'une limite stratégique d'urbanisation** sur la carte du PADD de la commune recentrant les espaces urbanisés sur le centre bourg.

Cet objectif doit toutefois être associé à la nécessité d'assurer tout de même une évolution raisonnée de sa démographie (notamment pour "maintenir et capter des jeunes ménages") dans le respect d'une démarche de développement durable conformément aux objectifs assignés pour la commune par le SCoT Nord-Isère.

C'est pourquoi le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de MAUBEC affirme qu'il est nécessaire "d'***Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité***" en confortant le développement progressif de l'urbanisation sur les secteurs du centre–bourg et de La Combe.

Cette démarche a permis, d'une part, d'ajuster au mieux les enveloppes urbaines actuelles, et d'autre part, de définir **des secteurs d'extension de proximité** au contact direct du centre bourg et des équipements.

Ainsi, le confortement de l'urbanisation ne se fera pas au détriment des espaces agro-naturels stratégiques présents à l'ouest et au sud du territoire. En outre, le projet de PLU, en optimisant les surfaces consommées par logement, permet de réduire la consommation globale de foncier par rapport à ces 10 dernières années.

Pour ce qui concerne **les espaces à vocation d'activités,** le projet vise à maintenir un tissu d'activités (artisanales et/ou industrielles) sur le site de la ZA de Chardillonnay en permettant des implantations par densification afin de ne pas mobiliser d'étendues agro-naturelles supplémentaires. Dans cet objectif également, le règlement du PLU permet l'implantation d'activités artisanales non nuisantes au sein du tissu urbain afin de favoriser la diversité des fonctions des zones urbaines.

Pour ce qui concerne les espaces agro-naturels, la démarche mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU a consisté à répartir les superficies relatives aux étendues agricoles et aux habitats naturels de manière à tenir compte au mieux de la réalité du terrain et de l'usage actuel des parcelles.

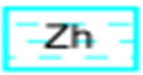
En effet, le POS initial avait classé de vastes étendues agro-naturelles en zones naturelles protégées (zone ND) sans tenir pleinement compte de l'exploitation qui était faite des terrains. Le PLU s'est attaché à mettre en œuvre un zonage davantage en cohérence avec les usages actuellement constatés sur le territoire, dans le respect des objectifs poursuivis par le PADD de la commune, à savoir : "Pérenniser l'activité agricole en assurant de bonnes conditions au maintien de l'agriculture et en protégeant, d'une part les terres agricoles d'utilisation et d'occupation du sol susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'activité agricole, et d'autre part les sièges d'exploitation du rapprochement de l'urbanisation".

Ainsi, la principale incidence du PLU sur les espaces agro-naturels (zones A et N) se traduit par un accroissement des superficies cumulées des étendues agro-naturelles de l'ordre de 77,5 hectares par rapport au plan d'occupation des sols (POS). Néanmoins, cette apparente augmentation des superficies agro-naturelles est à modérer au regard des parcelles bâties maintenues en zonages A ou N afin de maîtriser définitivement leur expansion, sans constituer pour autant des étendues agro-naturelles fonctionnelles. C'est notamment le cas des hameaux du Grand Paleysin et de Rivaboudrieu qui sont classés en zone agricole (A) et sont encadrés de terrains effectivement exploités.

A propos des espaces naturels remarquables et bien que non couverte par une délimitation d'espace naturel remarquable faisant l'objet d'une protection ou d'un inventaire spécifique réglementaire (Site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, APPB,…), la commune de MAUBEC possède toutefois sur son territoire des enjeux liés aux milieux naturels comme il a été possible de le constater lors du diagnostic du PLU. En effet, les différentes zones humides recensées sur la commune constituent autant d'habitats naturels stratégiques qu'il est indispensable de préserver de toute atteinte, que ce soit au regard de leur intérêt en tant que réservoirs de biodiversité ou de leurs fonctions hydrauliques. On rappellera à ce titre la dépression en eau localisée au sud de Courcieu appelée "étang de Courcieu" qui abrite notamment la renoncule scélérate, plante protégée en Rhône-Alpes.

Ces éléments ont conduit la commune à intégrer à son PADD l'objectif de "préserver au travers du PLU les espaces naturels remarquables de la commune, en particulier les vallons boisés, les zones humides (inventaire départemental du CEN Isère) et le secteur situé en limite de la commune de MEYRIE ou se trouve la ZNIEFF de type I dite de Côte de Meyrié.

Les zones humides du territoire issues de l'inventaire départemental ou identifiées lors des prospections de terrain ont été systématiquement tramées de façon spécifique "Zone humide - Zh" sur les documents graphiques du PLU.



Ceci permet de garantir leur préservation par des dispositions inscrites au règlement et rendre obligatoire leur compensation en cas d'atteinte, conformément aux exigences du S.D.A.G.E. et du SAGE de la Bourbre.

Concomitamment, la commune a souhaité mettre en avant l'importance des structures boisées de son territoire dans l'équilibre des paysages, la sauvegarde de la biodiversité et la prévention des risques naturels, en inscrivant à son projet de PLU une part importante des superficies boisées de son territoire en Espaces boisés classés (EBC). Cette superficie est désormais portée à 170 ha en lieu et place des 26,7 ha inscrits au POS où seules les franges des boisements avaient été figurées.

Les haies les plus structurantes au niveau du grand paysage, mais également de l'environnement (milieu naturel et corridors), ont été identifiées pour compléter les EBC. Les Eléments naturels remarquables du paysage (ENRP) ont également été portés aux documents graphiques du règlement.

Ainsi, les dispositions prises dans le cadre du PLU garantissent la préservation des zones humides, de la trame boisée et des différents réservoirs de biodiversité. Ceci se traduit également par l'élaboration d'une OAP thématique spécifique intitulée "Mise en valeur de de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage".

En page 195 du rapport de présentation, le maître d'ouvrage rappelle que les orientations retenues dans le PLU n'ont aucun effet potentiel sur des sites d'importance communautaire (sites NATURA 2000).

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ de 2,3 kilomètres au Nord-Est du territoire communal sur la commune de Ruy-Montceau, au-delà de la plaine de la Bourbre et des réseaux d'infrastructures de transports dont l'autoroute A 43 et surtout du centre urbain de Bourgoin-Jallieu.

Les étendues naturelles de MAUBEC n'appartiennent pas à la même unité biogéographique que les habitats naturels qui constituent l'Isle Crémieu et n'entretiennent par conséquent aucun lien fonctionnel direct avec ce site Natura 2000. Ainsi, les dispositions prises dans le cadre du PLU de MAUBEC n'occasionnent aucune incidence directe sur la zone spéciale de conservation de l'Isle Crémieu.

Partant de ce constat, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône-Alpes a, par décision n°2017-ARA-DUPP-00474 du 27 septembre 2017, dispensé la commune de MAUBEC d'évaluation environnement pour l'établissement de son PLU. Cette décision a été jointe au dossier d'enquête et figure en page 75 de la note de présentation.

De même, si le territoire de MAUBEC n'est pas concerné par un corridor d'importance régionale figurant au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Rhône-Alpes, il conserve une place non négligeable dans les fonctionnalités locales comme cela est apparu au travers du diagnostic. Ceci est d'autant plus important que MAUBEC s'étend immédiatement au sud du pôle urbain dense de Bourgoin-Jallieu et de son prolongement dans la vallée du Bion au droit du quartier de La Combe. Ces étendues urbaines constituent en effet des barrières franches aux déplacements faunistiques au nord et au nord-est du territoire.

Toutefois, le projet de révision du SCOT Nord Isère a identifié un corridor écologique à restaurer au sud de la commune de MAUBEC. Ce corridor se développe selon un axe ouest/est sur les territoires de MAUBEC, de MEYRIE et de NIVOLAS-VERMELLE.

Aussi, le PLU a constitué l'opportunité d'affirmer l'importance fonctionnelle que représentent les coupures vertes et les corridors présents sur le territoire que ce soit aux travers :

- des continuums aquatiques (trame bleue) que constituent le ruisseau du Bion ou les différentes combes boisées (de la Maladière, de Meynier, de Cruy, du ruisseau du Jensoul, du ruisseau du Pelud ou du ruisseau des Rivaux),
- des continuums boisés (trame verte) occupant les versants qui ceinturent le territoire communal ou ceux présents en limite de CHEZENEUVE (bois de Vacheresse).

En effet, ces corridors assurent la libre circulation des espèces et le maintien des populations faunistiques et floristiques dans un bon état de conservation en évitant d'isoler ou d'enclaver de façon irréversible certaines parties du territoire.

Ainsi, la commune a souhaité conserver les continuités biologiques existantes sur son territoire en accord avec son objectif n°2 affiché au PADD : « *Permettre le développement cohérent avec les contraintes et les enjeux environnementaux et paysagers de la commun* ».

La carte de la page 197 du rapport de présentation identifie le corridor écologique à préserver ou restaurer et les corridors boisés et fonctionnels à préserver.

De même, le projet communal, au travers de son PLU a cherché à conserver les composantes paysagères structurantes du territoire qui lui confèrent son caractère "à dominante rurale" pour les étendues de plateaux. Inversement, le PLU prend en considération le prolongement urbain que constitue le quartier de La Combe qui se développe dans le vallon du Bion le long de la RD 522 en continuité du pôle d'urbanisation dense de Bourgoin-Jallieu.

Cette exigence du projet communal a notamment été traduite au PADD sous la forme de différentes orientations dont l'analyse est reprise au paragraphe 1.3.2.2 de ce rapport.

Le souci de la commune s'est aussi porté sur la protection de la ressource en eau potable et dans ce but a inscrit dans son PLU l'ensemble des dispositions nécessaires pour protéger la ressource en eau potable provenant du captage de Buffevent.

La protection de ce captage implanté dans la vallée du Bion est ainsi assurée dans le cadre du PLU par :

- le classement de la totalité des terrains couverts par les périmètres de protection en zone naturelle protégée N,
- l'inscription d'indices spécifiques "pi" et "pr" correspondant aux limites des périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages et aux préconisations afférentes.

Des mesures spécifiques sont par conséquent intégrées au règlement afin de garantir l'entière protection de ces sources d'alimentation en eau potable. La mise en œuvre du PLU participera ainsi à la préservation des ressources en eau conformément à l'un des objectifs de développement durable.

Pour compléter cette analyse du rapport de présentation, il apparaît que la volonté de la commune a été d'imposer très clairement le développement urbain uniquement sur des espaces desservis par l'assainissement collectif ou à proximité immédiate dans des secteurs où le raccordement est envisageable sans contrainte majeure.

Ainsi, l'utilisation prioritaire des "dents creuses" du bourg et des espaces libres de constructions en continuité de ce dernier permet de valoriser les équipements existants. En effet, les développements urbains prévus au PLU (secteurs d'OAP) prennent place sur des secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif.

Ceci va dans le sens d'une **gestion durable du système de collecte des eaux usées de la commune**.

Dans cet objectif, la mise en œuvre des dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et des Eaux pluviales sur le territoire de la CAPI (commune de MAUBEC - version de mai 2017) élaboré dans le cadre du PLU permettra de garantir une gestion efficace des eaux sur le territoire communal en accord avec les orientations du SAGE de la Bourbre (cf. document 4.2.b "Secteurs d'assainissement collectif et non collectif").

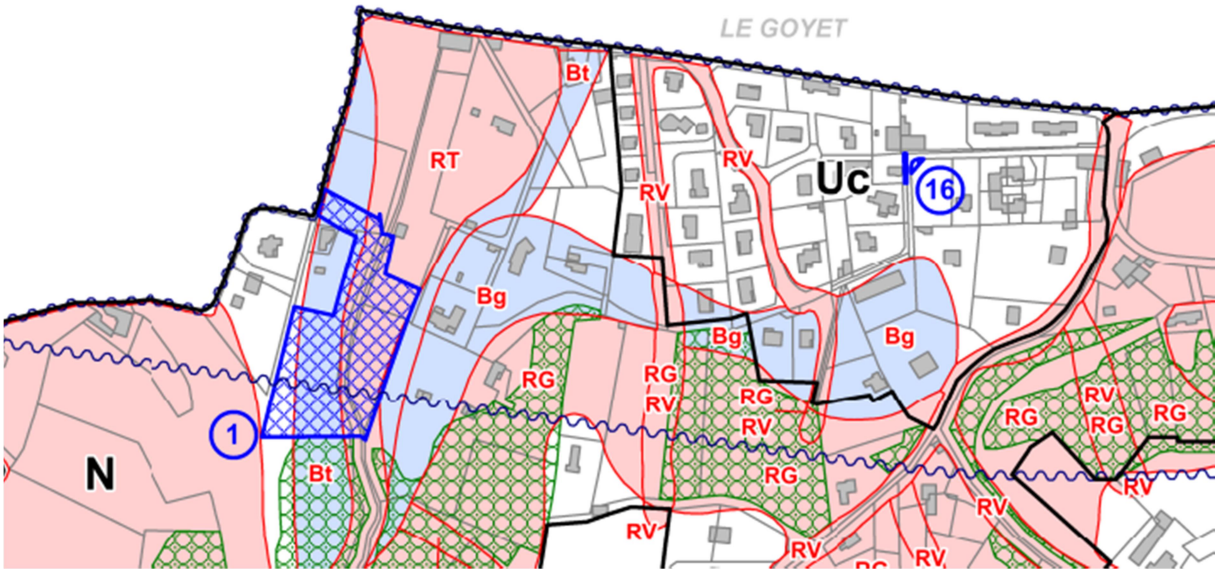
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les extensions raisonnées des constructions existantes respecteront scrupuleusement les prescriptions édictées à la notice du zonage d'assainissement eaux usées vis-à-vis de l'assainissement autonome (assainissement non collectif).

Comme indiqué précédemment, le respect de ces préconisations permet d'assurer une meilleure protection des milieux récepteurs en accord avec les exigences du S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée et du SAGE de la Bourbre.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales ont également été intégrées au PLU, comme la mise en place d'un emplacement réservé pour l'organisation d'un bassin tampon pour le déversement des eaux pluviales au lieudit le Goyet (ER n°**1**[2]).

[2] Corriger le rapport de présentation page 200, paragraphe 4.6.2 7ème alinéa, en notant ER n°1 en lieu et place de ER n°3

L’extrait du règlement graphique (document 4.2.a) ci-dessous situe la position de cet emplacement réservé n°1 au Goyet, en limite de la commune de DOMARIN.



A ce propos, le rapport de présentation rappelle en page 200 que l'OAP intègre des dispositions afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales au sein des opérations.

Comme indiqué précédemment, l’un des objectifs de la révision du PLU est de **permettre le confortement du bourg de façon harmonieuse avec en préalable la prise en compte de la gestion des déplacements et de la sécurité.** Cet objectif est réaffirmé au travers des orientations de son PADD et des OAP.

Ainsi, les secteurs d'extension de l'urbanisation ont été positionnés en continuité du bâti existant et de façon cohérente au regard des voies de communication et de leur accessibilité.

Toutes les dispositions permettant d'assurer la desserte des zones à urbaniser ont été figurées au PLU sous la forme des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant les points d'accès à ces secteurs et par l'inscription des emplacements réservés de voirie au plan de zonage.

Enfin, les traitements qualitatifs d'entrées de ville envisagés dans le cadre du PADD de la commune permettront d'identifier clairement ces secteurs de manière à inciter les automobilistes à réduire leur vitesse dans la traversée des secteurs urbanisés, contribuant ainsi à une pacification des échanges au sein de ces espaces et à une amélioration de la cohabitation entre les cheminements doux et les circulations motorisées.

A ce propos, le rapport de présentation est accompagné d’une étude d’avant-projet (document 1.c du dossier) de novembre 2014 relatif à la sécurisation des abords de la RD 522 établi à la demande de la CAPI. Hormis l’aménagement du carrefour de la RD 522 avec la rue Joseph Bédor (RD 23), aucun aménagement proposé dans cet avant-projet (séquences 3 à 6) n’a été réalisé à ce jour par la CAPI sur la commune de MAUBEC.

Photo MR - Mars 2019

Cependant, comme cela a déjà été signalé en page 11 de ce rapport, le trottoir de 1,50 m, conforme à l'accessibilité PMR, prévu dans l'avant-projet sur la commune de BOURGOIN-JALLIEU au droit de la résidence de la Cigalière (commune de MAUBEC) a été remplacé par un espace végétalisé.

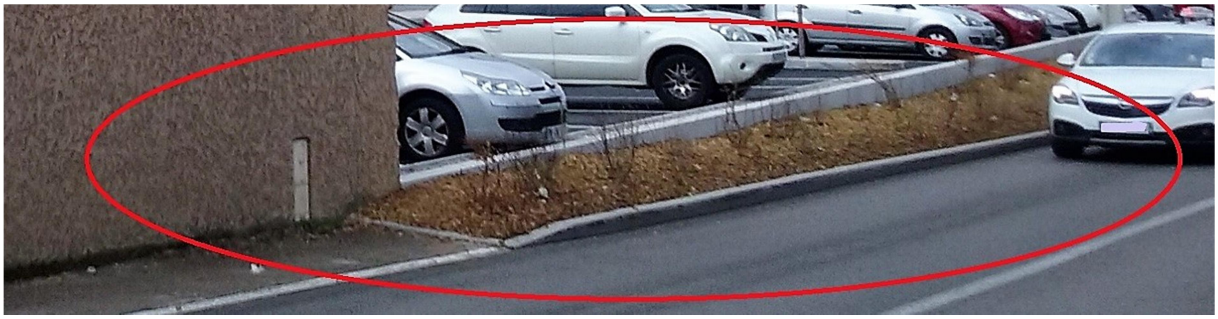


Photo MR - Mars 2019 – Agrandissement partiel de la photo reproduite page 11

Une solution devra être trouvée par la CAPI ou la commune de BOURGOIN-JALLIEU afin que le PDU, dont un objectif est d'améliorer la mobilité en milieu urbain en favorisant les modes de transport doux, soit respecté et donne une priorité fonctionnelle au piéton et non à la voiture.

Sur MAUBEC, les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité portent sur les modes doux et, plus particulièrement au sein du village, entre les différents équipements et services. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière reste et restera encore le mode de déplacement dominant, la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons de bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière.

Ceci est affirmé au PADD de MAUBEC sous l'objectif n° 4 intitulé : "Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle".

De même, la commune a inscrit plusieurs emplacements réservés afin d'améliorer et de renforcer les cheminements doux sur son territoire.

Enfin, le rapport rappelle que MAUBEC se positionne au contact du pôle de centralité que constitue BOURGOIN-JALLIEU et surtout de sa gare TER située à moins de quatre kilomètres du centre-village par la RD 23 et à moins d'un kilomètre du secteur de la Combe par la RD 522, permettant ainsi d'envisager un renforcement de l'usage des transports en commun pour une part des déplacements, moyennant un rabattement sur la gare ferroviaire.

Ce quatrième chapitre du rapport de présentation continue sur les sujets de la réduction des nuisances sonores et de la prise en compte des aléas naturels et leur traduction en termes de risques.

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport classées comme infrastructures bruyantes ont été reportés sur le document graphique du PLU conformément aux arrêtés en vigueur.

Ces secteurs de nuisances sonores s'étendent exclusivement au nord et à l'est de la commune. Le classement dans ces secteurs impose des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'isolement des bâtiments d'habitation en vue d'assurer la protection des occupants des constructions qui s'y implanteront (règles d'isolement acoustique imposées par la réglementation).

Toutefois, les secteurs de développement urbain de la commune figurant au PLU et transcrits en OAP se tiennent à distance des secteurs sous influence des infrastructures de transport majeures du territoire.

A propos des aléas naturels, la prévention vis-à-vis des risques sur MAUBEC s'appuie sur les connaissances des aléas acquises au travers :

- des phénomènes survenus par le passé et ayant donné lieu à des arrêtés de catastrophes naturelles,

- de la carte du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de novembre 2011 relative aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la Bourbre Moyenne (PPRi),
- de la carte des aléas naturels prévisibles établie par Alp'Géorisques en février 2015[3].

La traduction réglementaire de l'ensemble des prescriptions contenues au sein de ces différents documents permet d'assurer la pleine prise en compte des risques naturels sur la commune de MAUBEC.

Réglementairement, les zones d'aléas moyens et forts sont retranscrits en secteur "inconstructible sauf exception (R)" et les zones d'aléas faibles "en secteur soumis à des prescriptions spéciales (B)".

La carte reproduite en page 203 résume les secteurs de risques naturels de la commune.

Enfin, le chapitre 4 se termine par une vérification de la compatibilité du projet de PLU et du zonage d'assainissement avec les documents supra-communaux comme :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bourbre,
- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord-Isère,
- Le Plan de déplacement urbain (PDU) de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

En conclusion, Les objectifs retranscrits dans le PLU et dans le PADD de MAUBEC visent à permettre le confortement du centre bourg sur le plateau dans le respect des exigences environnementales et de la préservation de l'activité agricole.

Cette volonté communale répond ainsi pleinement aux exigences environnementales identifiées dans le cadre du diagnostic et est conforme aux objectifs de développement durable, à savoir :

- une utilisation économe de l'espace,
- la prévention des risques naturels prévisibles,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation de la qualité environnementale de la commune,
- la réduction des nuisances sonores et atmosphériques,
- le réduction de la production des gaz à effet de serre et la préservation des ressources.

Aussi, ce projet de PLU permettra à la commune de MAUBEC le développement nécessaire de sa population en centre-bourg et dans le quartier de La Combe tout en respectant les équilibres entre les enjeux agricoles et économiques, environnementaux et paysagers de la commune, ceci dans une logique de développement durable.

Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 ». Cet article, modifié par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V), stipule que : *« Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou…, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède, à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2…*
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

[3] Il est noté par erreur « septembre 2013 » en page 202, paragraphe 4.8.2 1, 7ème ligne du rapport de présentation

Les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU seront répartis en deux thématiques :

- habitat et économie,
- environnement.

Le détail des mesures mises en œuvre pour établir et suivre ces indicateurs est précisé dans les paragraphes 5.1 et 5.2 (pages 208 à 211 du rapport de présentation.

1.3.2.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables

Le document 2 du dossier d'enquête présente le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En préambule, ce document rappelle dans leur quasi intégralité les deux articles fondamentaux du code de l'urbanisme régissant l'établissement des projets de plans locaux d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur signale que les références de ces articles ne sont pas indiquées dans le document. Ainsi, pour une meilleure information du lecteur, il invite le maître d'ouvrage à noter en page deux,

- ligne 4 : « *Le code de l'urbanisme, **à l'article L101-2**, énonce…* »
- ligne 34 : « *Le code de l'urbanisme, **à l'article L151-5**, précise…* »

Puis, il développe les 6 objectifs (appelées « orientations » dans le rapport de présentation paragraphe 3.1.1) retenus suite au débat sur le PADD ayant eu lieu le 22 janvier 2016 en séance du conseil municipal de MAUBEC - cf. compte-rendu du débat dans le procès-verbal de la séance joint au document 0 du dossier d'enquête intitulé Note de présentation (page 81). Ces objectifs sont :

① objectif n°1 : assurer un développement urbain maitrisé et de qualité
② objectif n°2 : permettre un développement cohérent avec les contraintes et les enjeux environnementaux et paysagers de la commune
③ objectif n°3 : favoriser le maintien et le développement des activités économiques,
④ objectif n°4 : encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,
⑤ objectif n°5 : assurer le maintien et le développement des équipements et réseaux,
⑥ objectif n°6 : fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces 6 objectifs ont été présentés aux habitants de MAUBEC lors de la réunion publique qui s'est déroulée le 1er mars 2016. Ils ont été rappelés à 90 personnes présentes à la réunion publique d'information sur le projet de PLU du 13 septembre 2017. Les supports (diaporamas) de présentation de ces 2 réunions sont reproduits en pages 1 à 43 et 44 à 78 de l'annexe **2** de ce rapport.

① *L'objectif n°1*

Afin d'assurer un développement limité et progressif, le projet conforte la constructibilité dans les enveloppes urbaines existantes, principalement dans le centre-bourg et à la Combe, par la création d'environ 200 nouveaux logements sur la période du 1er janvier 2013 à la fin de 2028.

Le PADD en tant que tel ne précise pas le nombre de logements restant à réaliser sur la période 2018-2028, mais cette information (100 à 120 logements) figure en page 155 du rapport de présentation.

De même, le projet doit veiller à une croissance démographique suffisante **en maintenant et captant** des jeunes ménages pour :

- assurer le renouveau générationnel et éviter le vieillissement de la population,
- maintenir et conforter l'offre d'équipements notamment scolaires et de services sur la commune.

A ce propos de ce point, le commissaire enquêteur demande une correction du document 2 *PADD*, page 3, 2ème paragraphe en notant « *veiller à une croissance démographique suffisante **en maintenant et captant** des jeunes ménages pour :* » au lieu et place de « *veiller à une croissance*

démographique suffisante pour maintenir et capter des ménages jeunes afin : ». En effet ce n'est pas une croissance démographique qui va maintenir ou capter de jeunes ménages, mais bien la présence de jeunes ménages, par son maintien ou son captage, qui va permettre une croissance démographique.

Le PADD doit aussi conditionner l'urbanisation de la commune en prenant en compte notamment :

- les problématiques de desserte en réseaux (voiries, transports, assainissement, réserves incendie …) et de fonctionnement urbain (équipements publics, commerces …),
- les enjeux et risques liés aux aléas naturels identifiés sur MAUBEC par la carte des aléas.

Le PADD est aussi garant de la protection de la ressource en eau et de l'alimentation en eau potable (protection des captages, assurer un assainissement de qualité).

Aucune précision ne complète cette affirmation. Si le dossier d'enquête se révèle suffisamment complet en ce qui concerne les informations relatives à la protection des captages de Buffevent et sur le schéma d'assainissement, le commissaire enquêteur rappelle qu'il a déjà souligné dans ce rapport (cf. page 17) le déficit d'informations du dossier sur le sujet majeur de l'alimentation et la distribution de l'eau potable de la commune de MAUBEC. Lors de la remise du PV de synthèse Madame le Maire s'est engagée à compléter le volet « eau potable » du dossier.

Le PADD doit également encourager :

- le recours aux énergies renouvelables et soutenir les actions menées à l'échelle de la CAPI à travers le Plan climat énergie territorial (PCET) devenu en 2016 Plan climat-air-énergie territorial (PCAET),
- les opérations performantes sur les plans environnementaux et énergétiques.

Un autre point essentiel du rôle du PADD est de renforcer la centralité autour des équipements existants afin de créer un vrai cœur de village par :

- la création de nouveaux logements en urbanisant les derniers terrains libres compris dans le tissu urbain (« dents creuses ») et en limitant l'extension de l'enveloppe du village,

Photo MR - Mars 2019 – Vue de la pointe sud de la partie agglomérée du centre-bourg prise depuis le chemin de la Dret

- un aménagement des espaces publics,
- une offre de petits commerces et services de proximité en créant un pôle multi services dans le centre-village (services à la personne, commerces…).

Le PADD devra encore conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat en :

- renforçant le parc de logement social avec la réalisation **d'au moins 10 % des nouveaux logements à construire affectés à une catégorie de locatif social** et adapter l'offre de logements aux attentes de tous les types et tailles de ménages ainsi qu'aux mutations de la structure démographique,
- diversifiant l'offre de logements par la création de nouveaux logements de plus petite taille (T2 et T3 en particulier) et de logements collectifs en centre-bourg,
- harmonisant cette nouvelle offre avec le bâti existant (hauteur, volume, clôtures...).

Ce point sur la mixité sociale a fait l'objet d'une remarque du commissaire enquêteur à retrouver page 38.

De même, le PADD assurera la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements par le traitement des entrées de ville et des préconisations architecturales et environnementales pour les futures opérations (transition avec le bâti ancien, aspects et abords, espaces libres et plantations…).

Il permettra de requalifier les deux entrées de ville sur la RD 522 par des aménagements sécuritaires et de valoriser les entrées dans le village par des aménagements de voiries plus qualitatifs. Ceux-ci permettraient de signaler l'entrée du village dans sa partie agglomérée et de réduire ainsi la vitesse des automobilistes.

Enfin, le PADD vise à encourager la sauvegarde du patrimoine bâti et paysager de MAUBEC en le mettant en valeur, en permettant notamment la reconversion du bâti traditionnel agricole désaffecté, tout en respectant la zone archéologique de Césarge, de la Garine et du Château et en préservant la motte castrale (cf. document 4.2.b *Secteur de sensibilité archéologique*).

Photo MR – Avril 2019 – Motte castrale de Mouillepas

Photo MR – Mars 2019 – La Combe : exemple de reconversion et rénovation de bâti traditionnel agricole

② *l'objectif n°2*

Afin de permettre un développement cohérent avec les contraintes et les enjeux environnementaux et paysagers de la commune, l'objectif n°2 propose de :

- préserver, au travers du document d'urbanisme, les espaces naturels remarquables de la commune, en particulier les vallons boisés et les zones humides,
- protéger les tourbières sur la zone de l'étang Mauvais (bois de Vacheresse),
- préserver les espaces agricoles du plateau,

Photo MR – Avril 2019 – Espace agricole - vue prise depuis le Besson

- veiller à ne pas interrompre les corridors fonctionnels du territoire par le maintien de coupures vertes,
- sensibiliser les habitants à la sauvegarde des haies et des arbres isolés, ainsi que des étendues boisées participant à la préservation de la diversité des espaces agro-naturels et au maintien des sols dans les secteurs affectés par des risques de glissements de terrain et de ruissellement. La commune s'assurera que l'entretien des haies et boisements soit qualitatif,
- prendre en compte les aléas naturels dans les choix de développement du territoire et/ou le Plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) de la Bourbre Moyenne approuvé le 14 janvier 2008,
- intégrer les préconisations contenues dans le SAGE de la Bourbre approuvé le 8 Août 2008, afin de ne pas aggraver les risques vis-à-vis des espaces urbains localisés en aval,
- protéger les ressources en eau notamment liées au Captages de Buffevent,
- préserver les paysages à dominante rurale de MAUBEC liés à une activité agricole dominante et historique : préservation des vastes espaces agro-naturels pour un usage agricole, limitation d'un développement raisonné aux enveloppes urbaines, prise en compte du patrimoine architectural, maintien des coupures vertes et respect des cônes de visions paysagers,
- prendre en compte le classement de la RD 522, en limite avec MEYRIE, et de la voie ferrée au nord de MAUBEC, en infrastructures bruyantes,
- poursuivre les actions engagées afin de réhabiliter le site des Foges,
- identifier et valoriser les lieux associatifs de la commune notamment les « cabanes de chasse »,
- faciliter l'aménagement des cabanes de pêche sous conditions spécifiques,
- sensibiliser à la préservation des « cabanes de vignes » et leur mise en valeur.

Google Earth – Site des Foges

③ *L'objectif n°3*

Dans le but de favoriser le maintien et le développement des activités économiques l'objectif n°3 vise à :

- permettre la réalisation d'un projet multiservices en centre-bourg,
- accueillir de nouveaux commerces sur le secteur de la Combe,
- maintenir la zone artisanale de Chardillonnay à la Combe en favorisant sa densification,
- pérenniser l'activité agricole et assurer de bonnes conditions au maintien de l'agriculture :
  - en protégeant les terres agricoles d'utilisation et occupation du sol susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'activité agricole,
  - en protégeant les sièges d'exploitation du rapprochement de l'urbanisation,
  - en mettant en avant le rôle stratégique de l'activité agricole dans le maintien de l'équilibre des espaces agro-naturels, de la diversité des habitats et de la biodiversité,
  - en soutenant les projets de tourisme vert.

Photo MR – Mars 2019 – Exploitation agricole chemin du Colombier, en fond la ferme de Montquin

Le commissaire enquêteur note l'importance de cet objectif de pérennisation de l'activité agricole et de protection des sièges d'exploitation qui implique de fait une limitation stricte des enveloppes urbaines, tout en s'appuyant sur l'article L111-3 du code rural pour garantir une zone de protection (100 mètres) aux sièges d'exploitations agricoles.

④ *L'objectif n°4*

Cet objectif a pour objet d'encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle en :

- maîtrisant les déplacements,
- valorisant les pratiques liées aux cheminements doux : itinéraires de loisirs inscrits au PDIPR, cheminements de modes alternatifs à la voiture à développer au centre-bourg, mais aussi à La Combe en direction de Bourgoin-Jallieu et de la gare TER notamment,
- intégrant la problématique du stationnement (doux et motorisés) à chaque nouvelle opération de logements.

La carte reproduite en page 13 du document 2 indique les cheminements doux existants (trottoirs, chemins piétonniers, bande cyclable) et les cheminements piétonniers à créer sur la commune de MAUBEC.

Le commissaire enquêteur appelle toutefois l'attention de la commune sur la nécessité de créer des cheminements doux tout en favorisant et respectant le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduites et inversement.

Extrait de Google Street

La photographie ci-dessus montre que la place de stationnement réservée aux titulaires de la carte européenne de stationnement pour personnes handicapées interrompt le seul cheminement doux (trottoir) se situant à hauteur du restaurant de la Cigalière le long de la RD 522, obligeant les piétons et les personnes à mobilité réduites (PMR) non motorisées à passer sur la chaussée.

⑤ *L'objectif n°5*

L'objectif n°5 prévoit d'assurer le maintien et le développement des équipements et réseaux. Il s'agit de favoriser le développement des communications numériques, de construire de nouveaux locaux périscolaires (restaurant scolaire, garderie) et de réaliser une salle de quartier à la Combe, intégrée dans un des programmes de logements collectifs.

Le commissaire enquêteur confirme l'observation faite en page 18 en précisant que le développement des communications numériques passe par l'installation de la fibre optique comme cela est précisé dans le rapport de présentation, mais aussi par une bonne réception du standard 4G, voire à l'avenir 5G, pour la téléphonie mobile en tout point habité de la commune.

⑥ *L'objectif n°6*

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La commune de MAUBEC souhaite ainsi limiter le mitage et définir une urbanisation mieux centrée, voire mieux concentrée, et moins consommatrice d'espace. Pour cela elle propose de :

- contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement.
  Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera abaissé à 0,48 hectare pour une dizaine de logements.
  Concernant les activités économiques, la commune n'envisage aucune extension de la zone d'activité de Chardillonnay ni aucune autre zone à destination d'activités économiques, mais l'optimisation du foncier attaché à la zone existante dont une parcelle de 4 000 m² environ.
  Enfin, aucune consommation supplémentaire de foncier n'est prévue pour les équipements publics, dans la continuité de ce qui a été fait ces dix dernières années.
  La commune est néanmoins propriétaire de terrains en centre-village lui offrant la possibilité de développer ses équipements (scolaires et périscolaires notamment) en renouvellement urbain.
- réduire progressivement la surface moyenne consommée par logement, c'est-à-dire augmenter la densité globale de logements par hectare, par l'optimisation du foncier compris dans l'enveloppe urbaine,
- en général, maintenir au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles afin de préserver les espaces agricoles et naturels, sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie du territoire :
  - en densifiant les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses bénéficiant de l'assainissement collectif,
  - en favorisant le renouvellement urbain,
  - en développant des formes d'habitat plus économes en espaces, rejoignant le principe de diversifier l'offre de logements pour davantage de mixité sociale.

La cartographie de la dernière page du document 2 *Projet d'aménagement et de développement durables* schématise l'ensemble des objectifs retenus par la commune dans son PADD.

1.3.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document 3 du dossier d'enquête présente les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En préambule, ce document rappelle deux articles du code de l'urbanisme.

Tout comme pour le document 2 PADD, le commissaire enquêteur signale que les références de ces articles ne sont pas précisées. Ainsi, pour une meilleure information du lecteur, il invite le maître d'ouvrage à noter en page 2, 1ère ligne du document 3 : « *Le code de l'urbanisme, **aux articles L151-6 et L151-7 (version en vigueur du 1er janvier 2016 au 1er août 2017)**, précise…* »

Dans le cadre de son projet de PLU la commune a défini deux priorités :

- un développement urbain maîtrisé et de qualité,
- une mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage ;

- **Le développement urbain maîtrisé et de qualité**

La Municipalité a souhaité assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant, qui prenne en compte l'enjeu de la préservation d'un cadre de vie de qualité. Le projet vise également à favoriser une diversité de l'offre de logements.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'aménagement avec au préalable des orientations générales applicables.

Pour l'habitat, priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou des terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines définies sur le centre-bourg de MAUBEC et sur la Combe.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (site et paysage au sens large), les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou en fonction de l'importance des opérations.

Les trois orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, lié à une réflexion globale de type « approche environnementale », concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception).

- **La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage**

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique est inscrite pour préciser la volonté de préserver, notamment de toute urbanisation, les sites les plus sensibles et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

Les orientations générales applicables aux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Les déplacements : les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelle que soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés…). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement des cycles abrités et sécurisés.

La gestion de l'eau :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement, et/ou de la CAPI, et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise, les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, ainsi que les toitures végétalisées le cas échéant.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Les réseaux et télécommunications (page 5 du document 3)

Les **communications numériques et électroniques** seront prévues par chaque projet en prenant en compte la desserte actuelle et future pour anticiper d'éventuelles évolutions à terme.

Afin de rendre le sens du texte plus pertinent, le commissaire enquêteur propose de modifier l'écriture de ce paragraphe de la façon suivante :

« *les réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques seront prévus pour chaque projet en tenant compte de la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions* »

La gestion de l'énergie :

Les projets de construction devront favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles,
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations nord-sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie,
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, …).

Photo MR – Mars 2019 – Constat de la bonne intégration des capteurs solaires. Il n'en est pas de même du réseau filaire

Les performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs :

- de réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les gaz à effet de serre (GES),
- de réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (utiliser des alternatives à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage),
- de limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- de réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri),
- de valoriser les déchets organiques,
- d'intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation).

► Les trois OAP urbaines

La carte de la page 6 du document 3 précise la localisation des trois OAP urbaines retenues.

OAP 1 – La Ransinière (**Uc** OA1)

Le secteur se situe en partie sud du hameau de la Ransinière, au croisement entre la route du Dauphiné (RD23) et le chemin de la Ransinière. Un emplacement réservé (ER n° 2) occupe le site en partie sud afin de requalifier le carrefour.

Le secteur se compose d'un ensemble de parcelles comprenant déjà des constructions à usage d'habitation (maisons individuelles), et de grands jardins représentant un potentiel constructible important (en zone Uc).

Cependant, le lieudit la Ransinière n'étant pas un secteur privilégié par le projet pour développer l'urbanisation, la municipalité a décidé d'établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour maîtriser et contenir l'urbanisation de ce secteur, en cohérence avec la densité du hameau.

Photo MR – Mars 2019 – Le cadre de l'OAP 1

Photo MR – Mars 2019 – L'emplacement réservé n° 2

En termes d'aménagement l'opération vise à limiter à 4 maximum le nombre de maison nouvelles à construire au sein de l'OAP (dont 2 tout au plus sur la seule parcelle A 643).

Il est par ailleurs précisé qu'aucun nouvel accès ne se fera sur la RD 23. L'accès des maisons nouvelles se fera depuis le chemin de la Ransinière.

La carte de la page 8 du document 3 (OAP) précise le périmètre de l'OAP et ses accès.

OAP 2 – Le Maron (**Ub** OA2)

Le secteur se situe en partie est du centre-village. Il vient boucler l'urbanisation qui s'est développée le long du chemin du Maron, jusqu'au chemin du Château.

La superficie totale de ce secteur d'OAP est d'environ 2 hectares. Toutefois, son potentiel réellement aménageable est d'environ 1,1 ha au total.

Ce secteur est desservi par les différents réseaux nécessaires à son aménagement, y compris l'assainissement collectif.

La mise en place d'une OAP sur ce secteur doit ainsi permettre la réalisation d'une opération d'ensemble qualitative, permettant de répondre à l'objectif de production de nouveaux logements et de diversification des typologies de logements sur un secteur à proximité du centre-bourg (à environ 500 mètres de la mairie et de l'école).

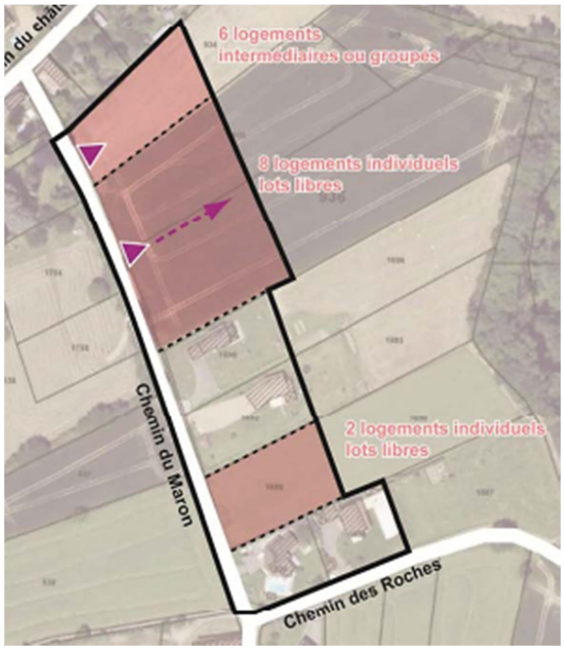
Photo MR – Mars 2019 – OAP 2 – les 3 parcelles nord

En termes d'aménagement, l'opération vise à intégrer un total de 16 nouveaux logements maximum sur ce secteur.

Afin d'assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants, le projet devra intégrer des espaces de vie extérieurs (jardins ou terrasses) de surface au moins égale à celle du logement. L'architecture et les implantations devront veiller à respecter l'intimité de chaque logement.

La desserte du secteur se fera depuis le chemin du Maron à partir de deux accès.

La carte de la page 8 du document 3 OAP, reproduite partiellement ci-contre, précise le périmètre de l'OAP, ses accès et le nombre de logements à construire sur chaque parcelle ou groupe de parcelle de l'OAP.



Le commissaire enquêteur note qu'aucun secteur de mixité sociale n'a été créé dans cette zone Ub OA2 de plus d'un hectare proche du village. Afin de compléter une offre de logements accessibles à tous mais surtout aux jeunes ménages, Il propose au maître d'ouvrage de créer sur ces parcelles, particulièrement sur celle située au nord, un secteur de mixité sociale comprenant une part de logements locatifs sociaux et une part de logements en accession sociale à la propriété.

Cette proposition qui a été débattue lors de la remise du PV de synthèse sera complétée au chapitre 5. *Mémoire en réponse du maître d'ouvrage* de ce rapport.

OAP 3 – Le Bourg (**Ua** OA 3)

Le secteur se situe dans le centre du village, à proximité des principaux équipements publics.

La position stratégique de cet ensemble bâti et les rares possibilités offertes de conforter le centre-bourg ont motivé le choix d'inscrire ce secteur d'une superficie totale d'environ 5 880 m² pour le développement de l'habitat. Au vu de cet enjeu fort, une OAP sectorielle (zone UaOA3) précise les grands principes d'aménagement et de programmation et en particulier l'objectif de qualité globale à atteindre.

Photo MR – Mars 2019 – l'OAP 3 vue depuis sa pointe sud

Au-delà du confortement du cœur de bourg, l'opération de renouvellement urbain (démolition / reconstruction de tout ou partie des bâtiments) et/ou de réhabilitation (rénovation et aménagement) devra permettre le développement de nouveaux logements. Cette OAP est à intégrer dans une réflexion globale à l'échelle du centre-bourg relative au passage de la RD 23

(route du Dauphiné) et aux fortes polarités attachées aux équipements publics existants et à développer, conjointement aux possibilités d'implantation de services de proximité.

Le projet devra mettre en évidence son articulation et sa cohérence avec le centre-bourg et les différents projets visant à créer un véritable cœur de village. La forme urbaine attendue s'appuiera sur la volumétrie des bâtiments anciens assez importants et compacts et une implantation affirmant la centralité et valorisant l'espace public de la rue. Le programme privilégiera les logements de type collectif et intermédiaire, avec des locaux adaptables en rez-de-chaussée des bâtiments situés en front de route du Dauphiné pour des activités de services ou de commerces.

Au total, 8 à 10 nouveaux logements pourraient être réalisés dans deux volumes, c'est-à-dire de très petits collectifs de 4 à 5 logements chacun en R + 1 pour assurer l'intégration urbaine du projet. S'ajouteraient d'autres logements, soit aménagés dans les volumes existants de la grange et des habitations, soit construits dans de nouveaux volumes suite à la démolition totale ou partielle des bâtiments existants. Dans le cas de reconstruction, chaque volume ne pourra pas compter plus de 5 logements.

La position stratégique de ce secteur permet également d'envisager une part de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire.

Les conditions d'accès, de déplacement et de stationnement sont prévus dans le paragraphe « programme » de la page 12 du document 3 (OAP)

Il est cependant important de rappeler qu'aucun accès véhicule ne pourra être envisagé par l'allée du Sadiau (cf. ci-dessous).

Photo MR – Mars 2019 – L'allée du Sadiau – L'angle rouge et gris de la maison de droite est le point nord de l'OAP 3

La carte de la page 13 du document 3 (OAP) précise le périmètre de l'OAP, ses accès et sa situation dans le centre-bourg.

A propos du secteur de mixité sociale intégré dans cette OAP, le règlement graphique (document 4.2.a) précise qu'un minimum de 6 logements locatifs sociaux sera réalisé au sein de ce secteur.

Pour compléter ces remarques formulées en pages 38 et 55 de ce rapport, le commissaire enquêteur proposera pour ce secteur un panachage de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété.

► L'OAP thématique

Dans son document 3 en page 14 le maître d'ouvrage rappelle les termes de l'article R151-7 du code de l'urbanisme qui permet aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, immeubles, monuments, sites ou secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Sur la base de cet article, la commune de MAUBEC a inscrit une OAP pour préserver, notamment de toute urbanisation, les sites les plus sensibles et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager, ainsi que le réseau bocager constitué de haies et de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les règles à respecter pour la mise en œuvre de cet OAP thématique sont dictées en pages 14 et 15 du document 3 du dossier d'enquête.

En pages 16 et 17 sont reproduites les cartes définissant :

- les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels remarquables du paysage,
- les corridors écologiques à préserver.

1.3.2.4 Le règlement écrit et le règlement graphique

En cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et en complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement d'urbanisme classe le territoire en différentes zones. Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux orientations et objectifs du projet. A chacune d'elles correspond un chapitre du règlement.

A noter que le projet de PLU de MAUBEC ne définit aucune zone à urbaniser (AU).

Le règlement écrit (document 4.1 du dossier)

Après le rappel des dispositions générales et règlementaires, sont présentées :

- les règles applicables à toutes les zones,

Il s'agit des règles applicables aux secteurs affectés par un risque naturel et aux secteurs de protection liées à des enjeux de milieux naturels.

- les dispositions applicables aux :
  - **zones urbaines U**

  Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-8 du code de l'urbanisme).

  - les zones urbaines U « à vocation mixte » incluent les secteurs :
    - Ua, zone agglomérée dense du centre-bourg,
    - Uab, zone agglomérée dense de la Combe,
    - Ub, zones bâties correspondant à l'extension d'une zone agglomérée,
    - Uc, zones bâties de plus faible densité à proximité d'une zone agglomérée

  Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont indicés avec OA qui suit le nom de la zone (ex : Ub OA2).

  Des secteurs de mixité sociale ont été définis au sein de zones Ua et Ub, ils sont définis au tableau des « secteurs de mixité sociale » inséré en légende du document graphique du règlement (doc. 4.2.a)

  - la zone urbaine Ui « à vocation d'activités économiques »

  La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques qui intègrent en particulier la zone industrielle et artisanale de Chardillonnay, elle comprend un secteur Uia à vocation artisanale situé chemin de la Cigalière à la Combe.

- **zones agricoles A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme).

La zone A correspond à la zone agricole. Elle comprend un secteur An à enjeu paysager situé sur les lieudits la Ransinière et le Brouchoud.

Cette zone est concernée par des secteurs de protection liée aux enjeux de milieux naturels, de corridor écologique (co) et de zone humide (Zh).

Dans cette zone sont interdites les constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, le règlement admet dans cette zone, sous conditions particulières, certaines constructions, et pour les bâtiments à usage d'habitation existants la possibilité d'aménagement et d'extension (article A2 page 71 du règlement écrit).

- **zones naturelles et forestières N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

(article R151-24 du code de l'urbanisme)

Dans cette zone sont interdites les constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

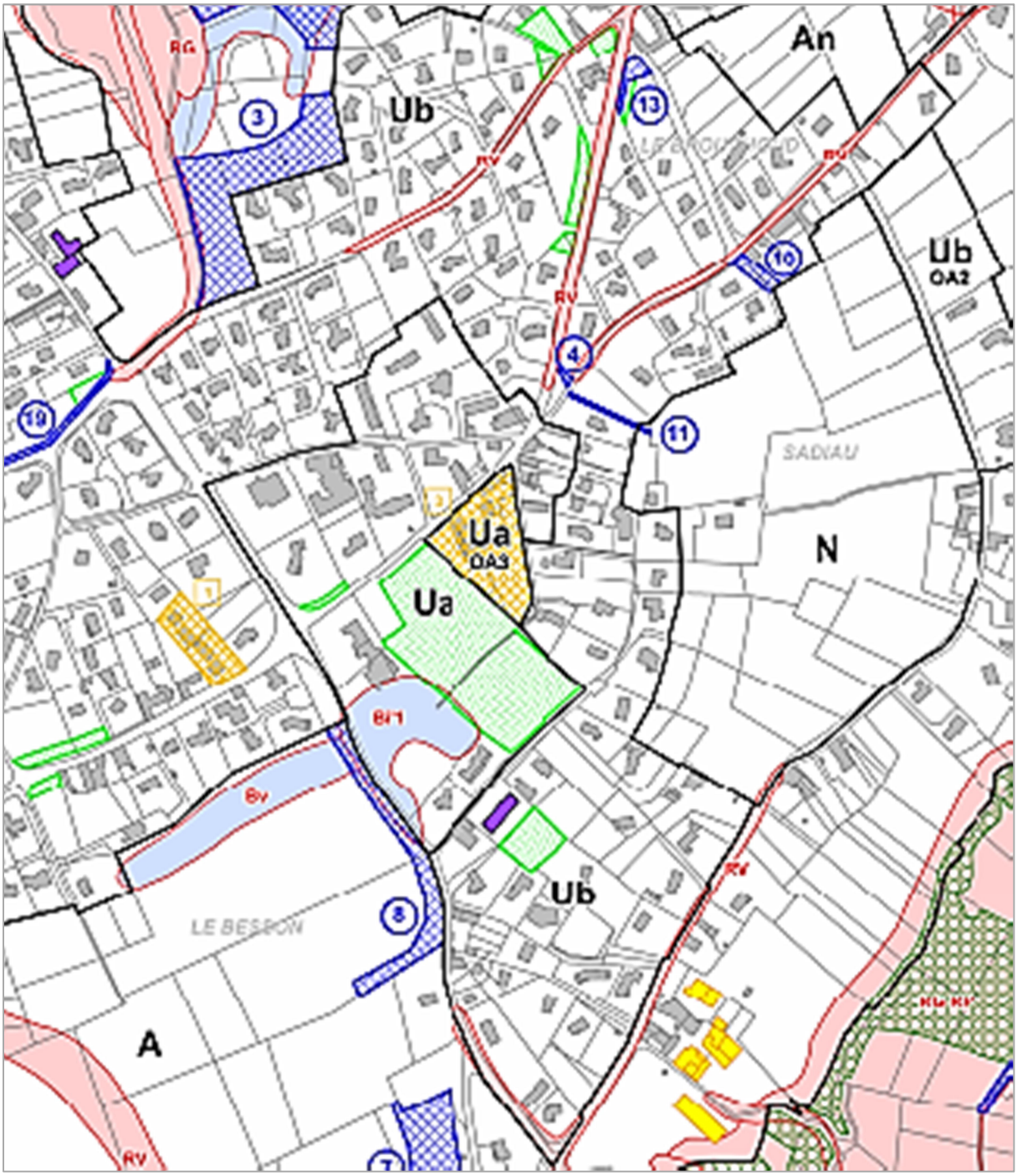
Toutefois, le règlement admet dans cette zone sous conditions particulières, pour les bâtiments à usage d'habitation existants, la possibilité d'aménagement et d'extension (article N2 page 83 du règlement écrit)

Le règlement graphique (document 4.2 .a du dossier)

Pièce maitresse du plan local d'urbanisme, ce document affiche sur une seule feuille au format A0, à l'échelle du 1/5000^{e} :

- □ les zones et secteurs définis au règlement écrit (Ua, Uab, Ub, Uc,Ui, Uia, A, An et N) et les secteurs concernés par les OAP (OA),
- □ les secteurs de risques naturels définis au titre II, chapitre I du règlement écrit,
- □ les secteurs de protection liée aux enjeux de milieux naturels définis au titre II, chapitre II du règlement écrit,
- □ les emplacements réservés pour les équipements publics. Un tableau intégré au cartouche de ce document graphique détaille l'objet de chaque emplacement,
- □ les secteurs d'assainissement collectif et non collectif,
- □ les autres servitudes d'utilisation des sols tels que les secteurs de mixité sociale et les éléments bâtis remarquables du paysage. Un tableau listant les secteurs de mixité sociale figure dans le cartouche.
- □ d'autres informations telles que les bâtiments d'élevage, les secteurs de sensibilité archéologique, les secteurs de nuisances sonores et les sites pollués ou potentiellement pollués.

Un extrait de ce **document graphique complet et de qualité** est reproduit ci-après.



Deux documents graphiques sont annexés au règlement d'urbanisme, il s'agit des plans au 1/5000e du secteur de sensibilité archéologique (document 4.2.b) et des secteurs d'assainissement collectif et non collectif (document 4.2.c).

1.3.2.5 Le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage des eaux pluviales

Par décision n° 2017-ARA-DUPP-00421 (cf. page 71 de la note de présentation du dossier d'enquête) en date du 28 juillet 2017, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône-Alpes a déclaré que la procédure d'élaboration du zonage d'assainissement de la commune de MAUBEC n'est pas soumise à évaluation environnementale. Cependant, le zonage d'assainissement est intégré à l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune.

Comme précisé en pages 17 et 18 de ce rapport, les capacités des équipements d'assainissement sont compatibles avec l'accroissement annoncé de la population sur le territoire communal et de la communauté de communes Porte de l'Isère (CAPI).

Le document 5.2.b *Zonage d'assainissement* intégré dans les annexes (document 5) du dossier dresse un état précis et complet de l'assainissement (collectif et non collectif) sur la commune.

Ce document présente également le volet économique des choix entre l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif et fait des propositions pour une extension à plus au moins long terme du réseau d'assainissement sur les hameaux du Petit Paleysin, du Grand Paleysin et de Rivaboudrieu (cf. carte page 112 du document 5.2.b).

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Organisation de l'enquête

2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 6 décembre 2018, Madame Le Maire de la Commune de MAUBEC a demandé à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Par décision du 17 décembre 2018 du Président du Tribunal administratif, Monsieur Michel RICHARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de cette enquête publique.

Cette décision est reproduite en page 3 de l'annexe **3** de ce rapport.

2.1.2. Préparation de l'enquête

Un premier contact par téléphone avec la mairie de MAUBEC a eu lieu dès le 28 décembre 2018. Ce contact avec Madame BRISON, responsable de l'Urbanisme de la commune, a permis de cadrer les délais de l'enquête et de faire un premier point sur le dossier.

Un deuxième entretien téléphonique avec Madame BRISON le 7 janvier 2019 a permis de connaître la date limite de réponse des personnes publiques associées et de fixer au 24 janvier 2019 une réunion de concertation pour présenter le projet et organiser l'enquête (article R123-9-1 du code de l'environnement). Lors de cet entretien téléphonique, Madame BRISON a transmis au commissaire enquêteur, via internet, une copie dématérialisée du dossier soumis à l'enquête.

Cette réunion du jeudi 24 janvier 2019 s'est déroulée dans les locaux provisoires de la Mairie de MAUBEC. Ont participé à cette réunion qui s'est déroulée de 9 heures à 12 heures 20 :

- Madame Annick ARNOLD, maire ;
- Monsieur André REVOL, 1er adjoint ;
- Monsieur Robert AIMONETTI, adjoint en charge de l'urbanisme ;
- Madame Sophie BRISON, responsable du service de l'urbanisme ;
- Michel RICHARD, commissaire enquêteur.

Après présentation de la commune, Madame le Maire a exposé l'historique et les objectifs du projet de PLU. Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ont été arrêtées ainsi que les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

Ont été également abordés la mise en place de l'affichage, la constitution du dossier, la publicité de l'enquête (annonces légales, article de presse), le traitement des observations (registre, courriers et mails), les conditions de la réception du public dans les locaux provisoires de la mairie et la mise en ligne du dossier sur le site internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a, dans l'après-midi du 24 janvier 2019, signé et paraphé le registre d'enquête et la version finale « papier » du dossier, et vérifié la similitude des dossiers « papier » et dématérialisé.

Il a demandé que le dossier dématérialisé soit complété de 2 pièces intégrées au dossier « papier » mais absentes du dossier « internet ».

A la demande en date du 4 février 2019 du commissaire enquêteur, le dossier d'enquête a été complété des décisions n°2017-ARA-DUPP-00421 du 28 juillet 2017 et n°2017-ARA-DUPP-00474 du

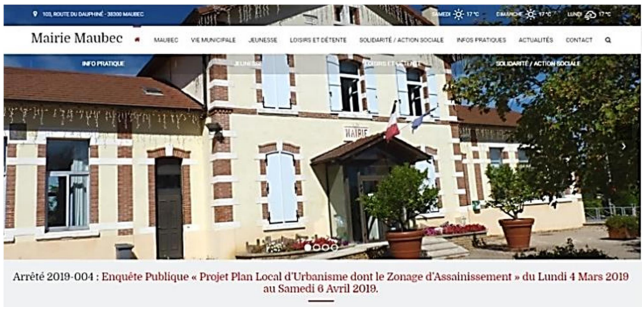
27 septembre 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne – Rhône-Alpes. Ces décisions ont été intégrées dans la « *NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique* » établie par le maître d'ouvrage en février 2019, transmise au commissaire enquêteur le 26 février 2019 et jointe au dossier d'enquête publique le 1er mars 2019. Ce dernier document a été signé et paraphé par le commissaire enquêteur le 4 mars 2019 préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Des visites du site ont été effectuées régulièrement au cours de l'enquête, en particulier le lundi 4 mars 2019 après-midi, le mardi 19 mars 2019 en fin de matinée et préalablement à la réception du public prévue à 14 heures ainsi que le jeudi 28 mars 2019 en début d'après-midi.

2.1.3. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée par :

- la mise en ligne sur le site internet de la mairie www.mairie-maubec.fr d'une information spécifique (cf. pages 84 et 85 de l'annexe **2** du rapport du commissaire enquêteur) ;
- l'affichage d'un message sur le panneau électronique d'informations municipales situé route du Dauphiné à MAUBEC (cf. page 85 de l'annexe **2**) ;



- les annonces légales (cf. pages 80 à 83 de l'annexe **2**) publiées dans :
  - le Dauphiné Libéré du 13 février 2019 ;
  - le Courrier Liberté du 15 février 2019 ;
  - le Dauphiné Libéré du 5 mars 2019 ;
  - le Courrier Liberté du 8 mars 2019 ;
- l'affichage réglementaire de l'avis (cf. page 79 de l'annexe **2**) sur les 4 panneaux municipaux (Mairie, Maison du Village, Garderie scolaire et La Combe).
  Par certificat (cf. page 91 de l'annexe **2**) en date du 8 avril 2019, Madame le Maire de MAUBEC atteste de la régularité de l'affichage sur les panneaux dédiés de l'avis d'enquête durant la période du lundi 7 février au samedi 6 avril 2019

Photo MR - Mars 2019 – Affichage à la Maison du Village

- un article dans les pages locales « Bourgoin-Jallieu / Porte de l'Isère » du Dauphiné Libéré du dimanche 10 mars 2019 (cf. page 86 de l'annexe **2**)
- un encart en page 2 du « Petit Maubelan », bulletin communal d'informations, n° 96 de mars 2019 (cf. pages 87 à 90 de l'annexe **2**).

2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 2019-004 du 7 février 2019 de Madame le maire de MAUBEC (cf. annexe **3** pages 4 à 7) affiché en Mairie et sur le site internet de la commune de MAUBEC le 8 février 2019.

En raison de travaux de réhabilitation et de mise aux normes d'accessibilité, la mairie a été transférée dans des locaux provisoires installés sur le parking en face de celle-ci. Une pièce a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour la réception du public.

Bien que ces locaux provisoires soient exigus, les conditions de réception du public mises en place par la Mairie de MAUBEC sont jugées bonnes par le commissaire enquêteur qui a pu noter une grande disponibilité du personnel communal dans cet exercice.

Photo MR - Mars 2019 – MAUBEC, la mairie provisoire

Les réceptions du public par le commissaire enquêteur ont eu lieu le :

- lundi 4 mars 2019 de 8 heures 30 à 11 heures 30 ;
- mardi 19 mars 2019 de 14 heures à 17heures (prolongation jusqu'à 17 heures 30) ;
- jeudi 28 mars 2019 de 17 heures à 20 heures (accueil avancé à 16 heures 45 et prolongé jusqu'à 21 heures) ;
- samedi 6 avril 2019 de 8 heures 30 à 11 heures 30.

En dehors de ces réceptions, le public a pu venir consulter le dossier « papier », ou dématérialisé grâce à un ordinateur portable mis à sa disposition les jours et heures d'ouverture de la mairie, soit le lundi de 8h30 à 11h30, le mardi de 14h à 17h, le jeudi de 18h à 20h (excepté le 28 mars 2019 avec un horaire d'ouverture débutant à 16 heures 45) et le samedi de 8h30 à 11h30.

Concernant la réception du public par le commissaire enquêteur :

- le lundi 4 mars : L'enquête publique a été ouverte à 8 heures 30 en présence de Madame Le Maire de la commune de MAUBEC. Ce jour-là, 6 personnes sont venues consulter le dossier et 5 annotations ont été déposées dans le registre ;
- le mardi 19 mars : Plus de 20 personnes sont venues consulter le dossier et 10 annotations ont été déposées dans le registre. On peut signaler que 2 personnes (M. et Mme MATHIAS) qui ont annoté brièvement le registre (1 annotation) faisaient partie d'un groupe de cinq personnes regroupées et ont critiqué publiquement la qualité du projet de PLU. Ces personnes ont ensuite demandé au commissaire enquêteur son avis sur les incohérences apparaissant dans ce projet. Le commissaire enquêteur leur a rappelé son rôle et signalé qu'il n'avait pas d'avis à donner lors de la consultation mais à écouter et enregistrer les observations du public. Il a invité ces personnes à déposer leurs remarques soit dans le registre, soit par courrier, soit par courriel. En conséquence, ces personnes ont inscrit sur le registre leur intention d'adresser un courrier de « *remarque et d'incohérence* ». En raison de l'affluence, la réception du public a été prolongée jusqu'à 17 heures 30.
- le jeudi 28 mars : Le commissaire enquêteur a décidé, au vu de la présence de 3 personnes devant la Mairie, d'avancer l'heure de réception du public à 16 heures 45. L'affluence a été importante tout au long de la soirée puisque 24 personnes ont, soit consulté le dossier, soit interrogé le commissaire enquêteur. In fine, le registre a été annoté 10 fois et 5 courriers ont été déposés. En raison de cette affluence, et bien que la Mairie ait été fermée à 20 heures précises, la réception du public s'est poursuivie jusqu'à 21 heures. A noter lors de cette réception la bonne attitude de l'ensemble du public qui a su faire preuve de patience et de courtoisie.
- le samedi 6 avril : La réception du public a commencé à 8 heures 30 précises. 14 personnes sont venues consulter le dossier et 9 annotations ont été faites sur le registre. Cette réception s'est achevée à 11 heures 45. Le commissaire enquêteur a alors déclaré clos le registre d'enquête publique.

En dehors des réceptions du commissaire enquêteur, 4 personnes sont venues consulter le dossier en mairie et 1 observation a été déposée le mardi 5 mars 2019.

Aucun incident, hormis l'animation du mardi 19 mars 2019, n'est à signaler.

A propos de cette animation, le commissaire enquêteur a constaté le samedi 6 avril 2019 à 12 heures qu'aucun courrier ou courriel des personnes à son origine n'était parvenu soit en mairie, soit dans la boîte électronique dédiée.

En résumé, les 68 personnes venues consulter le dossier d'enquête en Mairie se sont montrées globalement très intéressées et courtoises. Elles ont déposé 37 annotations sur le registre dont la copie intégrale figure en pages 94 à 108 de l'annexe **1.2** du rapport. Les annotations portées dans ce registre sont numérotées de R 1 à R 37.

Pendant la durée de l'enquête le commissaire enquêteur a reçu 12 courriers. Ces courriers, numérotés de C 1 à C 12, sont reproduits en pages 4 à 45 de l'annexe **1.2**.

De plus, le commissaire enquêteur a reçu, via l'adresse enquetepublique-maubec@orange.fr dédiée spécifiquement à l'enquête, 3 mails reproduits en pages 47 à 92 de l'annexe **1.2**. Ces mails sont répertoriés M 1 à M 3.

Cependant, le commissaire enquêteur note que le courriel référencé M 3 (pages 93 à 95 de l'annexe **1.2**), adressé par Monsieur et Madame MATHIAS, est arrivé le lundi 8 avril 2019 à 8 heures 45 et n'a pu être intégré au registre des observations au moment de la clôture de l'enquête publique le samedi 6 avril à 11 heures 45. Ce courriel étant hors délais, il n'a pas été pris en compte dans l'établissement de ce rapport.

3. Examen des avis et observations recueillies

3.1. Avis et observations de l'Etat et des personnes publiques associées

Conformément aux articles L123-4 et L123-7 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique a été adressé entre le 12 et le 23 octobre 2018 à :

- Préfecture de l'Isère, accusé de réception du 12/10/2018 ;
- Direction Départementale des Territoires, Service Aménagement Nord-Ouest, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, accusé de réception du 24/10/2018 ;
- Conseil Départemental de l'Isère, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Chambre d'agriculture de l'Isère, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère, accusé de réception du 24/10/2018 ;
- Centre national de la propriété foncière (CNPF) Rhône-Alpes, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI), Service Aménagement, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI), Comité Local de l'Habitat, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI), Service Transports urbains, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Mairie de CHEZENEUVE, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Mairie de BOURGOIN-JALLIEU, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Mairie de SAINT-AGNIN SUR BION, accusé de réception du 24/10/2018 ;
- MARIE DE CRACHIER, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Mairie de DOMARIN, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Mairie de MEYRIE, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère, accusé de réception du 23/10/2018 ;

- Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bourbre, accusé de réception du 23/10/2018 ;
- Bièvre Isère Communauté, accusé de réception du 23/10/2018.

22 demandes d'avis ont été déposées et 12 réponses ont été retournées dans le délai de trois mois. Ces 12 réponses représentent 15 demandes, la réponse de la Préfecture étant commune à celle de la Direction Départementale des Territoires et la réponse de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) étant commune au Service Aménagement, au Comité Local de l'Habitat et au Service Transports urbains.

Ces douze avis de l'Etat ou de personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête dans le document « *NOTE DE PRESENTATION et autres informations liées à l'enquête publique* » en application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme.

Ces réponses sont également jointes à ce rapport en annexe **1.1**.

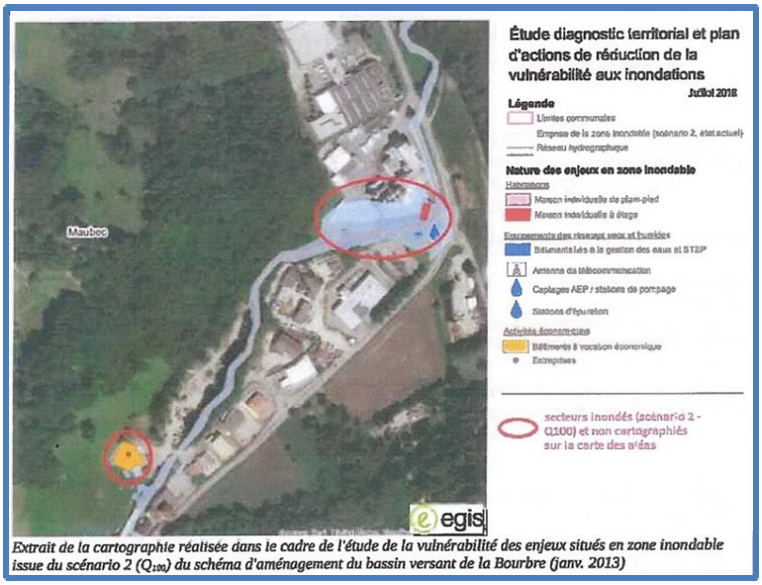
3.1.1. Etat (Préfecture de l'Isère et Direction départementale des territoires) - pages 3 à 12 de l'annexe **1.1**

Par note du 26 décembre 2018, Monsieur le Préfet de l'Isère, au nom de l'Etat, a donné un ***avis favorable, assorti de 2 réserves,*** au projet de plan local d'urbanisme.

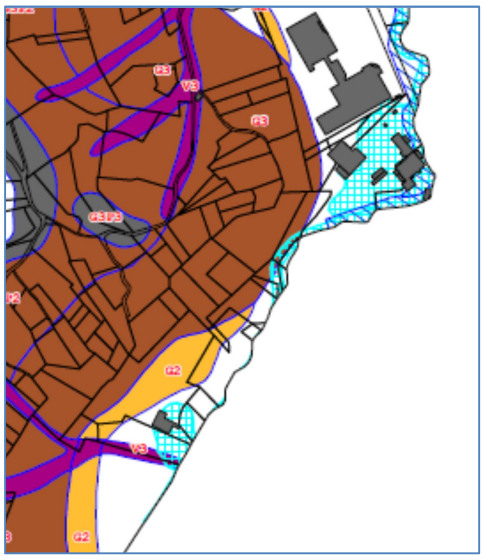
Ces réserves sont :

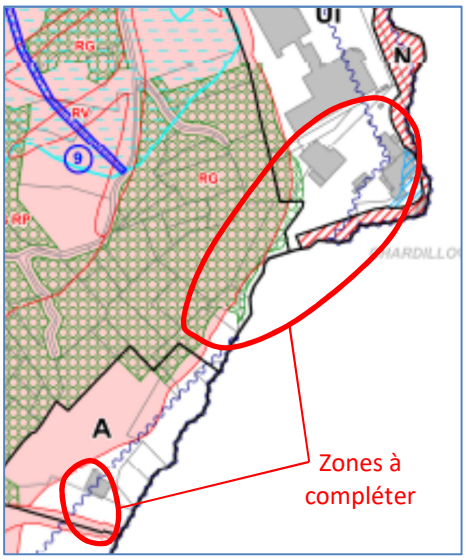
- <u>Réserve n° 1</u> - Prise en compte des risques naturels :

Faire figurer sur le règlement graphique la traduction règlementaire de deux secteurs situés en zone inondable d'occurrence centennale. Ces deux secteurs figurent dans les ellipses rouges de l'extrait reproduit ci-contre (cf. page 6 de l'annexe 1.1).
Le commissaire enquêteur a reproduit ci-dessous :
- à gauche, un extrait de la carte des aléas établie le 25/02/2015 par Alp'Géorisques, référencé Doc 1.b dans le dossier d'enquête ;
- à droite, un extrait du projet règlement graphique (Doc 4.2.a) actuel à compléter.



Extrait de la cartographie réalisée dans le cadre de l'étude de la vulnérabilité des enjeux situés en zone inondable issue du scénario 2 (Q_{100}) du schéma d'aménagement du bassin versant de la Bourbre (janv. 2013)





- Réserve n° 2 – Pour assurer la compatibilité avec le SCoT :

- inscrire les sites prioritaires du quartier de la gare de BOURGOIN-JALLIEU dans le projet de PLU et justifier la production de logements avec des conditions particulières prévues pour les communes périurbaines situées dans les quartiers de gare ;

- modifier les règles de densité pour les quartiers jouxtant la gare de BOURGOIN-JALLIEU en cohérence avec le PLU de la commune voisine pour y autoriser des opérations de renouvellement urbain ;

- intégrer les objectifs de production prévus par le PLH et adapter la production de logements neufs, y compris de logements sociaux, en conséquence.

Ces deux réserves sont accompagnées de diverses observations exposées dans l'annexe 2 des observations de l'Etat (pages 9 à 12 de l'annexe 1.1 de ce rapport).

L'Etat, par ses observations, invite particulièrement le maître d'ouvrage à :

- expliciter au paragraphe 4.8.2 du rapport de présentation le zonage réglementaire correspondant aux aléas ;
- compléter le chapitre I, titre II, du règlement écrit (pour toutes les zones) les dispositions générales liées aux risques naturels ;
- Compléter les articles U1, Ui1, A& et N1 des titres III à V du règlement écrit comme suit :
  « Dans les secteurs exposés à des risques naturels ***hors inondation par la Bourbre****, les prescriptions définies à l'article 1 du chapitre I « dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du titre II « dispositions applicables à toutes zones », sont opposables.*
  Dans les secteurs exposés aux risques inondation par la Bourbre, il convient de se référer à l'annexe 5-1 relative au PPRI de la Bourbre moyenne qui vaut servitude d'utilité publique *»*,
- vérifier le contenu de l'annexe 5-1 relative au PPRI de la Bourbre moyenne du dossier d'enquête et le compléter de l'atlas du zonage réglementaire au 1/5000^{e} ;
- corriger la page 46 du règlement écrit afin de mentionner *«4.* ***Dans les secteurs pi et pr liés au captage de Buffevent*** *les prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP – arrêté préfectoral n°92-6041 du 20 novembre 1992) annexée au dossier d'enquête s'appliquent. »* en lieu et place des paragraphes 4 et 5,

Photo MR - Mars 2019 – Captage de Buffevent

- préciser dans le rapport de présentation, paragraphe 2.3.5.4 page 140, le projet de création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) qui sera fixé par arrêté préfectoral courant 2019, conformément à l'article L125-6 du code de l'environnement.
  Ce secteur est celui du site de l'ancienne usine Société Nouvelle d'Impression Saint-Jean identifié dans la base de données BASOL, site occupé aujourd'hui par la résidence « La Cigalière ».

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse remis le 11 avril 2019, le maître d'ouvrage a été invité à répondre à l'ensemble des réserves et observations de l'Etat.

3.1.2. Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère - pages 13 à 15 de l'annexe **1.1**

Par note du 28 novembre 2018 reçue le 1er décembre 2018, Monsieur le Président du Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère a émis un ***avis favorable*** au projet de plan local d'urbanisme assorti des trois remarques suivantes :

- constructibilité dans les quartiers périphériques (Le Goyet, la Cigalière) de la ville-centre BOURGOIN-JALLIEU :
  le SCoT regrette les conditions de constructibilité inscrites au règlement d'urbanisme qui sont peu propices à la densification du bâti dans les quartiers du Goyet (zone Uc), de la Cigalière et de la Combe (zone Ub). Il propose pour ces deux quartiers, dans le cadre de

futurs projets de renouvellement urbain, de revoir à la hausse la hauteur maximale des constructions et le coefficient d'emprise au sol afin de se reprocher des conditions de la zone Uab (résidence de la Cigalière).
Cette remarque rejoint la réserve n°2 émise par Monsieur le préfet de l'Isère dans son avis (cf page précédente) ;

- prise en compte dans l'OAP2 *Le Maron*, d'un mode de déplacement doux vers le centre-village. Ceci permettra de compléter le réseau « *cheminements doux* » présenté en page 13 du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – document 2 du dossier ;
- hiérarchisation du réseau viaire :
le SCoT souligne sur le volet déplacement dans le secteur de la Combe (entrée de BOURGOIN-JALLIEU et secteur gare) la nécessité d'une réflexion à l'échelle de la CAPI, voire en partenariat avec l'intercommunalité voisine (Bièvre-Isère Communauté).

3.1.3. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère - pages 16 et 17 de l'annexe **1.1**

Par avis pris en séance le 13 décembre 2018 et communiqué par courrier le 15 janvier 2019, la CEDEPENAF a émis un **avis favorable** aux règles régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles.

3.1.4. Conseil départemental de l'Isère - pages 18 et 19 de l'annexe **1.1**

Par note du 10 janvier 2019 reçue le 16 janvier 2019, Monsieur le vice-président du Conseil départemental a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme assorti des observations ou demandes suivantes :

- être associé, dès la phase d'étude, à l'établissement du projet de connexion de l'OAP n°3 du Bourg avec la RD 23 ;
- être associé, dès la phase pré-opérationnelle, aux aménagements des emplacements réservés ER2, ER4, ER13, ER14 (carrefours) et ER20 (square et parking) situés le long de la RD 23 ;
- inscrire des outils supplémentaires dans le PLU, permettant aux opérateurs privés, en complément des secteurs de mixité sociale, la construction de logements « *abordables* » (intermédiaires) ;
- intégrer des recommandations, voire des prescriptions, dans le règlement relatif à l'OAP n°1 – *la Ransinière* pour mieux prendre en compte la vue paysagère depuis la RD 23 et améliorer l'aspect qualitatif des futures constructions ;
- faire de même pour l'OAP n°2 – *le Maron* afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans les espaces naturels à l'ouest et agricoles à l'est (cf. photo ci-dessous) ;

Photo MR - Mars 2019 – Vue du secteur OAP 2 depuis sa limite nord le long du chemin du Maron

- établir un tableau récapitulatif des éléments remarquables du paysage ou du patrimoine sur le règlement graphique où ils sont déjà signalés ;
- identifier sur le règlement graphique les cabanes de vignes citées en page 10 du PADD.

3.1.5. Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) - pages 20 et 21 de l'annexe **1.1**

Par note du 21 janvier 2019 reçue le 22 janvier 2019, Monsieur le vice-président de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme assorti des remarques et recommandations suivantes :

- compléter les articles suivants du règlement écrit (document 4.1 du dossier) :
  - U 4.5 b *Règles particulières* (page 52) – Dans cet article il convient de rajouter : « *L'implantation d'une construction sur limite séparative ne pourra être autorisé* que *dans le cas d'un abri non clos dont les piliers se trouvent sur la limite séparative, inséré éventuellement dans le dispositif de clôture tel qu'admis à l'article* U *5.1* (page 54).
    En limite de l'emprise de la ligne SNCF, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres. » ;

Source : site géoportail de l'IGN

  - Ui 2. 3 (page 62) - Dans cet article il convient de rajouter : « *Pour limiter les risques de stockage de matériaux en vitrine de RD* 522*, un traitement paysager sera demandé aux pétitionnaires* » ;
  - Ui 7 - (page 65) - Dans cet article il convient de rajouter : « *Le nombre de stationnements devra être assuré selon les besoins de l'opération » ;*
- remplacer en page 10 du rapport de présentation « *Le PLH 2009-2015* » par « Le PLH **2010-2015** ».
  La note de la CAPI précise sur ce point que les objectifs de production sur cette période (2010-2015) ont été de 53 nouveaux logements. Le rapport de présentation signale quant à lui que la commune a produit 71 nouveaux logements sur la période 2009-2015 (données Sit@del2[4]).
  Le maître d'ouvrage a été invité le 11 avril 2019, dans le cadre de la communication du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, à expliquer cet écart de données ;
- compléter le dernier paragraphe « o conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat » de la page 4 du document 2 *Projet d'aménagement et de développement durables* du dossier d'enquête de : « *Sur la période du PLH2 (2017-2022), il est prévu une production moyenne de 32 logements dont 9% de logements locatifs sociaux. Sur le reste de la période du PLU* (jusqu'en fin 2028 - note du CE)*, ce sont les prescriptions du SCoT qui s'appliquent.* ».
  Le commissaire enquêteur constate que cette proposition est en contradiction avec les observations de l'Etat et du SCoT Nord-Isère exposées précédemment. Par ailleurs, cette remarque ne semble pas tenir compte de l'exposé fait par le maître d'ouvrage en pages 163 à 166, paragraphe 3.2.2 du rapport de présentation (Document 1).

[4] Sit@del2 est une base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels

3.1.6. Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bourbre - pages 22 et 29 de l'annexe **1.1**

Par note du 16 janvier 2019, Monsieur le Président de la Commission locale de l'eau a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme, assorti d'une réserve et d'une remarque (cf. page 29 de l'annexe 1.1) :

- Réserve : l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir du moment où l'alimentation complémentaire sera réalisée.

Note du commissaire enquêteur : Le rapport de présentation précise page 28 que ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune. Il rajoute qu'une alimentation complémentaire ou de secours est envisagée et opérationnelle via la commune de FOUR. Il conclut qu'avec cette dernière ressource complémentaire, les capacités d'alimentation en eau potable sont jugées suffisantes. Ce point relatif à l'alimentation en eau potable de la commune de MAUBEC doit faire l'objet d'un complément d'information de la part du maître d'ouvrage, lequel doit préciser ce qu'il en est aujourd'hui du réseau venant de FOUR, ainsi que les caractéristiques de ce réseau.

- Remarque : il conviendrait de spécifier la délimitation de la zone de sauvegarde exploitée (ZSE) du SAGE. Cette zone correspond à celle définie par le périmètre de protection rapproché (pr) du captage de Buffevent dans le rapport de présentation.

Note du commissaire enquêteur : Cette information pourrait être intégrée au paragraphe 4.6 (page 199) du rapport de présentation.

3.1.7. Bièvre Isère Communauté - page 30 de l'annexe **1.1**

Par note du 4 janvier 2019 reçue le 11 janvier 2019, Monsieur le vice-président de la Communauté de communes Bièvre Isère informe Madame le Maire de MAUBEC qu'après examen du dossier il n'a pas d'observation à faire sur le projet de PLU.

3.1.8. Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère (CCI Nord Isère) - page 31 de l'annexe **1.1**

Par note du 7 décembre 2018 reçue le 27 décembre 2018, Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère informe Madame le Maire de MAUBEC que la CCI Nord-Isère **soutient** le projet de PLU qui s'inscrit dans les documents d'aménagements et d'urbanisme de rang supérieur.
En ce qui concerne le foncier économique, il appelle l'attention de Madame le Maire sur la nécessité de s'assurer de la compatibilité du projet de PLU avec la stratégie de la CAPI sur l'accueil des entreprises.

3.1.9. Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère - page 32 de l'annexe **1.1**

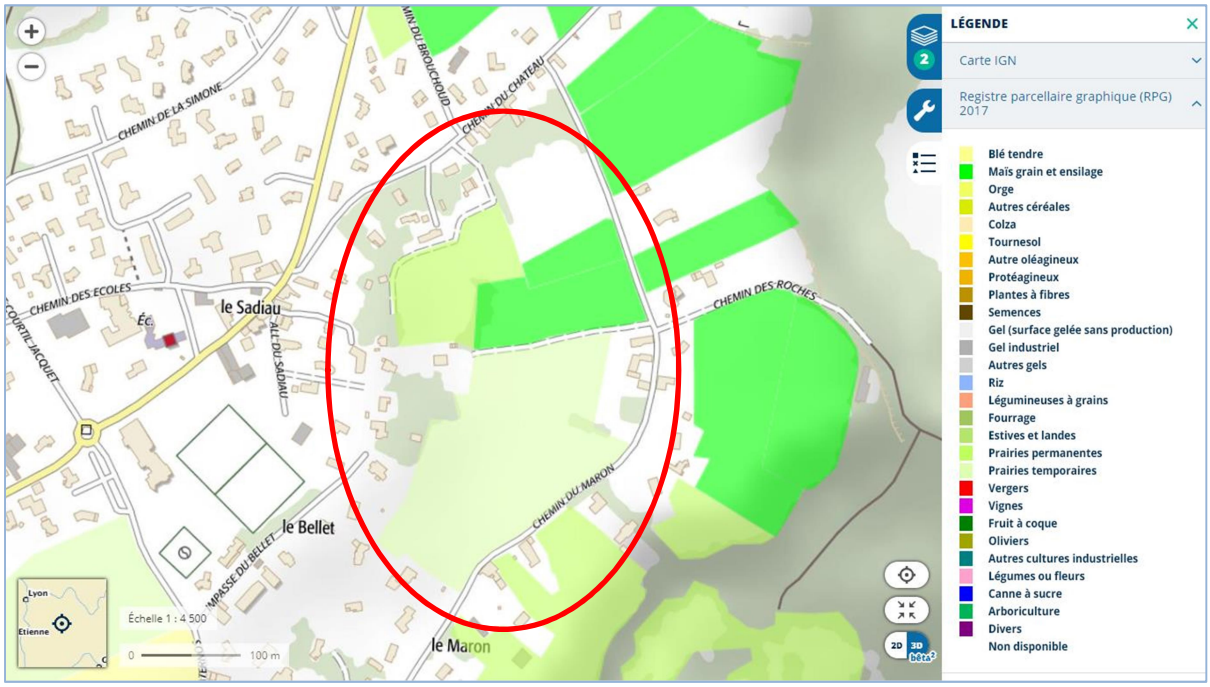
Par note du 4 décembre 2018 reçue le 10 décembre 2018, Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme.

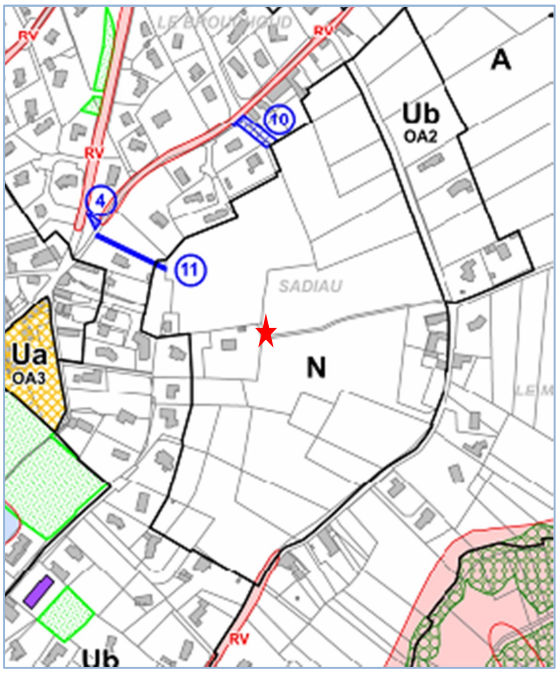
3.1.10. Chambre d'agriculture de l'Isère - page 33 de l'annexe **1.1**

Par note du 10 janvier 2019 reçue le 17 janvier 2019, Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de l'Isère a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme, avis assorti d'une remarque.

Cette remarque concerne le classement en zone N des parcelles agricoles situées au lieudit Sadiau.

Note du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur rejoint l'analyse de la Chambre d'agriculture.
En effet, il est précisé en page 81 du projet de règlement écrit que la zone N correspond à la « zone naturelle et forestière ». Or le commissaire enquêteur a constaté sur le terrain que la majorité des parcelles de ce secteur sont soit en prairies, soit cultivées. La carte ci-après issue du RGP 2017 publié sur le site de l'IGN montre le caractère agricole prépondérant de la zone située dans l'ellipse, classée N au projet de PLU.





Le plan ci-contre, extrait du document graphique du règlement (Doc 4.2.a du dossier) précise le contour de la zone N concernée.
Ci-dessous une photographie prise du point marqué * sur le plan ci-contre confirme visuellement le caractère majoritairement agricole de ce secteur inséré entre des zones urbanisées et l'OAP 2 (au droit des maisons).

Photo MR - Mars 2019

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse remis le 11 avril 2019, le maître d'ouvrage a été invité à répondre à cette remarque.

3.1.11. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) - page 34 de l'annexe **1.1**

Par note du 20 décembre 2018 reçue le 24 décembre 2018, l'Institut national de l'origine et de la qualité a indiqué à Madame le Maire de MAUBEC n'avoir **aucune objection** à formuler à l'encontre du projet de plan local d'urbanisme, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées.

3.1.12. Réseau de transport d'électricité (RTE) - page 35 de l'annexe **1.1**

Bien que ne figurant pas sur la liste des destinataires du dossier de projet de PLU, RTE a, à la demande de la Direction départementale des territoires, signalé ne pas exploiter d'ouvrage de transport d'électricité et qu'aucun projet n'est envisagé à court terme sur la commune.

3.2. Avis et observations du public

Au terme de l'enquête publique, un total de 51 avis, observations ou annotations ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

Ces avis sont récapitulés dans le tableau ci-dessous qui détaille les principales caractéristiques des observations.

Thème des observations	Requêtes	
	Nombre	Références
Reclassement de parcelles en zone constructible	21	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C10, C12, M1, M2, R2, R3, R8, R9, R16, R 20, R24, R26, R33, R34 et R35
Aménagement des secteurs de mixité sociale	2	C1 et R13
Amélioration du réseau de voiries	1	C9
Amélioration des réseaux téléphoniques et de communication	1	R6
Création d'un STECAL	1	R 28
Autres ou sans objet	25	*Dont 1 requête hors délais, non prise en compte dans les observations*
Total	51	

On notera que les 21 requêtes portant sur le thème « *Reclassement de parcelles en zone constructible* » concernent un total de 42 parcelles.

Sur ces 21 requêtes, 7 requêtes concernent le seul secteur du Sadiau classé en zone N et portent sur le reclassement de 18 parcelles.

Aucune requête du public ne porte sur les sujets de l'assainissement ou de la sécurité de l'alimentation en eau potable de la commune.

Ces avis et observations ont été transmis au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse (cf. annexe **1** au rapport du commissaire enquêteur) remis le 11 avril 2019.

3.2.1 Les courriers

C 1 - Lettre de Mesdames PILLOIX et RANDY (ferme CASSARD), pages 4 à 10 de l'annexe **1.2**

Cette lettre en date du 2 mars 2019 a été déposée le 4 mars 2019 auprès du commissaire enquêteur. Les observations faites par Mesdames PILLOIX et RANDY portent sur ce qui est appelé dans la commune « la Ferme Cassard ». Cette maison et ses terrains ont été retenus dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3.

Dans leur lettre elles notent que le classement dans un secteur d'OAP est logique pour l'intérêt commun. Cependant, elles :

- regrettent l'obligation faite, en cas d'aménagement de leur parcelle, de créer un accès des véhicules uniquement depuis la route du Dauphiné (cf. page 12 du document 3. du dossier d'enquête) ;
- demandent pour quelques logements à créer la possibilité d'accès des voitures par le chemin du Sadiau ;
- contestent le quota de 6 logements sociaux à créer imposé dans l'OAP ;
- émettent des doutes sur la proposition d'intégrer au projet à réaliser des locaux pour des activités de services (cabinet médical, commerces, …).

Note du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur constate qu'il est fait mention au document 4.2.a Document graphique du règlement de la création d'un secteur (n°2) de mixité sociale imposant un minimum de 6 logements locatifs sociaux. Ce secteur correspond à la totalité de l'OAP 3. Cependant, il ressort que cette information ne figure pas de façon aussi claire dans le document 3. *Orientations d'aménagement et de programmation* du

dossier d'enquête où seule figure à propos de l'OAP3 la phrase « *La position stratégique de ce secteur en cœur de bourg et à proximité des principaux équipements communaux permet également d'envisager une part de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire* » (page 12, 3ème paragraphe, 2ème alinéa).

C 2 - Lettre de Madame et Monsieur André GONNET, pages 11 à 12 de l'annexe **1.2**

Cette lettre en date du 12 mars 2019 a été reçue le 14 mars 2019 en Mairie. Ce courrier vient en complément de l'annotation (R 5) faite le 4 mars 2019 par Monsieur GONNET sur le registre d'enquête publique.

En résumé, les pétitionnaires demandent à ce que la parcelle D 1687, située en zone A au projet de PLU de la commune de MAUBEC soit intégrée, ou tout au moins partiellement, dans une zone constructible de ce projet.

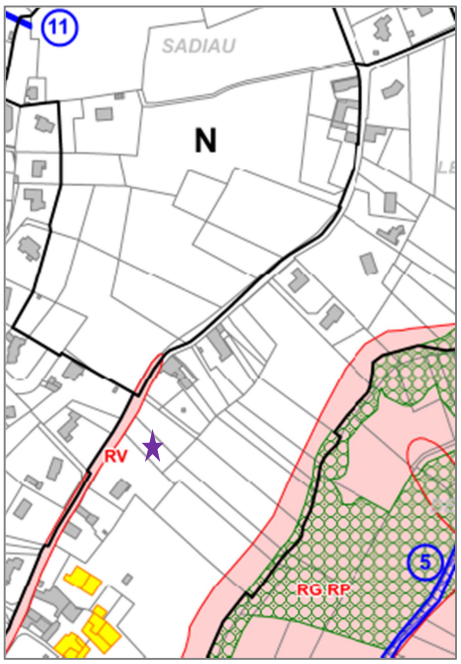
C 3 - Lettre de Madame et Monsieur COLLET, pages 13 à 19 de l'annexe **1.2**

Par lettre déposée le 19 mars 2019 en mairie de MAUBEC, Madame et Monsieur COLLET souhaitent que leur parcelle de terrain située le long du chemin du Maron, cadastrée D 576 et classée en zone A au projet de PLU soit reclassée en zone constructible (Ub).

Note du commissaire enquêteur :

La parcelle D 576 est repérée avec ★ sur l'extrait de plan ci-contre issu du document 4.2.a ***Document graphique du règlement*** du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité d'examiner, outre la situation de la parcelle D 576, celle de l'ensemble des parcelles (ou parties de parcelles) situées le long du chemin du Maron, côté est, entre la ferme figurée en jaune au plan ci-contre et le chemin des Roches au nord.

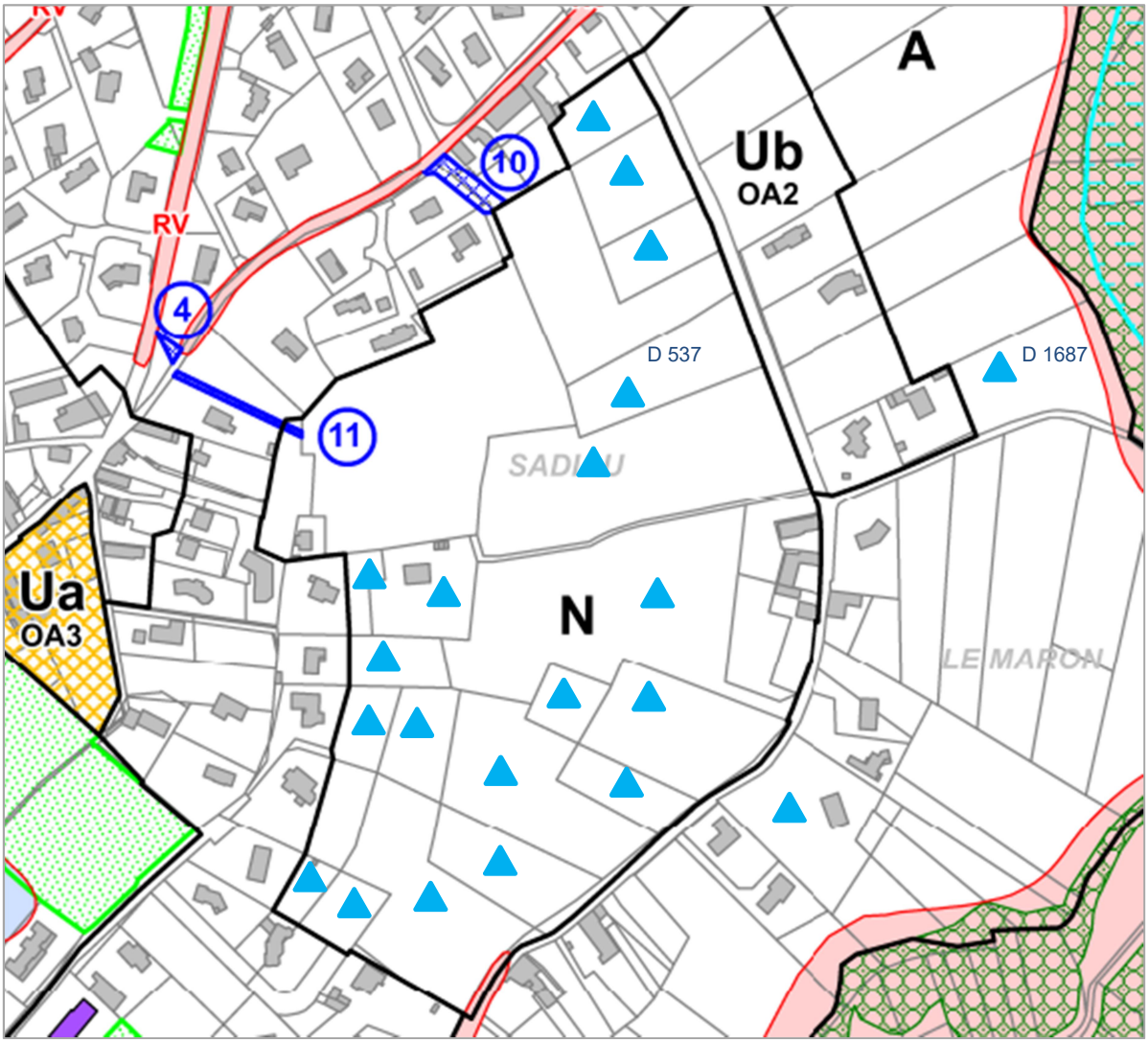


C 4 - Lettre de Madame COTTIN représentant les consorts FRIZON, pages 20 à 24 de l'annexe **1.2**

Par lettre du 26 mars 2019, remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2019, Madame COTTIN pour l'indivision FRIZON demande le déclassement en zone constructible de la parcelle D 537 (lieudit Sadiau) classée en zone N au projet de PLU.

Note du commissaire enquêteur : la demande des consorts FRIZON rejoint la demande faite par une majorité de propriétaires de parcelles situées dans la zone N définie dans l'extrait du document 4.2.a reproduit en page suivante.

Le commissaire enquêteur rappelle au maître d'ouvrage l'observation qu'il a faite en page 13 de ce procès-verbal dans le cadre de l'avis formulé par la Chambre d'agriculture de l'Isère et qui précise : « *il apparaît que ce secteur était classé en zone NA (zone naturelle pouvant être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée) au plan d'occupation des sols (POS) et son changement de classement en zone N stricte est la source de la majorité des observations portées par le public à ce projet de plan local d'urbanisme (PLU)* ».



Les ▲ qui figurent sur le plan ci-dessus recensent les parcelles pour lesquelles une demande de reclassement en zone constructible a été déposée.

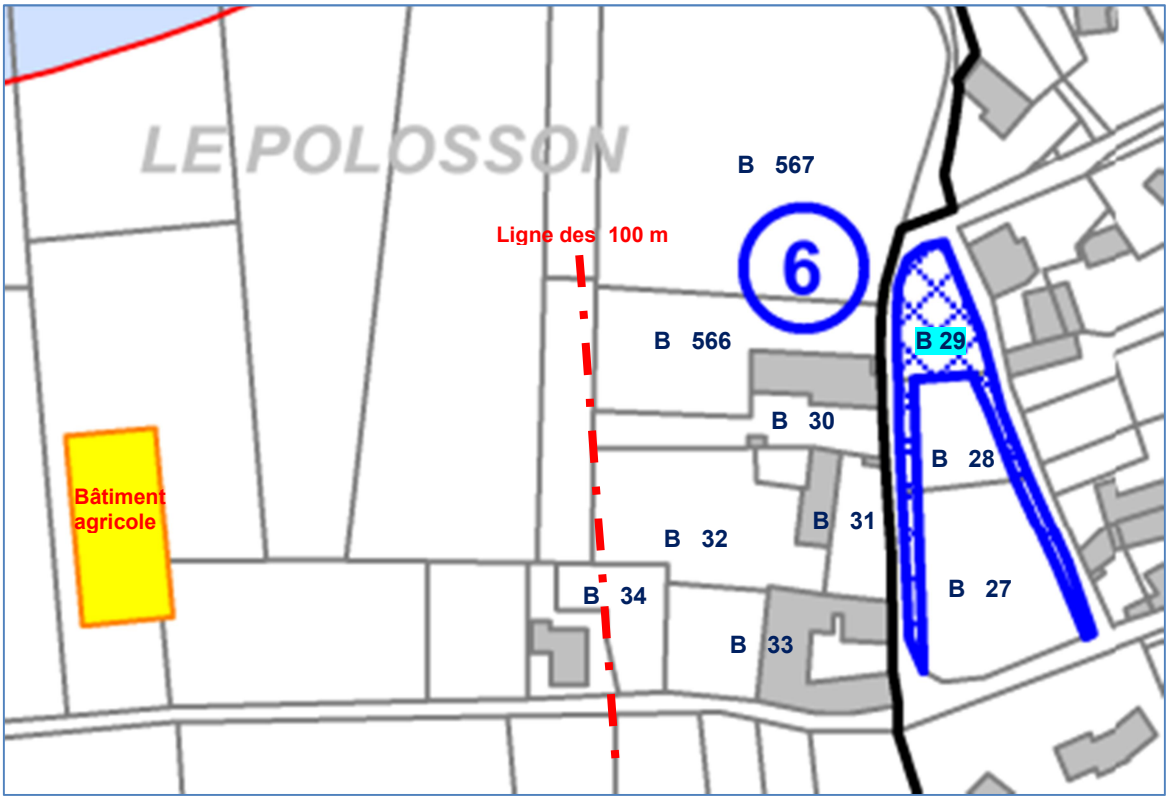
C 5 - Lettre de Madame et Monsieur COMTE, pages 25 et 26 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2019, Madame et Monsieur COMTE demandent le déclassement en zone constructible de la parcelle B 34 (lieudit Le Polosson) classée en zone A (agricole) au projet de PLU aux motifs suivants :

- Le terrain possède un pan de mur d'une ancienne maison qui a brûlé ;
- Le terrain est viabilisé (eau, assainissement et électricité en bordure).

Note du commissaire enquêteur : Madame et Monsieur COMTE ayant déposé leur courrier entre les mains du commissaire enquêteur, ce dernier leur a demandé la date de l'incendie ayant détruit cette maison. La réponse donnée est 1947.

Cependant, le commissaire enquêteur constate que cette parcelle était située en zone constructible au POS ; elle est aujourd'hui classée en zone agricole A au projet de PLU. Suite à un constat sur le terrain effectué le 6 avril 2017, le commissaire enquêteur a pu constater que la partie ouest de la parcelle est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole rendant inconstructible cette partie en application L 111-3 du code rural. L'extrait de plan (document 4.2.a) ci-dessous précise la situation de la parcelle B 34 de Mme et M. COMTE.



C 6 - Lettre de l'Indivision BLANCHET, pages 27 à 29 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2019, Mesdames DREVET et PELLET et Monsieur BLANCHET, pour l'indivision BLANCHET, demandent le déclassement en zone constructible de la parcelle A 999 située au lieudit Les Levets classée en zone A (agricole) au projet de PLU aux motifs suivants :

- cette parcelle était classée en zone NA au POS ;
- un partage en 7 lots en vue de la construction de maisons individuelles au bénéfice de leur enfants était projeté sur la parcelle ;
- les réseaux (eau, assainissement, électricité et téléphone) sont à proximité ;
- les parcelles situées en face (à l'est) sont construites ou constructibles.

C 7 - Lettre de Monsieur Gaël GLANDUT, pages 30 à 32 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2019, Monsieur Gaël GLANDUT demande le reclassement en zone constructible (Ub) des parcelles B 566 ET B 567 situées au lieudit Polosson classées en zone A (agricole) au projet de PLU aux motifs suivants :

- ces parcelles figuraient (tout au moins partiellement pour B 567) en zone constructible au POS ;
- ces parcelles sont situées dans le périmètre urbanisé desservi par le réseau d'assainissement collectif ;

Note du commissaire enquêteur : Cette demande de Monsieur Gaël GLANDUT rejoint les demandes :

- C 5, vue précédemment, relative à la parcelle B 34 ;
- C 8 relatives aux parcelles B 31 et B 32 ;
- C 12 relative à la parcelle B 30.

Au regard du plan figurant ci-dessus, le commissaire enquêteur, dans un souci d'harmonisation du plan dans ce secteur et de respect de l'intérêt public, a demandé au le maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal de synthèse à élargir sa réponse à l'ensemble de la zone impactée, c'est-à-dire d'intégrer la parcelle B 33 à l'analyse.

Enfin, le commissaire enquêteur note dans ce secteur la présence de l'emplacement réservé ER 6 qui prévoit l'élargissement de la voie desservant entre autres les parcelles désignées précédemment et l'aménagement du carrefour du Polosson.

C 8 - Lettre de Madame Monica ARAVENA et Monsieur Gaël GLANDUT, page 33 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2019, Madame Monica ARAVENA et Monsieur Gaël GLANDUT demandent le reclassement en zone constructible (Ub) des parcelles B 31 et B 32.

Cette demande est à rapprocher de la demande précédente C 7 du même auteur.

C 9 - Lettre de Monsieur Louis RAJON, pages 34 à 38 de l'annexe **1.2**

Par lettre déposée à la mairie de MAUBEC le 4 avril 2019, Monsieur RAJON fait part de ses réflexions personnelles sur le projet de plan local d'urbanisme. Il note en particulier :

- Le retard pris dans l'établissement de ce projet de PLU ;
- La création d'une « zone à urbaniser » au lieudit Les Roches de Meynier, chemin du Maron (*OAP2*) dans un secteur éloigné du centre du village (école, terrains de sport, etc.) et ayant une voirie inadaptée à la circulation future ;
- La suppression de quelques centaines de mètres carrés dans les zones U ;
- L'amélioration apportée à la route de l'Adret (*noté chemin de la Dret au plan cadastral*) à la sortie du village. Il propose que cette amélioration se prolonge jusqu'au hameau de Rivaboudrieu.
- La dangerosité de la RD 29, particulièrement entre le carrefour du pont SNCF et Ransinière.

Enfin, Monsieur RAJON demande où en sont les projets d'aménagement de la RD 522 et de contournement sud-ouest de BOURGOIN-JALLIEU.

C 10 - Lettre de Madame et Monsieur CHEVALLIER, pages 39 et 40 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 6 avril 2019, Madame et Monsieur CHEVALLIER demandent que la parcelle D 31 située au Brouchoud, classée en zone N au projet de PLU, soit partiellement reclassée en Ub.

C 11- Lettre de Monsieur Laurent DURAND, pages 41 à 44 de l'annexe **1.2**

Par lettre déposée en mairie le 6 avril 2019, Monsieur Laurent DURAND demande, en vue de l'établissement d'un projet de constructions sur une partie de la parcelle D 934, si les règles édictées en page 9 et 10 du document 3 du dossier lui permettent de construire 6 maisons individuelles.

Note du commissaire enquêteur : D'une part, il est précisé en page 10 du document 3 *« orientations de d'aménagement et de programmation »* : *6 logements intermédiaires ou groupés* ; d'autre part, s'agissant du projet de PLU, la demande est précoce et concerne le service urbanisme de la mairie de MAUBEC.

C 12- Lettre de Monsieur Maurice GLANDUT, page 45 de l'annexe **1.2**

Par lettre remise au commissaire enquêteur le 6 avril 2019, Monsieur Maurice GLANDUT demande le reclassement en zone constructible (Ub) de la parcelle B 30.

Cette demande est à rapprocher de la requête C 7 (cf. page 16)

3.2.2 Les courriers électroniques (mails) reçus à l'adresse enquetepublique-maubec@orange.fr

M 1 - Courriel de Maître FIAT, avocate à Grenoble, pages 47 à 65 de l'annexe **1.2**

Par courriel en date du 3 avril 2019, Maître FIAT pour le compte de Monsieur Pascal POLLOSSON, sollicite le classement en zone constructible de la parcelle C 53 d'une contenance cadastrale de 2ha 70a 57ca, classée en zone agricole A au projet de PLU aux motifs :

- que ce terrain était classé NA au Plan d'occupation des sols antérieurement applicable ;
- qu'une parcelle ne peut être classée en zone agricole que lorsqu'elle revêt le caractère d'une terre agricole. Le code de l'urbanisme à l'issue de l'article R. 151-22 précise d'ailleurs que peuvent : « *être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » Dès lors, le classement d'une parcelle doit résulter de ses caractéristiques propres.
- que la parcelle C 53 n'est pas exploitée et ne présente pas de valeur agricole ;
- que Madame la Députée de l'Isère rappelait dans un courrier en date du 16 mai 2017 l'intérêt d'un classement en zone constructible de la parcelle de M. POLLOSSON.

Le commissaire enquêteur a visité les lieux le samedi 6 avril 2019 en début d'après-midi et a pu constater que ce terrain de grande superficie situé en limite de l'agglomération urbaine du centre-bourg de MAUBEC constitue une des entrées du secteur agricole couvrant le plateau (cf. photographie de la page 48 prise depuis l'angle sud de la parcelle C 53). Cette parcelle d'une contenance cadastrale de 2ha 70a 57ca, non exploitée ce jour, mais en l'état de prairie de fauche, est limitrophe : au nord-est du chemin de Paternos, au sud-est et sud-ouest de terres agricoles ensemencées et au nord-ouest d'une zone urbaine résidentielle (Ub)

Photo MR – *6* avril 2019 - Vue de la parcelle C 53

Lors de la réunion de remise du PV de synthèse le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à répondre avec précision à la requête de Maître FIAT.

M 2 - Courriel de Maître CHANON, avocat à Lyon, pages 66 à 92 de l'annexe **1.2**

Par courriel en date du 4 avril 2019, Maître CHANON pour le compte des consorts RAJON, sollicite dans le cadre de l'élaboration du PLU le classement des parcelles D 1125, 1126, 1127, 1128, 1129 1130, 1131 et 1132 en zone constructible aux motifs suivants :

- ces parcelles sont desservies par une voie d'accès (parcelles D 1555 et D 1557 (cf. extraits du plan cadastral pages 75 et 77 de l'annexe 1.2) ;
- l'ensemble de ces parcelles se trouve à moins de 300 mètres du point central du village ;
- ces parcelles sont environnées de constructions et créent « une dent creuse » au plan graphique du règlement de PLU ;
- ces parcelles n'ont aucune caractéristique particulière méritant un classement remarquable spécifique (N) ;

- ces terrains sont viabilisés à proximité ;
- la majorité des activités agricoles de la commune de MAUBEC est concentrée à l'ouest du village.

Note du commissaire enquêteur : la demande des consorts RAJON, représentés par Maître CHANON, rejoint la demande faite par une majorité de propriétaires de parcelles situées dans la zone N définie dans l'extrait du document 4.2.a reproduit précédemment en page 72. La note est d'autre-part à rapprocher de celle écrite en page 69 à propos de l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère dont la conclusion est : « *Dans le cadre du procès-verbal de synthèse remis le 11 avril 2019, le maître d'ouvrage a été invité à répondre à cette remarque* ».

Photo MR – mars 2019 - Vue du Sadiau prise de la parcelle D 1866 en direction est.

M 3 - Courriel de Madame et Monsieur MATHIAS, pages 93 à 95 de l'annexe **1.2**

Le courriel référencé M 3, adressé par Monsieur et Madame MATHIAS, est arrivé le lundi 8 avril 2019 à 8 heures 45. Il n'a pu être intégré au registre des observations au moment de la clôture de l'enquête publique le samedi 6 avril à 11 heures 45.

Ce courriel étant hors délais, il n'est pas pris en compte dans l'établissement de ce rapport.

On peut noter que Monsieur et Madame MATHIAS sont venus consulter le dossier d'enquête le mardi 19 mars lors de la réception du public par le commissaire enquêteur, accompagnés de trois personnes dont une s'est présentée comme ancien commissaire enquêteur dans le département du Rhône. Ces personnes ont annoté le registre (référence R 11 – cf. page 102 de l'annexe 1.2) en précisant qu'ils adresseront un courrier « *de remarque et d'incohérence* ».

3.2.2 Le registre d'enquête publique

La copie intégrale du registre d'enquête publique figure dans l'annexe **1.2** de la page 97 à 111.

R 1 - Annotation de Madame CHARVET, page 99 de l'annexe **1.2**

Madame CHARVET note qu'elle est venu consulter le dossier au regard de la situation de son bien.

R 2 - Annotation de Madame NOGUEIRA, page 99 de l'annexe **1.2**

Madame NOGUEIRA demande pourquoi les parcelles D 1753 à D 1755 situées au lieudit Le Sadiau sont non constructibles alors que celles situées en face, sur le chemin du Maron, sont en zone Ub. Elle demande par ailleurs que la zone N du Sadiau soit, à minima, répertoriée en zone agricole A.

Cette demande rejoint la demande faite par une majorité de propriétaires de parcelles situées dans la zone N définie dans l'extrait du document 4.2.a reproduit en page 72. Cette note est aussi à rapprocher de celle écrite en page 69 à propos de l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère.

R 3 - Annotation de Monsieur André GONNET, page 99 de l'annexe **1.2**

Monsieur GONNET souhaite que sa parcelle D 1687 classée en zone A au projet, soit déclassée en zone constructible, tout au moins partiellement.

Monsieur GONNET a déposé un courrier le 14 mars 2019. Se référer à la référence C 2 de la page 71 de ce rapport.

R 4 - Annotation de Mme PILLOIX et RANDY, page 99 de l'annexe **1.2**

Ces personnes informent le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la demande C 1 page 70 de ce rapport.

R 5 - Annotation de Monsieur Laurent DURAND, page 100 de l'annexe **1.2**

Monsieur DURAND informe le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier électronique avant le 6 avril 2019.

Cf. la demande C 11 page 74 de rapport.

R 6 - Annotation de Madame GELLINCK, Château de Césarges, page 100 de l'annexe **1.2**

Madame GELLINCK demande, par annotation apposée sur le registre le mardi 5 mars 2019, qu'un volet « moyens de communications électroniques » soit intégré au PLU. En effet, elle constate sur le secteur de Césarges une faiblesse des réseaux téléphoniques et souhaite une alimentation par la fibre optique et l'installation d'une antenne 4G ou 5G sur le secteur.

Cf. Cette remarque qui va dans le sens de l'intérêt public est pertinente.

Le commissaire enquêteur a déjà soulevé dans ce rapport le déficit d'information relatif à ce sujet (cf. pages 17 et 18)

R 7 - Annotation de Monsieur COLLET, page 101 de l'annexe **1.2**

Monsieur COLLET informe le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la demande C 3 page 71 du rapport.

R 8 - Annotation de Monsieur Henri BLANC, page 101 de l'annexe **1.2**

Monsieur BLANC souhaite que sa parcelle C 539, située au hameau de Rivaboudrieu et classée en zone A au projet, soit déclassée en zone constructible.

Le commissaire enquêteur note que le hameau de Rivaboudrieu ne bénéficie pas de réseau d'assainissement collectif.

R 9 - Annotation de Madame MORNEY, page 101 de l'annexe **1.2**

Madame MORNEY souhaite que ses parcelles A 1199 et 1200 situées au lieudit La Ransinière et classées en zone N au projet soient déclassées en zone constructible.

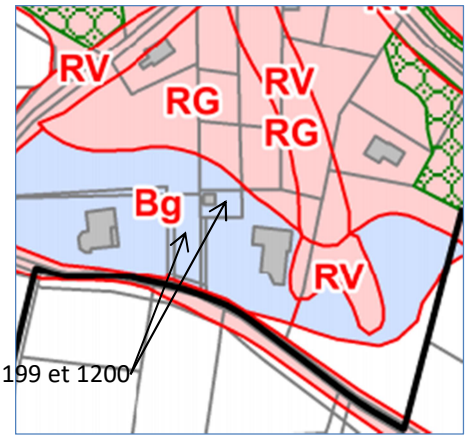


Photo MR – mars 2019 - Parcelles D 1199 et 1200

Le commissaire enquêteur note que ces deux parcelles, classées en zone N, se situent dans un secteur de glissements de terrain (Bg).

R 10 - Annotation de Monsieur Gilles RAJON, page 101 de l'annexe **1.2**

Monsieur RAJON informe le commissaire enquêteur qu'il fera ses observations par courrier.

Voir le courriel référence M 2 adressé par Maître CHANON au nom des consorts RAJON, pages 75 et 76 de ce rapport et dans sa version intégrale pages 66 à 92 de l'annexe **1.2.**

R 11 - Annotation de Madame et Monsieur MATHIAS, page 102 de l'annexe **1.2**

Madame et Monsieur MATHIAS informent le commissaire enquêteur qu'ils feront un courrier de « *remarque et d'incohérence* ».

Voir en page 76 la note du commissaire enquêteur qui fait suite au courriel M 3 adressé le 8 avril 2019 (hors délais) par Madame et Monsieur MATHIAS.

Cependant, le commissaire enquêteur signale que les observations formulées par Madame et Monsieur MATHIAS rejoignent la demande C 3 faite par Madame et Monsieur COLLET (cf. page 71 de ce rapport).

R 12 - Annotation de Madame REVOL Florence et Messieurs REVOL Jean-Marc et Renaud, page 102 de l'annexe **1.2**

Madame REVOL Florence et Messieurs REVOL Jean-Marc et Renaud souhaitent que la zone du Sadiau classée N soit déclassée en zone A (agricole) au projet de PLU. Ils notent par ailleurs, avec satisfaction, le projet de chemin piétonnier d'une largeur maximale de 3 mètres (emplacement réservé n°11).

Note du commissaire enquêteur : La demande de Madame et Messieurs REVOL rejoint l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère (cf. pages et 69).

R 13 - Annotation de Madame Marie-Christine JALEF, page 102 de l'annexe **1.2**

Propriétaire d'une parcelle limitrophe de la parcelle D 1530 (note du CE : secteur de mixité sociale) Madame JALEF :

- s'interroge sur la pertinence de la réalisation d'au moins 6 logements sociaux sur cette parcelle ;
- demande la construction d'un mur d'au moins deux mètres de haut le long de sa limite séparative ;
- demande que les futures constructions soient situées à une distance de 4 mètres de cette limite séparative au lieu des 2 mètres indiqués dans le PLU ;
- demande que l'accès à sa parcelle soit garanti ;
- demande que les logements à construire sur cette parcelle soient spacieux pour en limiter le nombre.

Photo MR – mars 2019 – Parcelle D 1530 à la Combe

R 14 - Annotation de Monsieur Louis RAJON, page 103 de l'annexe **1.2**

Monsieur RAJON informe le commissaire enquêteur qu'il fera ses observations par courrier.

Cf. la référence C 9 page 74.

R 15 - Annotation de Madame Clémentine POPINEAU, page 104 de l'annexe **1.2**

Madame POPINEAU a annoté le registre pour simplement signaler qu'elle a consulté le projet de PLU.

R 16 - Annotation de Madame Simone CALPE, page 104 de l'annexe **1.2**

Madame CALPE s'étonne du classement en zone non constructible de la totalité de la parcelle D 1865 et d'une partie de la parcelle D 1866 sur laquelle est construite sa maison.

Note du commissaire enquêteur : La demande rejoint celles ayant trait à la zone N du Sadiau répertoriées précédemment. Le commissaire enquêteur a, dans son procès-verbal de synthèse, appelé l'attention du maître d'ouvrage sur l'accessibilité difficile à ces 2 parcelles par l'impasse privée puis publique du Sadiau.

La photo ci-contre, prise du portail de la parcelle D 1866, montre les limites de l'accès par l'impasse privée du Sadiau.

Photo MR – mars 2019

R 17 - Annotation de Madame COTTIN pour les consorts FRIZON, page 105 de l'annexe **1.2**

Madame COTTIN informe le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la référence C 4 pages 71 et 72.

R 18 - Annotation de Madame et Monsieur Roland COMTE, page 105 de l'annexe **1.2**

Madame et Monsieur Roland COMTE informent le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la référence C 5 page 72.

R 19 - Annotation de Madame BRUSSON et Messieurs REVOL, page 105 de l'annexe **1.2**

Madame BRUSSON et Messieurs REVOL posent cette question : pourquoi ne pas avoir le droit de réhabiliter les bâtiments agricoles ?

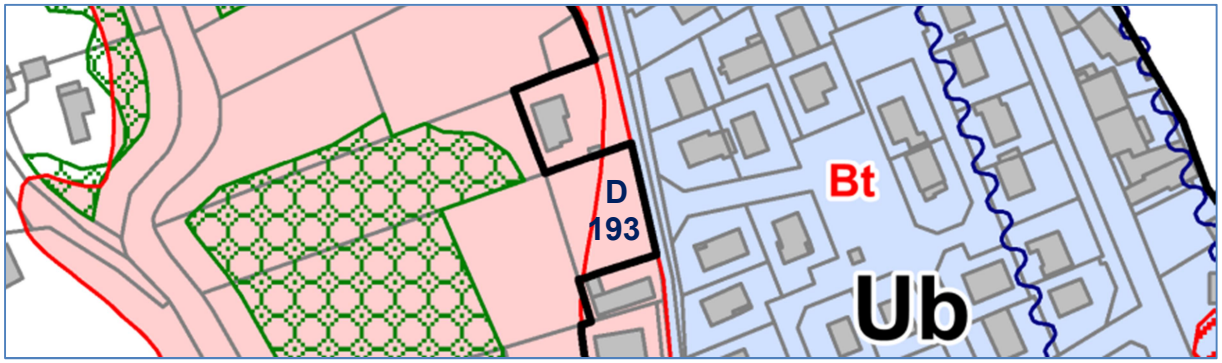
Note du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur suppose que la question concerne des bâtiments agricoles situés en zone A ou N.

Les aménagements des anciens bâtiments agricoles (ou non) sont régis par les articles A 1 (pages 70 et 71) et N 1 (pages 82 et 83) du règlement écrit du PLU (document 4.1).

R 20 - Annotation de Monsieur Bernard LYAN, page 105 de l'annexe **1.2**

Monsieur LYAN demande que la parcelle D 193 située chemin de la Cigalière soit classée en zone Ub et non N.

La parcelle D 193 est repérée dans l'extrait du règlement graphique reproduit ci-dessous. Elle est classée en zone N dans le PLU et en secteur inconstructible, sauf exception, RG de risque de glissement de terrain.



R 21 - Annotation de Madame et Monsieur BONNET, page 105 de l'annexe **1.2**

Madame et Monsieur BONNET ont noté être venus pour de simples renseignements concernant la constructibilité des parcelles D 132 et D 133 (terrain jouxtant celui de la mairie).

Madame et Monsieur BONNET ont pu constater à la lecture du règlement graphique du PLU (document 4.2) la situation de ces parcelles au regard de leur constructibilité.

R 22 - Annotation du commissaire enquêteur, page 106 de l'annexe **1.2**

Le commissaire enquêteur a annoté le registre suite au passage de Monsieur Paul BLANC qui a exposé son avis sur le projet de PLU tout en refusant d'inscrire ses observations sur le registre.

R 23 - Annotation de Mesdames DREVET et PELLET et de Monsieur BLANCHET, page 106 de l'annexe **1.2**

Mesdames DREVET et PELLET et Monsieur BLANCHET informent le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la référence C 6 page 73.

R 24 - Annotation de Monsieur Robert PERRIN, page 106 de l'annexe **1.2**

Monsieur Robert PERRIN souhaite que ses parcelles D 1864 et D 1867 situées au lieudit Le Sadiau et classées en zone N au projet, soient déclassées en zone constructible.

Cette demande est à rapprocher des demandes C 4, M 2, R 2 et R 16.

R 25 - Annotation de Monsieur Gaël GLANDUT, page 106 de l'annexe **1.2**

Monsieur Gaël GLANDUT informe le commissaire enquêteur du dépôt de deux courriers.

Cf. les références C 7 et C 8 pages 73 et 74.

R 26 - Annotation de Monsieur Gérard GUIVIER, page 106 de l'annexe **1.2**

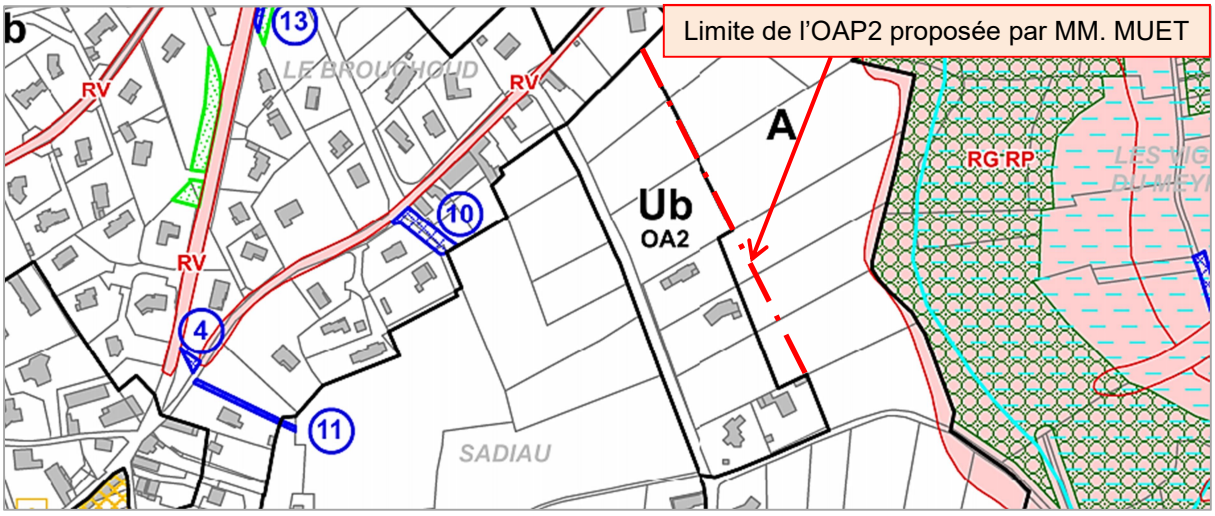
Monsieur GUIVIER demande que la parcelle C 866 située au lieudit Courtilioudon soit classée en zone constructible et non en zone A.

Note du commissaire enquêteur : La demande rejoint celle référencée M 1 (cf. pages 74 et 75) déposée par Maître FIAT. La photo ci-contre de C 866 montre que cette parcelle est cultivée. Le poteau situé à droite précise la limite des parcelles C 42, C 53, C 867 et C 866.

Photo MR – 6 avril 2019

R 27 - Annotation de Messieurs MUET Jean Philippe et Bertrand, page 106 de l'annexe **1.2**

Messieurs MUET Jean Philippe et Bertrand demandent que la limite nord-est de l'OAP 2 soit modifiée et parte du point sud situé à l'intersection de D 1686 D 1687 puis aille en ligne droite au pont nord actuellement défini.



R 28 - Annotation de Monsieur Alain GUINET, pages 107 et 108 de l'annexe **1.2**

Propriétaire au lieudit Malatrait, Monsieur GUINET demande s'il est possible d'aménager la grange attenante à sa maison en locaux de formation en management, commerce et leadership.

Note du commissaire enquêteur : La demande concerne le service urbanisme de la commune. En l'état du projet les règles édictées à l'article A 1 pages 70 et 71 du règlement écrit de PLU sont applicables. Cependant une réflexion sur un projet de création à terme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est envisageable.

R 29 - Annotation de Monsieur Jérôme SAUVAT, page 108 de l'annexe **1.2**

Sans observation

R 30 - Annotation de Monsieur Nicolas PERRIN, page 108 de l'annexe **1.2**

Monsieur Nicolas PERRIN est venu consulter le projet de PLU au droit de sa parcelle située au Grand Paleysin afin de connaître la limite approximative du corridor écologique.

R 31 - Annotation de Madame Christiane REVOL, page 108 de l'annexe **1.2**

Madame Christiane REVOL sollicite un permis de construire sur ses parcelles D 1340 et 1339 situées au Brouchoud.

Note du commissaire enquêteur : Il n'est pas dans le rôle du commissaire enquêteur d'accorder des permis de construire. Cependant, il note que ces deux parcelles se situent en zone An (zone agricole à enjeux naturels et paysagers) au projet de PLU et sont en conséquence, sauf cas particulier, non constructibles.

R 32 - Annotation de Madame Laurence CHAVELLIER, page 108 de l'annexe **1.2**

Madame Laurence CHAVELLIER informe le commissaire enquêteur du dépôt d'un courrier.

Cf. la référence C 10 page 74.

R 33 - Annotation de Monsieur Jean RAJON, page 109 de l'annexe **1.2**

Monsieur Jean RAJON, pour l'indivision RAJON, demande la levée de l'emplacement réservé n°3 situé à Mouillepas au motif que celui-ci existait au précédent POS et que rien n'a été réalisé depuis. Il demande que les parcelles A 818 et A 1175 le composant soient classées en zone constructible, ainsi que les parcelles voisines A 510 et 511 classées au projet en zone N.

La photographie ci-dessous, prise le 6 avril 2019, montre de manière partielle l'emplacement réservé n°3 avec au premier plan la totalité la parcelle A 878.

Photo MR – 6 avril 2019

R 34 - Annotation de Monsieur Christian BUCLON, page 109 de l'annexe **1.2**

Monsieur BUCLON demande que les parcelles D 1231 située à Morettant, et D 538 située au Sadiau, soient classées en zones constructibles.

Note du commissaire enquêteur : A propos de la parcelle D 538 située au Sadiau, la demande est à rapprocher des requêtes C 4, M 2, R 2, 16 et 24.

R 35 - Annotation de Monsieur Alain BIDAUD, page 109 de l'annexe **1.2**

Monsieur BIDAUD demande que les parcelles D 1030, 1033 et 1034 situées le long du chemin du Maron redeviennent constructibles et que la parcelle D 1644 située au Sadiau soit classée en zone constructible.

Note du commissaire enquêteur :

La demande relative à la parcelle D 1644 située au Sadiau est à rapprocher des requêtes C 4, M 2, R 2, 16, 24 et 34.

La demande relative aux parcelles D 1030, 1033 et 1034 est à rapprocher de la requête C 3 page 71.

R 36 - Annotation de Monsieur Maurice GLANDUT, page 109 de l'annexe **1.2**

Monsieur Maurice GLANDUT informe le commissaire enquêteur qu'il a déposé un courrier ce jour.

Cf. requête C12 page 74.

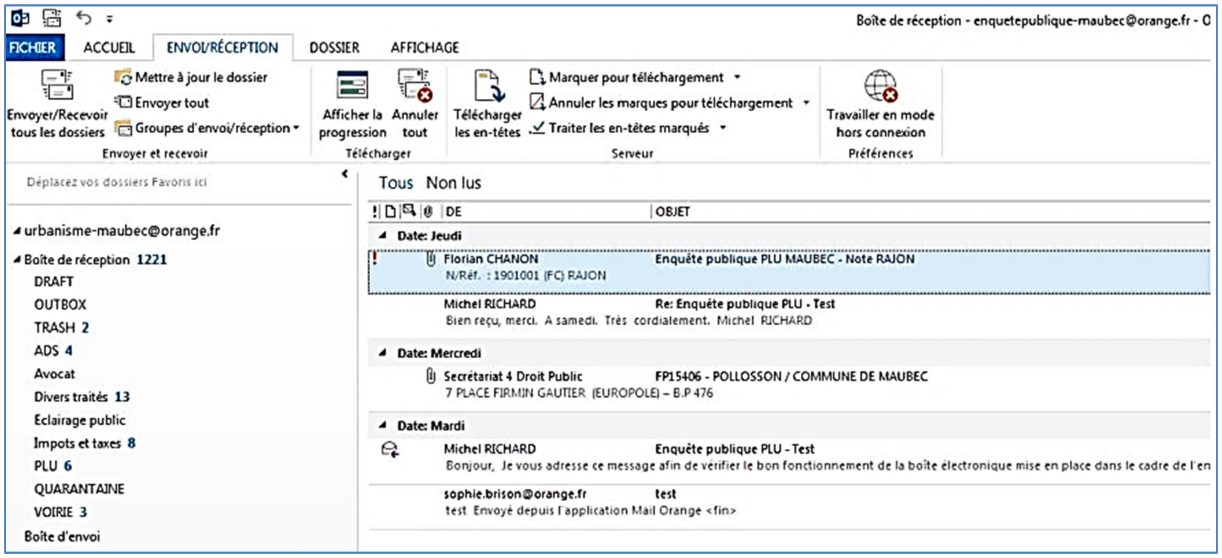
4. A l'issue de l'enquête

4.1. Les opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique

Le samedi 6 avril 2019 après la dernière permanence, le registre d'enquête mis à la disposition du public a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a vérifié que tous les courriers (12) et les copies des messages électroniques (2) étaient joints au registre.

Une vérification du contenu de la boîte à lettre électronique dédiée à l'enquête a été effectuée à 11 heures 51 minutes.



Cette vérification a permis de constater qu'à la clôture de l'enquête seuls deux courriels avaient été reçus, l'un de Maître FIAT (M1), l'autre de Maitre CHANON (M2).

A noter, qu'en l'absence de message électronique à quelques jours de la clôture de l'enquête, deux tests de fonctionnement de l'adresse enquetepublique-maubec@orange.fr avaient été effectués respectivement par le service de l'urbanisme et par le commissaire enquêteur. Ces tests s'étaient avérés positifs.

Il a demandé à Madame le Maire de désactiver au plus tôt l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique.

Le dossier étant complet, le commissaire enquêteur a emporté l'ensemble des pièces (dossier d'enquête, registre, courriers et courriels).

4.2. **Le procès-verbal de synthèse** (annexe **1**)

Les avis et observations de l'Etat, des personnes publiques associées et du public ont été résumés et annotés pour certaines par le commissaire enquêteur (cf. pages 64 à 82), puis reportés dans le procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a complété ce procès-verbal des trois observations suivantes :

1. *A propos de la ressource en eau potable de la commune*

Il est écrit en page 28, paragraphe 1.9.1, du « Rapport de présentation » (document 1 du dossier) « *Ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune. Toutefois, une alimentation complémentaire ou de secours est envisagée et opérationnelle via la commune de Four.*
Avec cette ressource complémentaire, les capacités d'alimentation en eau potable sont jugées suffisantes ».

Cependant, le bref rapport « alimentation en eau potable » classé dans les annexes sanitaires (dressées en septembre 2018) du dossier de PLU (document 5.2.a) conclut en page 3 : « *alimentation en secours possible via Four* »

D'autre part, ces mêmes documents signalent qu'au total 450 m^3/j sont prélevés sur les deux captages de Buffevent et de Chavagnant sans précision de répartition de la production entre ces deux sites.

Enfin, il est mentionné dans ce même paragraphe que le secteur de la Combe, le long de la RD 522, est alimenté par le réseau de BOURGOIN-JALLIEU. Or, aucune information sur les caractéristiques de ce réseau et sur la quantité et la qualité de l'eau fournie ne figurent dans le « *Rapport de présentation* » ou dans les annexes sanitaires.

Le commissaire enquêteur invite en conséquence le maître d'ouvrage à :

- préciser si l'alimentation complémentaire ou de secours est envisagée ou si elle est opérationnelle ;

- préciser si cette alimentation complémentaire est opérationnelle, la date de sa mise en service et ses caractéristiques ;
- indiquer pour le système Chèzeneuve-Maubec la répartition des prélèvements effectués sur les captages de Buffevent et de Chavagnant ;
- indiquer les caractéristiques du réseau d'alimentation en eau potable de la Combe et compléter le rapport sur la quantité et la qualité de l'eau fournie dans ce secteur.

2. A propos de la consommation foncière

Au regard des requêtes déposées par les propriétaires de parcelles situées au lieudit le POLOSSON et le MARON (coté est du chemin), le commissaire enquêteur demande si les parcelles anciennement constructibles au plan d'occupation des sols et désormais classées en zone A, ont fait l'objet d'un diagnostic agricole.

3. A propos du secteur N du Sadiau

Ce secteur est le plus sensible de la commune. En effet, son classement en zone N interroge alors même que ce secteur est situé à proximité du centre du village, qu'il est partiellement viabilisé (réseau d'assainissement, réseau d'eau potable) et qu'il est couronné d'une zone urbaine.

Le commissaire enquêteur propose au maître d'ouvrage une réflexion sur la possibilité d'un classement en zone 2AU (article R 123.6 du code de l'urbanisme) de ce secteur permettant une urbanisation progressive de cette zone, réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou reportée à une prochaine révision du PLU.

L'intégralité des avis et observations de l'Etat, des personnes publiques associées (PPA) et du public ont été copiés, regroupés et enliassés en 2 annexes (annexe **1.1** - Etat et PPA - et annexe **1.2** – public -) jointes au procès-verbal.

Les originaux du registre, des courriers et les copies « papier » des courriels ont été intégrés au dossier d'enquête publique.

4.3. Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Madame le Maire de MAUBEC, en mairie, le jeudi 11 avril 2019 à 15 heures 30 lors d'une réunion. Préalablement à cette remise, le commissaire enquêteur avait adressé à la mairie et à Madame PONT du cabinet Urba2P un exemplaire (projet) dématérialisé de ce procès-verbal et de ses 2 annexes.

Ont participé à cette réunion :

- Madame Annick ARNOLD, maire ;
- Madame Nathalie PONT, cabinet Uba2P, maître d'œuvre ;
- Madame Sophie BRISON, service de l'urbanisme ;
- Madame Stéphanie GUILLERMARD, représentant la CAPI ;
- Monsieur André REVOL, 1er adjoint ;
- Monsieur Robert AIMONETTI, adjoint en charge de l'urbanisme ;
- Michel RICHARD, commissaire enquêteur.

Lors de cette réunion le commissaire enquêteur a fait un résumé du procès-verbal de synthèse. Il a confirmé que le public avait globalement bien participé à cette enquête et qu'aucun incident marquant ne s'était produit dans son déroulement.

Il a rappelé que le point de questionnement majeur du public sur ce projet de PLU était le classement en zone N du Sadiau et qu'en qualité que commissaire enquêteur le point faible essentiel du dossier était l'information relative à l'alimentation en eau potable de la commune.

Puis il a lancé le débat sur les sujets suivants :

□ les secteurs de mixité sociale avec la possibilité de création d'un nouveau secteur sur l'OAP 2 du « Maron » et la possibilité dans les secteurs de mixité sociale arrêtés de mélanger des parts de logements sociaux locatifs et de logements en accession sociale à la propriété.

Cette offre de logements en accession sociale à la propriété permet de satisfaire à l'orientation « *diversifier et équilibrer le développement d'une offre économiquement*

accessible » définie dans le programme local de l'habitat 2017-2022 (PLH2) de la CAPI et l'objectif n°1 du PADD du PLU de la commune de MAUBEC en « *maintenant et captant des jeunes ménages* »,

- la lutte contre la rétention foncière en milieu urbain créatrice de « dents creuses » et préjudiciable à l'intérêt public en gelant l'urbanisation des agglomérations. Le commissaire enquêteur invite la commune à une réflexion sur l'utilisation d'outils fiscaux afin de limiter cette rétention de terrains constructibles dans les zones U,
- la recherche d'une solution pour une amélioration des conditions de constructibilité et/ou d'aménagement sur les parcelles bâties B 566, B 30, B 31, B 32, B33 et B 34 au lieudit le Polosson classées en zone agricole A dans le projet de PLU alors qu'elles étaient en zone Ub au POS et qu'un emplacement réservé (ER 6) pour un élargissement de voirie est créé ou reconduit face aux parcelles B 566 et B 30 à B 33.

Photo MR – 6 avril 2019 – Vue de la cour et du bâti de la parcelle B 30, 184 chemin du Polosson

Pour clore la réunion le commissaire enquêteur a, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, invité le maitre d'ouvrage à répondre à ce procès-verbal de synthèse et ses annexes par un mémoire, dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le vendredi 26 avril 2019.

Le mémoire en réponse sera transmis au commissaire enquêteur au format dématérialisé, un exemplaire « papier » suivra par voie postale en simple courrier.

5. **Mémoire en réponse du maître d'ouvrage** (annexe **4**) – Analyse des réponses

Par courrier électronique en date du 26 avril 2019, Madame le Maire de MAUBEC a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux observations figurant dans le procès-verbal de synthèse remis le 11 avril 2019.

En préambule de l'analyse des réponses du mémoire, le commissaire enquêteur observe que le maître d'ouvrage, sous la plume de Urba2P son maître d'œuvre, a systématiquement noté *observations du Maire* au lieu de *réponses du Maire*.

S'agissant d'un mémoire en réponse, le commissaire enquêteur retiendra ces observations comme étant les réponses aux observations et questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

5.1. Réponses aux observations de l'Etat et des personnes publiques associées

Etat (Préfecture de l'Isère et DDT) – annexe 4 pages 2 à 4

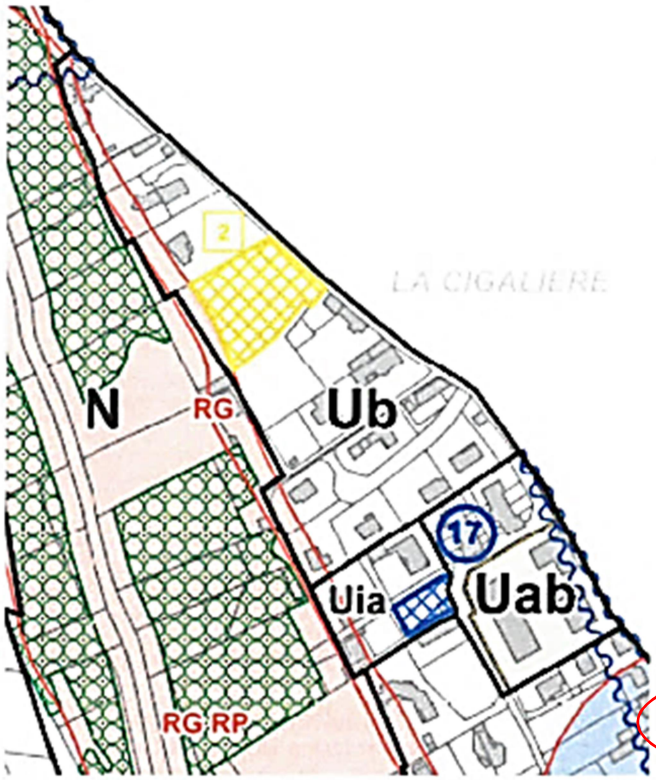
Réponse du Maire à propos des réserves 1 et 2 émises par l'Etat

Observations du Maire :

1. L'emprise de la crue centennale sera prise en compte conformément à l'étude hydraulique du SMABB et complétée sur les deux secteurs visés sur le document graphique du règlement (pièce 4.2.a).

2. Seul le quartier de La Combe peut être considéré en site prioritaire vis-à-vis de la gare de Bourgoin Jallieu. En effet, Le Goyet, de par sa topographie marquée et sa desserte très limitée, n'est pas retenu pour la période attachée à ce PLU comme pouvant présenter un potentiel de renouvellement urbain ou de densification.

Sur La Combe, la parcelle propriété de la Commune de Maubec est identifiée pour un programme de logements à définir, mais comprenant déjà une part de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs du PLH2 de la CAPI. Au vu de la réserve du Préfet et d'une remarque du SCoT Nord Isère, la densité sera augmentée avec la création d'un sous-secteur Uab le long de rue Joseph Bédor contigu avec le projet Urbagare de Bourgoin Jallieu autorisant davantage de densité (hauteur des constructions et emprise au sol). Il est à rappeler toutefois sur ce secteur le nombre de places de stationnement très insuffisant à la fois pour les usagers de la gare, mais aussi pour les habitants des logements existants sur Bourgoin Jallieu.



Extrait du document graphique du projet de PLU arrêté sur le secteur de La Combe illustrant en particulier la parcelle propriété de la commune de Maubec frappée d'une servitude de mixité sociale n° 2, mais aussi le gisement foncier attenant au sud à l'arrière de la propriété bâtie en bordure de voie.

S'agissant d'opérations de renouvellement urbain, le tissu pavillonnaire est maintenu en l'état par les dispositions du PLU, étant à préciser que des évolutions du PLU pourraient intervenir pour en prévoir le cas échéant, prenant en compte l'opération récente de La Cigalière et le plafond global du nombre de logements fixé par le SCoT. Concernant les objectifs du PLH, le PLU y répond ; les chiffres seront précisés (cf : avis de la CAPI).

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'intégration sur le document graphique du règlement (document 4.2.a) de la couche spécifique « crue centennale » sur les deux secteurs précisés dans la demande, levant ainsi la réserve n°1 du Préfet.

A propos de la réserve 2, le commissaire enquêteur rejoint l'analyse de Madame le Maire précisant qu'une densification ou un renouvellement urbain du Goyet, certes proche de la gare SNCF de BOURGOIN-JALLIEU, se révèle non pertinent au regard de sa situation topographique, de son

accessibilité et de son classement intégral en secteur de nuisances sonores (catégorie 2 – cf. arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011) lié à la ligne SNCF.

Pour ce qui concerne la densification du secteur de la Combe, la commune de MAUBEC propose une réponse intéressante avec la création d'un sous-secteur Uab qui intègrerait le secteur de mixité sociale n°2 représenté en jaune sur l'extrait du document graphique joint à la réponse et qui correspond à la parcelle D 1530 (propriété de la commune de MAUBEC) sur l'extrait issu du site Géoportail de l'IGN repris ci-dessous.

Source : site géoportail de l'IGN

Madame le Maire complète sa proposition en signalant un gisement foncier libre situé au sud de D 1530 situé à l'arrière la propriété bâtie située le long de la rue Joseph Bédor. La parcelle concernée est la D 1529 représentée ci-dessus.

Photo MR – Mars 2019

Le commissaire enquêteur lors de la réunion de synthèse n'a pas relevé cette proposition, mais une réflexion sur le possible rattachement de la parcelle D 133 située au nord de D 1530 au projet d'aménagement du secteur de mixité sociale n°2. Cette parcelle donne directement sur la rue Joseph Bédor. Elle est bâtie, mais la maison (cf. photographie ci-contre), construite en fond de parcelle, est actuellement inhabitée et en mauvais état.

Le commissaire enquêteur précise encore que la propriétaire de la parcelle D 1529 a déposé, le 19 mars 2019, une observation référencée R 13 sur le registre d'enquête publique dans laquelle elle s'interroge sur la nécessité de construire « *au moins 6 logements sociaux* » sur ce secteur de mixité sociale (cf. page 78 de ce rapport et pages 102 et 103 de l'annexe **1.2**).

Sous condition de recadrer le choix du gisement foncier complémentaire sur la parcelle D 133, le commissaire enquêteur approuve la proposition du Maire de créer un sous-secteur Uab intégrant le secteur de mixité sociale n°2 afin de densifier le quartier de la Combe.

Cette proposition permettra de répondre favorablement à la demande du Préfet et de lever la réserve n°2 de son avis favorable.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.

Réponse du Maire aux observations faites par l'Etat

Le paragraphe 4.8.2 du rapport de présentation sera complété par une explication de la traduction règlementaire de la carte des aléas selon la grille de traduction recommandée par l'Etat (tableau de correspondance aléa-zonage, version 1.3 de décembre 2016). Cette grille de traduction sera également insérée en annexe du rapport de présentation.

Le règlement sera complété conformément aux observations de l'Etat, concernant les risques naturels et le captage de Buffevent.

Le PPRI de la Bourbre moyenne, situé en annexe 5.1 du dossier de PLU sera complété par l'ensemble de l'atlas du zonage règlementaire, et non seulement l'extrait concernant la commune de Maubec.

L'arrêté préfectoral ayant été pris le 25 mars 2019, le rapport de présentation sera précisé pour mentionner la création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) et l'arrêté préfectoral n° DDPP-IC-2019.03.22 joint en annexes du PLU.

La commissaire enquêteur prend note de l'agrément du maître d'ouvrage aux propositions du Préfet de l'Isère.

Syndicat mixte du SCoT du Nord-Isère – annexe 4 page 4

Réponse du Maire aux 3 remarques contenues dans l'avis favorables du SCoT Nord-Isère

Les questions portaient sur la densification des secteurs de la Combe et du Goyet, la prise en compte dans l'OAP 2 du Maron d'un mode de déplacement doux vers le centre-bourg et la nécessité d'une réflexion commune avec la CAPI et Bièvre Isère Communauté sur les déplacements dans la traversée de la Combe.

La première remarque a été traitée avec la réserve n° 2 du Préfet.

Un principe de liaison mode doux entre le secteur du Maron (OAP 2) et le centre-village est projeté à terme avec le développement progressif du Sadiau au-delà de ce PLU encadré par le plafond de logements prescrit par le SCoT. Comme pour la voirie, des amorces sont inscrites avec des emplacements réservés sur les zones constructibles jusqu'en limite de l'espace agro-naturel. Le PADD pourra être complété pour indiquer ce principe à terme avec toutefois en l'attente des contraintes d'aménagement fortes sur les voies publiques existantes.

Concernant le volet déplacement sur le secteur de La Combe, la réflexion est en cours, pilotée par la CAPI avec la Conseil départemental de l'Isère au vu des enjeux de cet axe structurant avec l'intercommunalité voisine.

A propos de la première réponse, le commissaire enquêteur confirme que ce point fera l'objet d'une recommandation dans ses conclusions.

Sur le deuxième sujet, il constate qu'effectivement les amorces d'un déplacement doux et d'une voirie sont inscrites avec des emplacements réservés (ER 11 et ER 10) sur les zones constructibles jusqu'en limite de l'espace agro-naturel dans l'objectif d'un développement progressif du Sadiau lors d'une prochaine révision du PLU. Il note avec satisfaction que ce principe de développement à terme du Sadiau peut fait l'objet d'un complément d'information dans le PADD. Cependant il demande que soit expliqué ou corrigé la partie de phrase de la réponse soulignée en rouge.

Concernant, le troisième volet de la question, le commissaire enquêteur confirme qu'une réflexion est en cours depuis 2014 (cf. document 1.c du dossier d'enquête), comme cela est signalé en page 42 de ce rapport.

Conseil départemental de l'Isère – annexe 4 page 5

Réponse du Maire aux remarques ou observations contenues dans l'avis favorable du Conseil départemental de l'Isère.

Les remarques émises sont :

- participation du Département à tout projet impactant la voirie départementale (RD 23 en particulier,
- inscription d'outils dans le PLU permettant aux opérateurs privés la construction de logements « abordables »,
- intégration de recommandations dans l'OAP 1 pour mieux prendre en compte la vue paysagère depuis la RD 23,
- idem pour l'OAP 2 afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans les espaces naturels à l'ouest et à l'est,
- établissement d'un tableau récapitulatif des éléments remarquables du paysage ou du patrimoine sur le règlement graphique,
- identification des cabanes de vignes sur le règlement graphique.

Pour tout projet en lien avec les voies départementales et notamment la RD 23, le Conseil Départemental sera associé aux études.

Le règlement tel qu'il est rédigé permet les projets d'opérateurs privés, y compris pour du logement social et / ou abordable, conformément à l'objectif du PADD de conforter la mixité sociale et de diversifier l'offre d'habitat. Ces derniers restent néanmoins théoriques à l'heure actuelle et ne peuvent être quantifiés que sur les secteurs d'OAP donnant des orientations en matière de programmation de logements. A noter que le PLH2 ne prévoit de disposition pour ce type de logement « intermédiaire ».

Concernant l'OAP1 (Ransinière), les orientations visent à ce que le projet n'engendre pas d'impact ou le moins sur le paysage en préservant le dégagement visuel nécessaire à la sécurité du carrefour et en limitant le nombre de nouvelles habitations, en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant au sein du hameau.

Concernant l'OAP2 (le Maron), le projet est conditionné à la réalisation de deux opérations d'ensemble simultanée ou non, garantissant une cohérence et une meilleure insertion des nouvelles constructions. La large haie arborée existante sera conservée en partie Nord de l'OAP. Un principe de haie ou autre traitement paysager visant à l'insertion de ces opérations peut être ajouté à l'OAP2.

Il n'est pas prévu d'établir un tableau des éléments remarquables bâtis du paysage sur la partie réglementaire étant identifiés sur le plan de zonage avec des données au rapport de présentation, ni d'ajouter la localisation des cabanes de vignes, dont le PADD mentionne le principe de préservation déjà mis en œuvre de par les propriétaires de ce petit patrimoine isolé au sein des espaces agro-naturel.

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du Maire aux observations du Conseil Départemental.

Extrait Google Street – OAP 1 de la Ransinière Vue de la RD 23

A propos des outils à fournir par le PLU pour rendre « accessibles » une part des logements à construire sur la commune, la solution discutée en réunion de synthèse d'intégrer des logements

en accession sociale à la propriété aux secteurs de mixité sociale est une réponse au Conseil départemental de l'Isère.

Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) – annexe 4 pages 5 et 6

Réponse du Maire aux remarques ou recommandations suivantes contenues dans l'avis favorable de la CAPI :

- compléter les articles U 4.5 b *Règles particulières* (page 52), Ui 2. 3 (page 62) et Ui 7 - (page 65),
- remplacer en page 10 du rapport de présentation « *Le PLH 2009-2015* » par « Le PLH **2010-2015** ». et expliquer les écarts sur les chiffres de production de logements sur ces années,
- compléter le dernier paragraphe « conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat » de la page 4 du document 2 *Projet d'aménagement et de développement durable* du dossier d'enquête de : « *Sur la période du PLH2 (2017-2022), il est prévu une production moyenne de 32 logements dont 9% de logements locatifs sociaux. Sur le reste de la période du PLU* (jusqu'en fin 2028 - note du CE)*, ce sont les prescriptions du SCoT qui s'appliquent.* ».

Concernant les remarques relatives au Règlement (partie écrite), il est confirmé le choix de la Commune de ne plus autoriser de construction sur limite séparative. Toutefois, la proposition de rajouter une disposition particulière est retenue dans le cas d'un auvent non clos sur limite séparative supporté par des piliers implantés dans le dispositif de clôture éventuellement.
Le recul de 10 mètres de la voie ferrée est sans objet au vu de la configuration de la traversée de Maubec bordée par une voie en contre-allée de la voie ferrée, ou d'un classement inconstructible des terrains limitrophes.
Le règlement intègre déjà la proposition (article Ui 7 + Dispositions générales page 20). L'exigence d'un traitement paysager dans le cas de stockage de matériaux à l'air libre au droit de la RD 522 pourra être ajoutée avec une autre formulation que celle présentée à l'avis.

Le paragraphe sur le PLH, p10 du rapport de présentation sera modifié ainsi :
« *Le PLH 2010-2015 (dont la validité a été prorogée jusqu'en mars 2018) prévoyait pour Maubec un objectif global de 100 logements supplémentaires et 25 logements locatifs aidés. La commune a produit 53 nouveaux logements sur la période 2010-2015 (données Sit@del2, logements commencés)* ».

L'écart des données s'explique par la prise en compte dans les chiffres d'origine de l'année 2009, où 18 logements ont été produits (53 logements entre 2010 et 2015 + 18 logements sur l'année 2009 = 71).

Le PADD présente le projet communal pour les dix années à venir, sans mentionner les objectifs chiffrés du PLH ou du SCOT. Les objectifs du PLH 2017-2022 sont par ailleurs abordés au sein du rapport de présentation (page 10) où est notamment mentionné le rythme annuel moyen retenu. Ce paragraphe peut être complété avec l'objectif global de production de logements sur les 6 ans du PLH (32 logements dont 9 % de logements locatifs sociaux).

Le commissaire enquêteur note la volonté de la commune de compléter l'article 4.5 b du règlement d'une disposition particulière autorisant l'édification sur limite séparative d'un auvent non clos. Il confirme que la demande d'intégrer à cet article l'obligation d'un recul de 10 mètres par rapport à la voie ferrée (lieudit le Goyet) est sans objet.

Le complément proposé de l'article Ui 7 est effectivement redondant, dans la mesure où cette proposition figure dans le sous-titre II page 20 du règlement relatif à la règle sur le stationnement automobile en général.

A propos de l'article Ui 2.3, le commissaire enquêteur rejoint l'avis de la CAPI sur la nécessité d'un traitement paysager dans le cas de stockage de matériaux à l'air libre le long de la RD 522, ou d'imposer un recul minimum à évaluer (entre 5 et 10 mètres par exemple) de ces entreposages par rapport à la limite du domaine public. ***La réponse de la commune sur ce point doit être confortée par une proposition de texte allant dans ce sens***.

Pour ce qui concerne les chiffres, le commissaire enquêteur prend bonne note de l'information fournie et constate que l'année 2009, avec 18 constructions de logements engagées, a été prolifique en comparaison des années suivantes pour lesquelles la moyenne est d'environ 10,5 constructions de logements engagées.

Enfin, il note également l'engagement du maître d'ouvrage à compléter la page 10 du rapport de présentation (document 1 du dossier d'enquête) selon la formulation proposée par la CAPI.

Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de la Bourbre – annexe 4 page 7

La CLE a accompagné son avis favorable d'une réserve et d'une remarque.

La réserve est relative à l'absence de sécurité de l'alimentation en eau potable de la commune de MAUBEC exprimée en page 28 (3ème alinéa) du rapport de présentation.

La remarque est une simple demande d'intégration d'une donnée dans le rapport de présentation.

Réponse du Maire :

Sur la base de précisions apportées aux annexes sanitaires à travers les données de la CAPI, le rapport de présentation sera complété (diagnostic communal page 28) avec les éléments suivants :

« La commune de Maubec était alimentée jusqu'en 2014 par les captages de Buffevent (pour la partie village) et de Vernay (pour la partie Combe, partiellement). Les travaux d'interconnexion avec la commune de Four ont été réalisés en 2014 et ont permis de mailler les communes de Four et Chèzeneuve. La liaison en eau potable existante entre le réservoir de Chèzeneuve et le réseau d'alimentation en eau potable de Maubec permet donc à la commune d'être également alimentée par cette interconnexion via le réseau du captage de la Ronta (situé sur la commune de Satolas-et-Bonce) à partir de l'extrémité du réseau au droit de la ZAC de Four. Le captage de la Ronta, exploitant les formations fluvio-glaciaires de la nappe de Chesnes, présente une capacité d'alimentation suffisante et une eau de bonne qualité.
Ainsi, l'interconnexion avec la commune de Four permet à Maubec de garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable de la commune. »

Le rapport de présentation sera complété par les données relatives aux ZSE, au chapitre 2, correspondant à l'état initial de l'environnement (paragraphe 2.1.4 – L'alimentation en eau potable, page 57).

La réserve de la CLE est majeure dans la validation du PLU. Le commissaire enquêteur a déjà relevé en pages 16 et 17 de ce rapport la faiblesse du dossier d'enquête sur ce sujet. Il a aussi fait une demande de complément d'information sur l'ensemble du sujet « alimentation en eau potable » au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse. Ces informations figurent en page 19 du mémoire en réponse (annexe **4**).

Le commissaire enquêteur valide la proposition de Madame le Maire de compléter la page 28 du rapport de présentation par le texte en bleu et entre guillemets ci-dessus.

Afin que le texte soit effectivement corrigé dans sa version finale, ***ce point fera l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur dans ses conclusions***.

Chambre d'agriculture de l'Isère – annexe 4 page 58

La Chambre d'agriculture a accompagné son avis favorable d'une remarque.

Cette remarque porte sur le classement en zone naturelle N du secteur du Sadiau et demande un classement en zone agricole A.

Réponse du Maire

Le choix du classement en zone naturelle visait à assurer la préservation de ce secteur « vert » au cœur de l'urbanisation du village, sans possibilité d'implantation d'installation ou bâtiment agricole sur ce secteur stratégique pour le développement à long terme du village de Maubec. Cet espace fait office de respiration entre les secteurs urbanisés et doit être préservé pour le futur. Il s'agit de terrains « sous pression », situés en frange des secteurs constructibles.

Néanmoins, le classement en zone agricole du secteur parait plus adapté, ces terrains étant effectivement majoritairement exploités (prairies ou parcelles cultivées). **Il est ainsi proposé un classement en zone An**, affirmant le caractère agricole du secteur, tout en le préservant dans son état naturel considérant aussi les enjeux de paysage et de maintien d'un espace de respiration au sein des secteurs bâtis.

Concernant l'ancien classement en zone NA (au POS anciennement opposable), il ne s'agit en aucun cas d'une zone « constructible » puisque rattachée à la zone naturelle ; les POS ne disposaient que de deux zones, les zones urbaines commençant par la lettre U et les zones dites naturelles commençant par la lettre N, dont les zones NA d'urbanisation future, les zones NB de hameaux ou secteurs où la capacité des réseaux était limitée pouvant conduire à un refus de demande de permis. Le classement NA stricte « inconstructible en l'état du POS » nécessitait de faire évoluer le document d'urbanisme pour toute ouverture à l'urbanisation. Il convient aussi de rappeler que les POS n'étaient pas tenus de justifier de leur capacité de nouveaux logements, d'autant que le SDAU, opposable avant l'élaboration du SCoT, affichait une évolution forte de population pour son territoire.

Le PLU, et sa traduction réglementaire en particulier, présente des capacités suffisantes au sein de ces enveloppes urbaines resserrées et prenant en compte la desserte existante par les réseaux, et la préservation de secteurs agro-naturels, conformément aux objectifs du PADD. Aucun secteur d'urbanisation future n'est défini (zone AU), les espaces disponibles au sein des espaces bâtis (dents creuses, divisions parcellaires potentielles, mutation ou renouvellement urbain) étant suffisants pour répondre aux objectifs du PADD en termes de production de nouveaux logements pour les dix ans à venir (en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord-Isère et du PLH2 de la CAPI).

Le maître d'ouvrage a pleinement répondu à la demande de la Chambre d'agriculture, mais aussi à la question posée par le commissaire enquêteur sur le même sujet (cf. page 26 de l'annexe **1** *Procès-verbal de synthèse*). Il résume aussi parfaitement le débat sur le sujet engagé lors de la réunion de remise du procès-verbal de synthèse.

Le classement en zone agricole indicée n (An) révèle effectivement le caractère agricole constaté du secteur, tout en le préservant de l'implantation du siège d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment d'élevage, permettant dans un PLU futur de classer tout ou partie de ce secteur en zone urbaine en s'affranchissant de l'article L 111-3 du code rural.

Afin d'officialiser cette réponse, ***ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur***.

5.2. **Réponses aux observations du public** (cf. annexe 4 page 9 à 18)

21 des 51 observations apportées au projet de PLU concernent un reclassement de parcelle en zone constructible, 25 autres étant sans objet ou autre (sans lien avec l'enquête publique).

La réponse 1 (cf. pages 9 à 12 de l'annexe **4**) de Madame le Maire de MAUBEC concerne la demande M1 (cf. page 18 de l'annexe 1) de Maître FIAT, avocate à Grenoble, pour le compte de Monsieur Pascal POLLOSSON de classer la parcelle C 53 en zone constructible et non en zone agricole A comme cela est proposé dans le projet de PLU.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage informe en préambule le commissaire enquêteur du contexte du dépôt de la requête de Maitre FIAT dans le cadre du PLU.

Puis, en réponse à Maître FIAT, Madame le Maire rappelle :

- à propos de l'ancien classement en zone NA du POS, que nul ne peut revendiquer le droit au maintien de la réglementation d'urbanisme existante,
- à propos de l'erreur manifeste d'appréciation de classement en zone A de la parcelle C 53 « qui ne serait pas exploitée », que cette parcelle est recensée en prairie temporaire au registre parcellaire graphique (RGP) pour l'année 2017, indiquant qu'elle a été régulièrement déclarée dans le cadre de la PAC (Politique agricole commune) ces dernières années. La nature agricole de cette parcelle est constatée sur les diverses photographies aériennes ou satellitaires existantes (IGN et Google Earth),
- que la parcelle C 53 ne se situe pas en centre bourg, mais à l'extérieur de la zone urbanisée,

- que le classement en zone A proposé de la parcelle est compatible avec les objectifs du SCoT.

Concernant la lettre de Madame la député de l'Isère, Madame le Maire, sous la plume de Urba2P, a écrit :

> Contrairement à ce qu'a pu relever le commissaire enquêteur, Madame le Députée n'a pas rappelé l'intérêt d'un classement en zone constructible de la parcelle de Monsieur POLLOSSON mais l'intérêt porté à la construction d'une résidence pour personnes âgées et/ou de petits logements et commerce de proximité.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler ci-dessous l'intégralité ce qu'il a écrit dans le procès-verbal de synthèse (page 18 de l'annexe **1**) :

M 1 - Courriel de Maître FIAT, avocate à Grenoble, pages 47 à 65 de l'annexe 1.2

Par courriel en date du 3 avril 2019, Maître FIAT pour le compte de Monsieur Pascal POLLOSSON, sollicite le classement en zone constructible de la parcelle C 53 d'une contenance cadastrale de 2ha 70a 57ca, classée en zone agricole A au projet de PLU aux motifs :

- **Que ce terrain était classé NA au Plan d'occupation des sols antérieurement applicable ;**
- **Qu'une parcelle ne peut être classée en zone agricole que lorsqu'elle revêt le caractère d'une terre agricole. Le code de l'urbanisme à l'issue de l'article R. 151-22 précise d'ailleurs que peuvent : « *être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » Dès lors, le classement d'une parcelle doit résulter de ses caractéristiques propres.**
- **Que la parcelle C 53 n'est pas exploitée et ne présente pas de valeur agricole ;**
- **Que Madame la Députée de l'Isère rappelait dans un courrier en date du 16 mai 2017 l'intérêt d'un classement en zone constructible de la parcelle de M. POLLOSSON.**

Cet écrit ne signifie pas que le commissaire enquêteur a relevé dans la lettre de Madame la Députée l'intérêt d'un classement quelconque, mais que Maître FIAT a, entre autre, motivé sa requête par cette dernière phrase (soulignée en rouge). Ce motif est confirmé par la lecture de la page 2, 1er alinéa (cf. page 48 de l'annexe 1.2 *annexe au procès-verbal de synthèse – observations du public*) de la lettre de Maître FIAT adressée par mail au commissaire enquêteur. Le lecteur peut voir ci-dessous la reproduction du texte de Maître FIAT qui semble avoir échappé à la vigilance du rédacteur de la réponse :

> Madame Joëlle HUILLIER, députée de l'Isère, rappelait également dans un courrier du 16 mai 2017 l'intérêt d'un classement en zone constructible **(P.J n° 5).**

De même, contrairement à ce qui est affirmé dans la réponse reproduite en début de page, le commissaire enquêteur confirme que Madame la Député de l'Isère a, dans sa lettre adressée le 16 mai 2017 à Madame le Maire (cf. page 62 de l'annexe 1.2), rappelé l'intérêt d'un classement de C 53 en zone constructible. En effet, elle a conclu son propos relatif à un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées et/ou de petits logements et commerces de proximité par la phrase :

> Néanmoins il ne pourrait se concrétiser que si le P.L.U. prévoyait le classement de ce terrain cadastré sous le N°53 de la section C, en zone constructible.

Pour ce qui concerne le classement de la parcelle cadastrée C 53 en zone constructible, le commissaire enquêteur, après avoir :

- constaté sur le terrain la nature de prairie temporaire de la parcelle (cf. photographie page 75 de ce rapport),
- constaté de visu que cette parcelle, d'une contenance cadastrale de 2ha 70a 53ca est limitrophe : au nord-est du chemin du Paternos, au sud-est et au sud-ouest de terres agricoles ensemencées et au nord-ouest d'une zone urbaine résidentielle,

- constaté que cette parcelle, située en limite de l'agglomération du centre-bourg, constitue une des entrées du secteur agricole couvrant le plateau de MAUBEC (voir photo de la page 48 prise depuis l'angle sud de la parcelle C 53),
- vérifié sur Géoportail, site de l'institut géographique national (IGN), la cohérence du classement en zone agricole de cette parcelle (voir ci-dessous l'extrait photographique),
- vérifié la conformité de ce classement avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

confirme le bien-fondé du classement de la parcelle C 53 en zone agricole A dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de MAUBEC soumis à l'avis du public du 4 mars au 6 avril 2019 inclus.

Source : site géoportail de l'IGN

La réponse 2 (cf. page 13 de l'annexe 4) du Maire concerne la demande de M.LYAN référencée R 20. Il sollicite un classement en zone constructible de sa parcelle D 193 classée en zone N au projet.

Observation du Maire :

La parcelle D 193 est concernée par des aléas moyen et fort de glissement de terrain. La dernière doctrine de la Préfecture de l'Isère de traduction des aléas naturels en risques adressée aux communes en mars 2018 confirme son classement « inconstructible » sauf exceptions listées excluant toute vulnérabilité et donc toute construction d'habitation. Celle-ci est annexée au rapport de présentation avec la carte des aléas.

Le commissaire enquêteur confirme le bien-fondé de la réponse du Maire concernant le classement en zone N et secteur RG (risque de glissement moyen à fort) de cette parcelle située chemin de la Cigalière à la Combe.

La réponse 3 (cf. page 13 de l'annexe 4) du Maire concerne la demande de M.GUIVIER référencée R 26 qui sollicite un classement en zone constructible de sa parcelle C 866 classée en zone A au projet.

Observation du Maire :

La parcelle C 866 présente un caractère agricole avérée. Il s'agit bien d'une parcelle exploitée (d'après le Registre Parcellaire Graphique, RGP de 2017, qui recense toutes les parcelles déclarées à la PAC). Une parcelle non cultivée n'est pas forcément non exploitée (il peut s'agir d'une prairie de fauche, ou d'une parcelle entrant dans une rotation de cultures).

Le commissaire enquêteur, après avoir constaté sur place le 6 avril 2019 que la parcelle C 866 était ensemencée et entourée sur 3 côtés de parcelles agricoles, conforte son classement en zone agricole A. Le constat photographique de l'ensemencement de cette parcelle se retrouve en page 80 du rapport.

La réponse 4 (cf. page 13 de l'annexe 4) du Maire est une réponse globale aux demandes particulières de classement en zone constructible de parcelles.

Sont concernées par cette réponse les observations référencées C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C10, C12, M2, R2, R8, R9, R 16, R24, R 31, R 33, R34 et R35.

Observations globales du Maire sur les demandes particulières de classement en zone constructible

Le classement en zone constructible de ces parcelles ne répond pas aux orientations générales du PADD visant à conforter le centre-village notamment par la mobilisation du foncier en dents creuses au sein des enveloppes urbaines du village et des principaux hameaux contigus à la ville-centre de Bourgoin Jallieu raccordées au réseau d'assainissement collectif conformément aux prescriptions du SCoT.
Ces demandes ne sont pas compatibles avec le SCOT Nord Isère (capacités plafonnées, localisation, assainissement non collectif). En effet, le projet de PLU, avec sa traduction réglementaire en particulier, présente des capacités suffisantes au sein des enveloppes urbaines resserrées, définies en prenant en compte la desserte existante par les réseaux, la préservation de secteurs agro-naturels pour répondre aux objectifs du PADD en termes de production de nouveaux logements pour les dix ans à venir (en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord-Isère et du PLH2 de la CAPI).
Plus globalement, certaines de ces demandes ne respectent pas les dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR) en participant à l'étalement urbain.

Le commissaire enquêteur conforte cette réponse du Maire en constatant que le PADD proposé et le découpage en zones en résultant luttent effectivement contre l'étalement urbain tout en protégeant les zones agricoles, naturelles et forestières comme le préconisent les lois SRU et ALUR.

La réponse 5 (cf. page 14 de l'annexe 4) du Maire concerne les demandes spécifiques relatives au secteur du Sadiau. Sont concernées par la réponse les observations référencées C4, R2, R12, R16, R24, R34 et R35.

Observation du Maire :

Cf Observation en réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture.
En complément, il est précisé que la desserte viaire (déplacements en voiture et modes actifs) nécessitera d'être améliorée ; seuls des travaux de renforcement du réseau d'alimentation en eau potable et de défense incendie ont été réalisés fin 2018.

Le commissaire enquêteur rappelle la proposition du Maire de classer le secteur du Sadiau en zone An (cf. page 92).

La réponse 6 (cf. page 15) du Maire concerne le secteur spécifique du Polosson. Sont concernées par cette réponse les observations référencées C5, C7, C8 et C12.

Le projet de PLU arrêté et soumis à enquête publique ne prévoyait pas d'évolution possible en dehors des possibilités offertes aux habitations existantes au vu des enjeux agricoles de ce secteur, y compris la présence d'un siège d'exploitation et des orientations générales du PADD de préservation.
Les demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique peuvent trouver une réponse favorable en autorisant le changement de destination des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés, permettant la valorisation du patrimoine rural ancien et l'aménagement éventuellement de nouveaux logements sans toutefois trop impacter l'exploitation agricole.
La desserte par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et les travaux d'amélioration de la desserte viaire liés aux emplacements réservés inscrits sur ce secteur du Polosson permettent de classer partiellement ces propriétés bâties en secteur Uh créé spécifiquement pour autoriser le changement de destination sans construction nouvelle à usage de logement.

Le commissaire prend acte de la proposition de Madame le Maire de classer partiellement les parcelles bâties B 30, B31, 32 et B 33, situées au lieudit le Polosson, en un secteur urbain Uh

spécifique qui favorisera le changement de destination des bâtiments existants et permettra la valorisation du patrimoine rural ancien et éventuellement l'aménagement de logements nouveaux, tout en préservant l'exploitation agricole située à l'ouest de ces parcelles (cf. extrait de plan figurant page 73).

Afin d'officialiser cette réponse, ***ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur***.

La réponse 7 (cf. page 15) du Maire aux observations référencées C1, déposée par Mesdames PILLOIX et RANDY, et R13, Madame JALEF.

Dans le procès-verbal de synthèse, l'observation C1 est complétée d'une note du commissaire enquêteur.

Observation du Maire :

Ce secteur stratégique situé en centre-bourg vise à répondre aux objectifs du PADD de mixité sociale (part de logements sociaux, afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH2), de diversification des formes d'habitat (formes plus denses, intermédiaires ou petit collectif), de mixité des fonctions urbaines (petits commerces et services de proximité).
Le développement d'une offre locative sociale en centre-bourg permet de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages de Maubec (logements pour de jeunes ménages ou maintien des personnes âgées sur le territoire communal).
Concernant les accès, le choix d'un accès unique sur la Route du Dauphiné est retenu pour des raisons de sécurité, le manque de visibilité sur l'allée du Sadiau ne permettant pas d'y envisager un accès (le principe de liaison piétonne est néanmoins maintenu).

Concernant la note du commissaire enquêteur, l'OAP pourra être précisée concernant l'objectif de mixité sociale, étant rappelé que le Règlement (document graphique et partie écrite) inscrit une servitude de mixité sociale devant être respectée pour toute demande d'autorisation sur ce secteur, alors que l'OAP renvoie à une notion de compatibilité à apprécier avec la demande.
Prenant en compte l'orientation générale du PADD, une nouvelle répartition des logements locatifs sociaux et abordables (accession sociale non comptabilisée par le PLH et l'Etat) au centre-bourg est proposée en inscrivant la réalisation de 3 sur le secteur d'OAP 2 du Maron dont 1 en accession sociale (soit 2 en locatif social) et en diminuant à 4 le nombre de logement en locatif social sur le secteur d'OAP 3 du centre-bourg auxquels s'ajoutent 2 en accession sociale.

Cette réponse du Maire répond totalement aux questions de mesdames PILLOIX et RANDY (ferme CASSARD), sur l'aménagement de l'OAP 3 du Bourg.

Elle répond aussi aux interrogations du commissaire enquêteur sur la répartition des secteurs de mixité sociale au niveau du village de MAUBEC et la création de logements accessibles à la propriété pour les jeunes ménages (cf. pages 38 et 55).

La proposition, qui a été débattue lors de la réunion du 11 avril 2019 de remise du procès-verbal de synthèse, est de :

- créer un nouveau secteur de mixité sociale sur l'OAP 2 *le Maron*, comprenant 2 logements locatifs sociaux et 1 logement en accession sociale à la propriété,
- modifier la répartition des logements sociaux du secteur de mixité sociale n° 3 situé sur l'OAP 3 *le Bourg* en ramenant à 4 le nombre de logements locatifs sociaux et en proposant la création de 2 logements en accession sociale à la propriété.

En complément d'information, le commissaire enquêteur rappelle que le secteur de mixité sociale n°1 *route de Chezeneuve* comprenant 3 logements locatifs sociaux est achevé et habité (cf. page 38).

Cette proposition fera l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur dans ses conclusions.

La réponse du Maire exposée ci-dessus ne répond cependant pas aux observations de madame JALEF (R 13), qui s'interroge sur la nécessité de créer un minimum de 6 logements sociaux locatifs dans le secteur de mixité sociale n°2 situé sur la parcelle D 1530 propriété de la commune.

Cependant, la réponse et les compléments d'information apportés au Préfet de l'Isère (cf. pages 85 à 87) répondent, tout au moins partiellement, aux interrogations de madame JALEF.

La réponse 8 (cf. page 16) du Maire au courrier référencé C9, déposé par Monsieur Louis RAJON.

Dans sa lettre, Monsieur RAJON faisait part de ses réflexions personnelles sur le projet de plan local d'urbanisme et demandait quelques précisions sur divers points du PLU.

Observation du Maire :

Le secteur de l'OAP2 n'est pas situé dans une zone « à urbaniser » mais en zone urbaine correspondant à une dent creuse comprenant plusieurs parcelles disposant directement des équipements publics, en particulier du réseau d'assainissement collectif. Aucun secteur d'extension de l'urbanisation n'est prévu dans le projet de PLU. Ce secteur constitue une première phase du développement de la zone plus globale du Sadiau/Maron à long terme pour laquelle de nouvelles voies sont envisagées avec les amorces matérialisées par des emplacements réservés notamment.
Les études en cours d'aménagement de la RD 522 sont annexées au rapport de présentation. Aucun projet de contournement sud-ouest de Bourgoin Jallieu n'est inscrit ou étudié par le Conseil départemental de l'Isère, ni identifié par le SCoT.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse claire apportée par le Maire.

La réponse 9 (cf. page 16) du Maire à l'observation référencée R6, déposée par Madame GELINCK.

Cette réponse porte sur l'amélioration du réseau numérique.

Observation du Maire :

Comme précisé page 31 du rapport de présentation, le Conseil départemental de l'Isère a initié un projet de déploiement de la fibre optique sur tout son territoire via son plan « Isère THD » initié en 2016.
Le raccordement des premières prises est déjà effectif sur plusieurs communes. L'objectif fixé est le raccordement de 99 % du territoire isérois d'ici 2024.

Pour compléter cette réponse, le commissaire enquêteur rappelle qu'en pages 18 et 19 de ce rapport il a noté que le réseau d'antennes mobiles 3G et 4G, élément structurant du réseau numérique et de communication, n'était pas répertorié dans le rapport de présentation. La carte reproduite en page 19 précise la position de ces antennes dans le secteur de MAUBEC.

Le commissaire enquêteur souhaite que la page 31 du rapport de présentation soit complétée de cette information.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans les conclusions du commissaire enquêteur.

La réponse 10 (cf. page 16) du Maire à l'observation référencée R28, déposée par Monsieur GUINET.

Propriétaire au lieudit Malatrait, Monsieur GUINET demande s'il est possible d'aménager la grange attenante à sa maison en locaux de formation en management, commerce et leadership.

Observation du Maire :

En l'absence de desserte suffisante par les équipements publics sur ce secteur, ni de projet de renforcement, en particulier s'agissant de la défense incendie au vu d'un projet d'établissement recevant du public, ainsi que de l'alimentation en eau potable, un changement de destination n'est pas possible, ni l'inscription d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par Madame le Maire.

La réponse 11 (cf. page 17) du Maire au courrier référencé C11 adressé par Monsieur DURAND.

Dans sa lettre, Monsieur Laurent DURAND demande si les règles édictées en page 9 et 10 du document 3 (OAP) du dossier lui permettent de construire 6 maisons individuelles.

Observation du Maire :

Le secteur permet la construction de 6 logements individuels intermédiaires ou groupés. Toutefois, la note du Commissaire-enquêteur a conduit à une réponse proposant une nouvelle répartition des logements locatifs sociaux ou en accession sociale faisant ressortir l'intérêt de programmer sur ce secteur d'OAP 2 2 logements en locatif social et un en accession social.

Le commissaire rappelle que cette demande est précoce et concerne le service urbanisme de la mairie de MAUBEC. Il confirme la proposition de créer (cf. page 98) sur la parcelle de Monsieur DURAND un secteur de mixité sociale intégrant 2 logements locatifs sociaux et 1 logement en accession sociale à la propriété. Cette dernière répartition pouvant faire l'objet d'une adaptation.

La réponse 12 (cf. page 17) du Maire à l'observation référencée R19 déposée par Madame BRUSSON et Messieurs REVOL qui demande pourquoi il n'est pas autorisé de réhabiliter les bâtiments agricoles en zone A ou N.

Observation du Maire :
En premier lieu, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, les bâtiments agricoles doivent conserver leur vocation.
Aussi, le PADD encourage à la sauvegarde du patrimoine bâti, en permettant notamment la reconversion du bâti traditionnel agricole désaffecté. Ces possibilités doivent rester limitées, compte tenu de l'objectif de développement de l'habitat au sein des enveloppes urbaines, et surtout au sein des secteurs desservis par les réseaux (en particulier l'assainissement collectif).
Au vu de ces objectifs, aucun bâtiment n'a été retenu et identifié comme pouvant changer de destination en zones A et N. Les seules possibilités résident au sein des enveloppes urbaines classées en zones U, , sous réserve du respect des règles applicables au secteur inscrites dans la partie écrite du règlement, y compris dans le sous-secteur Uh défini au Polosson prenant en compte les requêtes de l'enquête publique.

Cette réponse complète et conforte la réponse du commissaire enquêteur donnée dans le procès-verbal de synthèse (cf. annexe 1 page 22) et reprise en page 79 de ce rapport.

La réponse 13 (cf. page 17) du Maire à l'observation référencée R27 déposée par Messieurs MUET Jean Philippe et Bertrand qui demandent la possibilité de modification de la limite nord-est de l'OAP 2 du Maron.

Observation du Maire :
La limite peut être ajustée sans toutefois permettre davantage de logements. Le Règlement dispose que des annexes et piscines liées à des habitations existantes puissent être construites en zones A et N.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée à cette demande.

La réponse 14 (cf. page 17) du Maire à la demande référencée R31 déposée par Madame Christiane REVOL. Madame REVOL sollicite un permis de construire sur ses parcelles D 1340 et 1339 situées au Brouchoud.

Observation du Maire :
Cette demande aurait été à formuler auprès de la Mairie. Cependant, ces parcelles ne sont pas classées en zone constructible au projet de PLU correspondant à une extension de l'enveloppe urbaine.

Le commissaire enquêteur confirme que cette demande n'est pas de sa compétence.

La réponse 15 (cf. page 18) du Maire à la demande référencée R33 déposée Monsieur Jean RAJON.

Monsieur Jean RAJON, pour l'indivision RAJON, demande la levée de l'emplacement réservé n°3 situé à Mouillepas au motif que celui-ci existait au précédent POS et que rien n'a été réalisé depuis. Il demande que les parcelles A 818 et A 1175 le composant soient classées en zone constructible, ainsi que les parcelles voisines A 510 et 511 classées au projet en zone N.

Observation du Maire :
L'emplacement réservé a été maintenu car il représente une opportunité pour la commune d'aménager un espace vert qualitatif pour le centre-village. Cet emplacement réservé est d'ailleurs scindé en deux car la commune a déjà commencé l'acquisition de certaines parcelles.

Le classement en zone constructible de ces parcelles ne répond pas aux orientations générales du PADD visant à conforter le centre-village notamment par la mobilisation du foncier en dents creuses au sein des enveloppes urbaines du village et des principaux hameaux, mais aussi à la préservation des secteurs d'intérêt paysager. Cette demande n'est pas compatible avec le SCOT Nord Isère et plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR).

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse complète de Madame le Maire. Il précise que l'emplacement réservé n° 3 enserre la motte castrale de Mouillepas (cf. photo page 47) répertoriée sur la carte des secteurs de sensibilité archéologique jointe au dossier d'enquête (document 4.2.b).

5.3. Réponses aux observations du commissaire enquêteur

A propos de la ressource en eau potable de la commune

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à :

- préciser si l'alimentation complémentaire ou de secours est envisagée ou si elle est opérationnelle ;
- préciser si cette alimentation complémentaire est opérationnelle, la date de sa mise en service et ses caractéristiques ;
- indiquer pour le système Chèzeneuve-Maubec la répartition des prélèvements effectués sur les captages de Buffevent et de Chavagnant ;
- indiquer les caractéristiques du réseau d'alimentation en eau potable de la Combe et compléter le rapport sur la quantité et la qualité de l'eau fournie dans ce secteur.

Observation du Maire :

Concernant l'interconnexion avec la commune de Four, sur la base de précisions apportées aux annexes sanitaires à travers les données de la CAPI, le rapport de présentation sera complété (diagnostic communal page 28) avec les éléments suivants :
« La commune de Maubec était alimentée jusqu'en 2014 par les captages de Buffevent (pour la partie village) et de Vernay (pour la partie Combe, partiellement). Les travaux d'interconnexion avec la commune de Four ont été réalisés en 2014 et ont permis de mailler les communes de Four et Chèzeneuve. La liaison en eau potable existante entre le réservoir de Chèzeneuve et le réseau d'alimentation en eau potable de Maubec permet donc à la commune d'être également alimentée par cette interconnexion via le réseau du captage de la Ronta (situé sur la commune de Satolas-et-Bonce) à partir de l'extrémité du réseau au droit de la ZAC de Four. Le captage de la Ronta, exploitant les formations fluvio-glaciaires de la nappe de Chesnes, présente une capacité d'alimentation suffisante et une eau de bonne qualité.
Ainsi, l'interconnexion avec la commune de Four permet à Maubec de garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable de la commune. »

Concernant la répartition des prélèvements effectués sur les captages de Buffevent et de Malavent, les données suivantes ont été fournies par la CAPI et pourront être intégrées au rapport de présentation :
« La ressource de Chavagnant étant fortement chargée en pesticides, elle a été mise en sommeil le temps de retrouver une qualité suffisante pour qu'elle puisse de nouveau être utilisée. Aujourd'hui elle n'est plus utilisée pour l'alimentation en eau potable.
Afin de maintenir en état les équipements électromécaniques, la station fonctionne quelques heures par semaine mais l'eau pompée ne circule pas dans les réseaux d'alimentation.
Seule la ressource de Buffevent alimentait Maubec à raison de 400 m^3 jour avant l'interconnexion. »

Concernant l'alimentation en eau potable du secteur de La Combe, la CAPI indique les éléments suivants :
Le secteur de la Combe est alimenté en partie par Buffevent et en partie par Le Vernay qui constitue l'une des deux principales ressources de la CAPI.
Le captage du Vernay est situé sur la commune de Ruy Montceau.

Il alimente les communes de Bourgoin, Chezeneuve/Maubec (20 %), Nivolas-Vermelle et Meyrié. Sa capacité nominale est de 22 000 m³/j.
Etant une ressource stratégique pour la CAPI, le captage du Vernay fait l'objet d'un plan d'actions agro-environnementales en vue de garantir une eau de qualité.
Les données « qualité » extraites du RAD 2018 de SUEZ indiquent que tous les prélèvements de surveillance effectués sont conformes (tant en termes bactériologiques que physico-chimiques).

Quantitativement, les rendements de distribution sont respectivement de 84,60 % sur l'UDI Chèzeneuve/Maubec en 2018 et 76,40 % sur UDI Bourgoin (données rendement extraites du RAD 2018 de SUEZ).

Le commissaire enquêteur prend note de toutes ces informations qui rejoignent celles développées en réponse à la Commission locale de l'eau (CLE) reproduites en page 91. Il remercie Madame GUILLERMARD de la CAPI pour son intervention en réunion de remise de procès- verbal de synthèse et la transmission des documents nécessaires à la réponse.

Toutefois, il regrette que ces informations n'aient pas été recherchées par le maître d'œuvre préalablement à l'établissement de son rapport de présentation dans lequel il est écrit en page 28, paragraphe 1.9.1 : « *Ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune. Toutefois, une alimentation complémentaire ou de secours est envisagée et opérationnelle via la commune de Four.*
Avec cette ressource complémentaire, les capacités d'alimentation en eau potable sont jugées suffisantes ». Or cette interconnexion du réseau de FOUR avec celui de CHEZENEUVE –MAUBEC est effective depuis 2014, comme en témoigne les procès-verbaux de réception des travaux fournis par Madame GUILLERMARD.

De même, il constate que la ressource de Chavagnant (mise en sommeil) n'est plus utilisée depuis la date de mise en service de l'interconnexion en provenance de FOUR en raison de la qualité bactériologique et physico-chimique de l'eau produite.

En conséquence, le commissaire enquêteur demande à Madame le Maire de MAUBEC d'actualiser, modifier et étoffer le paragraphe 1.9.1 du rapport de présentation (page 28), en s'appuyant sur les éléments de réponse fournis en pages 7 et 19 de l'annexe 4 «*mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse »,* sur les informations transmises par Madame GUILLERMARD à la commune le 12 avril 2019 et éventuellement sur les observations du commissaire enquêteur figurant en page 16 de ce rapport.

Constatant que l'information relative à l'alimentation en eau potable de la commune n'a pas été traitée avec toute l'attention due à ce sujet de santé publique, ***ce point fera l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur dans ses conclusions***.

A propos de la consommation foncière

Au regard des requêtes déposées par les propriétaires de parcelles situées au lieudit le POLOSSON et le MARON (coté est du chemin), le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage si les parcelles anciennement constructibles au plan d'occupation des sols et désormais classées en zone A, ont fait l'objet d'un diagnostic agricole.

Observation du Maire :

Concernant l'ancien classement en zone NA du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Maubec, il est rappelé que, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014, le POS anciennement opposable est devenu caduc le 27 mars 2017 (soit trois ans après) et que de plus, toute zone d'urbanisation future NA inscrite au document d'urbanisme depuis plus de neuf ans ne peut être ouverte que dans le cadre d'une révision, ou pour les plus récentes par modification sous réserve d'une délibération motivée. L'ancien POS illustrait bien le surdimensionnement des zones non équipées destinées à une urbanisation future sans projet d'aménagement ; les POS n'étaient pas tenus de justifier de leur capacité de nouveaux logements, d'autant que le SDAU, opposable avant l'élaboration du SCoT, affichait une évolution forte de population pour son territoire. Les différentes lois adoptées depuis 2000 confortent successivement la mobilisation prioritaire du foncier dans le tissu urbain existant possédant des potentialités en réponse à une consommation économe de l'espace.

Il convient aussi de redonner la définition des zones NA des POS. Il ne s'agissait en aucun cas d'une zone « constructible » puisque rattachée à la zone naturelle ; les POS ne disposaient que de deux zones, les zones urbaines commençant par la lettre U et les zones dites naturelles commençant par la lettre N, dont les zones NA d'urbanisation future (indicées ou strictes), mais aussi les zones NB de hameaux ou secteurs où la capacité des réseaux était limitée pouvant conduire à un refus de demande de permis. Le classement NA stricte « inconstructible en l'état du POS » nécessitait de faire évoluer le document d'urbanisme pour toute ouverture à l'urbanisation.

Le PLU, et sa traduction réglementaire en particulier, présente des capacités suffisantes au sein de ces enveloppes urbaines resserrées et prenant en compte la desserte existante par les réseaux, et la préservation de secteurs agro-naturels, conformément aux objectifs du PADD. Aucun secteur d'urbanisation future n'est défini (zone AU), les espaces disponibles au sein des espaces bâtis (dents creuses, divisions parcellaires potentielles, mutation ou renouvellement urbain) étant suffisants pour répondre aux objectifs du PADD en termes de production de nouveaux logements pour les dix ans à venir (en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord-Isère et du PLH2 de la CAPI).

Un diagnostic agricole a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal au lancement de la procédure d'élaboration du PLU et mis à jour jusqu'à l'Arrêt du projet de PLU, en particulier les données recueillies sur les sièges d'exploitation et les parcelles utilisées. La synthèse est comprise dans le volet agricole du diagnostic communal qui sera complété lors de l'approbation au vu des données du RGP 2017 ou 2018 si disponible. La vocation agricole de ces terrains est avérée, étant toujours exploités, et situés.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse fournie. Celle-ci motive la majorité des réponses négatives apportées aux requêtes en révision de classement de parcelles, y compris les requêtes M1 déposée par Maître FIAT (page 18 de l'annexe **1**) et M2 déposée par Maître CHANON (page 19 de l'annexe **1**).

Cependant, il rappelle la proposition (cf. *réponse 6* pages 95 et 96 de ce rapport) de Madame le Maire de classer partiellement les parcelles bâties B 30, B31, 32 et B 33, situées au lieudit le Polosson, en un secteur urbain Uh spécifique (cf. extrait de plan figurant page 73).

A propos du Sadiau

Ce secteur est le plus sensible de la commune. En effet, son classement en zone N interroge alors même que ce secteur est situé à proximité du centre du village, qu'il est partiellement viabilisé (réseau d'assainissement, réseau d'eau potable) et qu'il est couronné d'une zone urbaine.

Le commissaire enquêteur a proposé au maître d'ouvrage, au travers du procès-verbal de synthèse, une réflexion sur la possibilité d'un classement en zone 2AU (article R 123.6 du code de l'urbanisme) de ce secteur, permettant ainsi une urbanisation progressive de cette zone, réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou reportée à une prochaine révision du PLU.

Observation du Maire :

Cf observations précédentes portant sur ce secteur (Chambre d'agriculture et requêtes de l'enquête) précisées sur la proposition de classement en zone AU.

Le PLU ne se doit de classer en zone urbaine ou à urbaniser que le foncier nécessaire pour répondre aux objectifs qu'ils fixent dans son PADD et ce, pour la durée également définie, limitée par la législation en vigueur et le document de rang supérieur qu'est le SCoT Nord Isère. Aussi, prenant en compte les capacités suffisantes du tissu urbain pour les dix prochaines années, le secteur du Sadiau ne peut pas être classé en zone AU en vue d'une urbanisation à plus long terme.

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et confirme la proposition de classement en zone An faite lors du traitement de l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère (cf. pages 91 et 92 de ce rapport.

6. Evaluation du projet

Les points faibles du projet

Dans ce dossier, le commissaire enquêteur constate que les points faibles ne concernent que des problèmes légers de forme ou d'actualisation du dossier, à l'exception du défaut majeur d'information relatif à l'alimentation en eau potable de la commune de MAUBEC figurant dans le rapport de présentation. Toutefois, l'engagement pris par le maître d'ouvrage de corriger et compléter le paragraphe 1.9.1 de ce rapport lèvera toute ambiguïté sur la desserte en eau potable de la commune.

Les points forts du projet

en la forme, ils reposent sur :

- un dossier rassemblant des documents d'urbanisme clairs et complets (hormis ce qui concerne l'alimentation en eau potable),
- une concertation préalable régulièrement conduite,
- une participation soutenue de la population au cours de l'enquête publique, reflet d'enjeux globalement divers et d'importance variable. Toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu être reçues dans de bonnes conditions par le commissaire enquêteur au cours de l'une des quatre permanences organisées, et ont pu s'exprimer sans contrainte,

au fond, ils s'expliquent par:

- l'établissement d'un constat clair, objectif et complet de la situation de la commune,
- la présentation précise d'objectifs choisis et justifiés au niveau du P.A.D.D. dont l'économie générale appelle un avis favorable,
- des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) visant à maitriser les conditions d'extension du centre bourg, cœur du village, stratégiques pour l'avenir de la commune, qui appellent un avis favorable,
- un projet qui prévoit une densification raisonnée du secteur urbain de la Combe,
- un projet qui prévoit une limitation acceptable des surfaces constructibles, pour être compatible avec les orientations supra communales, incluant la réalisation de logements sociaux et préservant le caractère rural, les paysages et les sites sensibles au regard de l'environnement,
- un objectif d'évolution accompagnée d'une croissance démographique pondérée, en rapport avec les capacités des équipements publics et des réseaux permettant :
  - d'accroître modérément la population en consommant un minimum d'espaces fonciers nouveaux,
  - un rythme moyen de constructions raisonnable,
  - de remplir les objectifs du PLH2 (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) et du SCoT Nord-Isère, 5,4 logements/an dont 9% de logement social,
  - une utilisation judicieuse des possibilités de réutilisation du bâti ou des surfaces bâties existants,
- une volonté de promouvoir une vie économique au centre bourg en complément de celle existant à la Combe,
- une volonté de préserver l'activité agricole encore viable,
- une volonté forte de protéger et préserver les milieux naturels existants, les espaces ouverts, les paysages du plateau, un caractère villageois au centre bourg et de modérer la consommation d'espace, incluant la création de déplacements doux,
- une saine gestion prévisionnelle des équipements publics,
- une prise en compte des risques naturels,

- un soin porté dans l'élaboration du projet de P.L.U. pour choisir des orientations et des aménagements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

7. Conclusions du commissaire enquêteur

Comme le prévoient les instructions, les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé joint à ce rapport.

Fait à Grenoble, le 6 mai 2019

Michel RICHARD

Commissaire enquêteur