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

du lundi 4 mars au samedi 6 avril 2019 inclus

_____

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXE 1

Procès-verbal de synthèse

Photo MR – 4 mars 2019

Document établi en double exemplaire et remis en un exemplaire au maître d'ouvrage le jeudi 11 avril 2019

Madame le Maire de MAUBEC :

Michel RICHARD commissaire enquêteur :

Sommaire

LE PROJET page 3

L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE page 3

L'organisation page 3

La désignation du commissaire enquêteur page 3

La préparation de l'enquête page 3

La publicité de l'enquête page 4

Le déroulement page 5

L'EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUES page 7

Les avis et observations de l'Etat et des personnes publiques associées page 7

Etat (Préfecture de l'Isère et Direction départementale des territoires) page 7

Syndicat mixte du SCoT Nord-Isère page 9

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Isère page 9

Conseil départemental de l'Isère page 10

Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) page 11

Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bourbre page 12

Bièvre Isère Communauté page 12

Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère (CCI Nord Isère) page 12

Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Isère page 12

Chambre d'agriculture de l'Isère page 12

Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) page 13

Réseau de transport d'électricité page 14

Les avis et observations du public page 14

Les courriers page 14

Les courriers électroniques (Mails) reçus à l'adresse enquetepublique-maubec@orange.fr page 18

Le registre d'enquête publique page 19

LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR page 25

LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE MAUBEC page 26

ANNEXES

Annexe **1.1** - *Avis de l'Etat et des personnes publiques associées*

Annexe **1.2** - *Avis et observations du public*

LE PROJET

Par délibération du 3 juillet 2009, 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, 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.

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.

L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'organisation de l'enquête

La 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.

La préparation de l'enquête

Un premier contact téléphonique avec la mairie de MAUBEC a eu lieu dès le 28 décembre 2018. Ce contact avec Madame BRISON, responsable de l'Urbanisme sur 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 provisoire 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.

La 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 ;
- L'affichage d'un message sur le panneau électronique d'informations municipales situé route du Dauphiné à MAUBEC ;
- Les annonces légales 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 à La Combe) ;
- Un article dans les pages locales « Bourgoin-Jallieu / Porte de l'Isère » du Dauphiné Libéré du dimanche 10 mars 2019 ;

Photo MR - Mars 2019

- Un encart en page 2 du « Petit Maubelan », bulletin communal d'informations, n° 96 de mars 2019.

Le 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. Le commissaire enquêteur a pu noter une grande disponibilité du personnel communal dans cet exercice.

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 17 heures (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 8 heures 30 à 11 heures 30, le mardi de 14 heures à 17 heures, le jeudi de 18 heures à 20 heures (excepté le 28 mars 2019 (17 heures – 20 heures) et le samedi de 8 heures 30 à 11 heures 30.

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 11 annotations ont été déposées dans le registre. Il est à signaler que 2 personnes (M. et Mme MATHIAS) qui ont annoté brièvement le registre (1 annotation) faisaient partie d'un groupe de cinq personnes qui se sont permis de critiquer 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 annoté sur le registre qu'ils adresseront 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 11 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 heures de réception du commissaire enquêteur, 4 personnes sont venues consulter le dossier en mairie et 1 observation a été déposée le mardi 5 mars 2019.

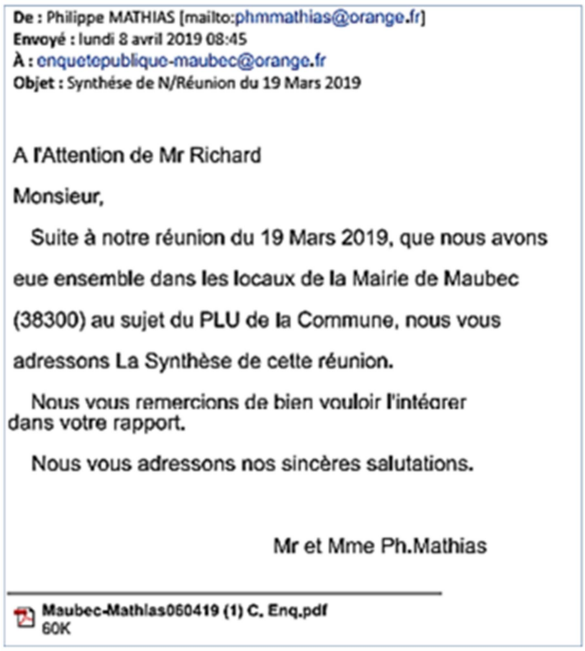
Aucun incident, hormis l'animation du mardi 19 mars 2019, n'est à signaler.
A propos de cette animation, le commissaire enquêteur constate qu'au samedi 6 avril 2019 à 12 heures, aucun courrier ou courriel des personnes à son origine n'est parvenu soit en mairie, soit dans la boîte électronique dédiée.
En résumé, les 68 personnes venues consulter le dossier d'enquête en Mairie se sont montrées globalement très intéressées et courtoises. Elles ont déposées 37 annotations sur le registre dont la copie intégrale figure en pages 94 à 108 de l'annexe **1.2** de ce procès-verbal. 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, 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 ne sera pas pris en compte dans l'établissement du rapport.

Le message électronique de Monsieur et Madame MATHIAS est reproduit ci-après.



De : Philippe MATHIAS [mailto:phmmathias@orange.fr]
Envoyé : lundi 8 avril 2019 08:45
À : enquetepublique-maubec@orange.fr
Objet : Synthèse de N/Réunion du 19 Mars 2019

A l'Attention de Mr Richard

Monsieur,

Suite à notre réunion du 19 Mars 2019, que nous avons eue ensemble dans les locaux de la Mairie de Maubec (38300) au sujet du PLU de la Commune, nous vous adressons La Synthèse de cette réunion.

Nous vous remercions de bien vouloir l'intégrer dans votre rapport.

Nous vous adressons nos sincères salutations.

Mr et Mme Ph.Mathias

Maubec-Mathias060419 (1) C. Enq.pdf
60K

L'EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUES

Les 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 procès-verbal en annexe **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.

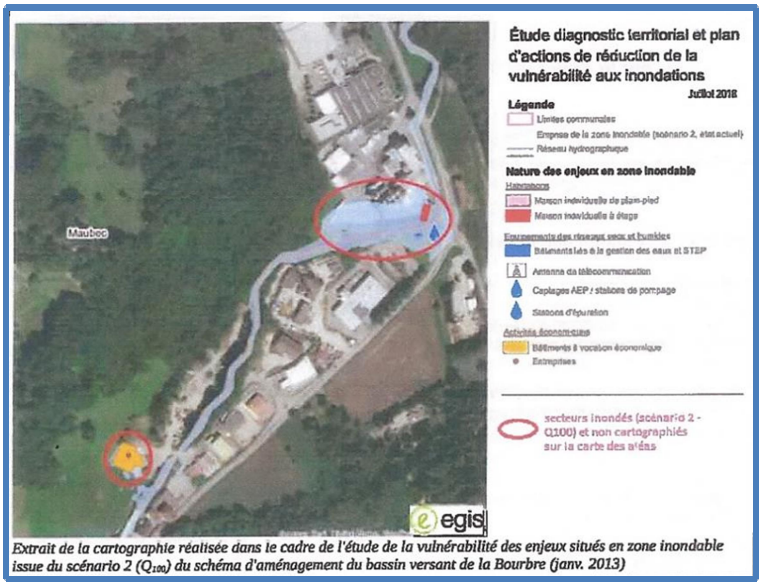
Ces réserves sont :

- Réserve n° 1 - Prise en compte des risques naturels :

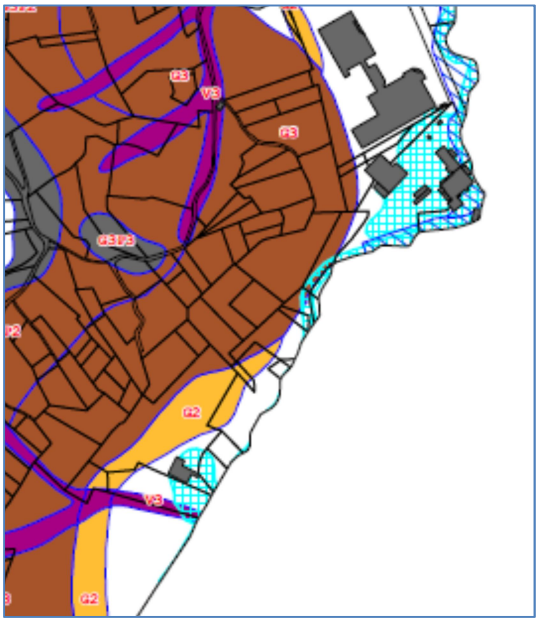
Faire figurer sur le règlement graphique la traduction règlementaire de deux secteurs situés en zone inondable d'occurrence centennale. Ces deux secteurs figurent dans les ellipses rouges de l'extrait reproduit ci-contre (cf. page 6 de l'annexe 1.1).

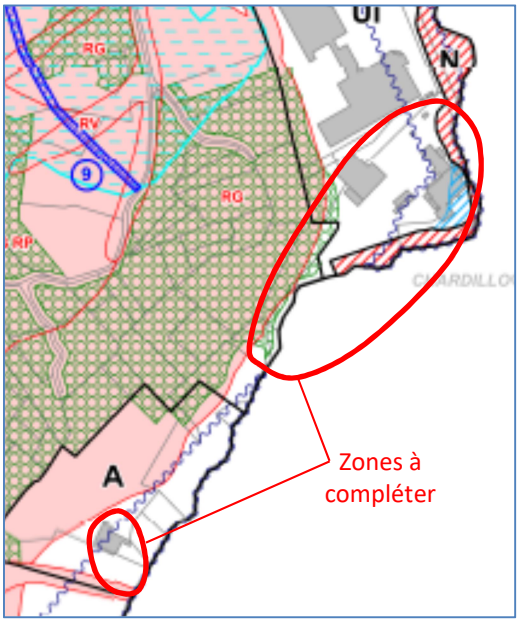
Le commissaire enquêteur a reproduit ci-après :

- 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 procès-verbal).

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 ».

Le maître d'ouvrage est invité à répondre à l'ensemble des réserves et observations de l'Etat.

► **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 rapprocher 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) de la nécessité d'une réflexion à l'échelle de la CAPI, voire en partenariat avec l'intercommunalité voisine (Bièvre-Isère Communauté).

► **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 agricole et naturelle.

► **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 :

- Etre associé, dès la phase d'étude, à l'établissement du projet de connexion de l'OAP n°3 du Bourg avec la RD 23 ;
- Etre 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 la construction de logements « *abordables* » (intermédiaires) en complément des secteurs de mixité sociale ;
- 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 ;

Photo MR - Mars 2019 – Vue du secteur OAP 1 depuis le carrefour de la RD 23 et du chemin de la Ransinière

- 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) ;

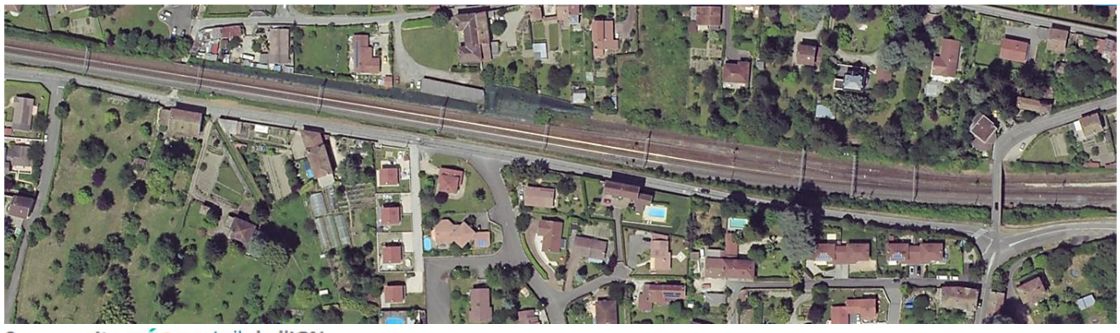
Photo MR - Mars 2019 – Vue du secteur OAP 2 depuis sa limite nord le long du chemin du Maron

- Etablir 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 vigne citées en page 10 du PADD.

► **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[1]).

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 « 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.* ».

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).

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

► **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.

► **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 aucune observation à faire sur le projet de PLU.

► **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'aménagement 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.

► **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.

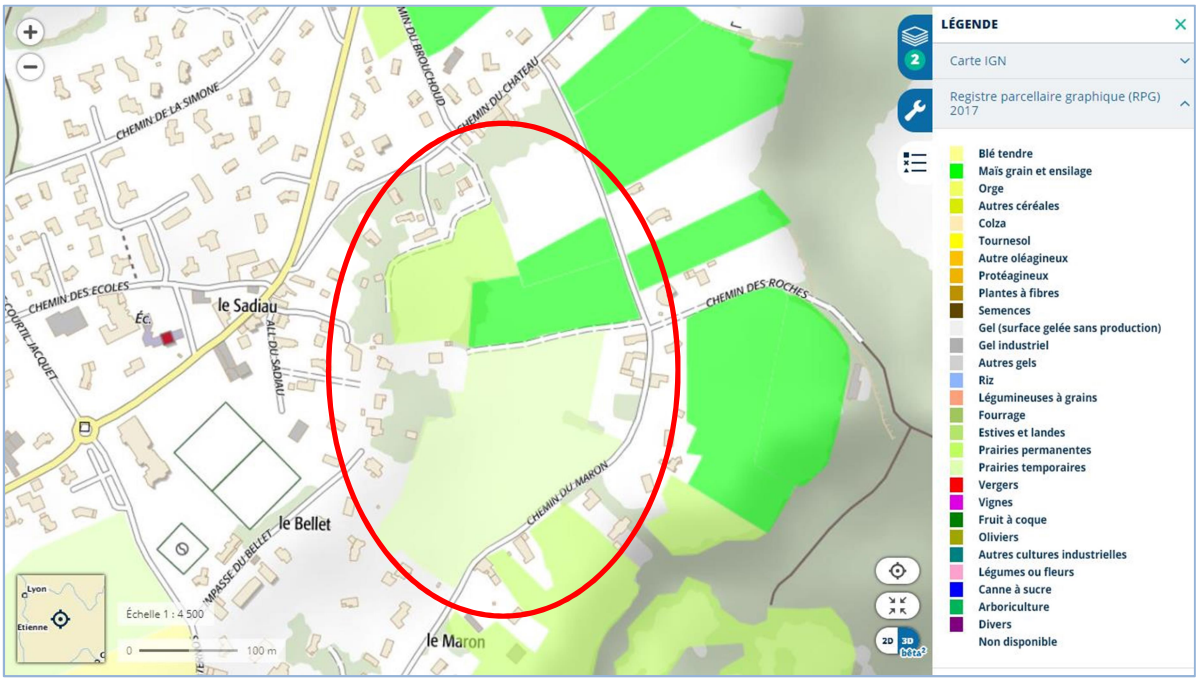
► **Chambre d'agriculture de l'Isère** - page 33 de l'annexe **1.1**

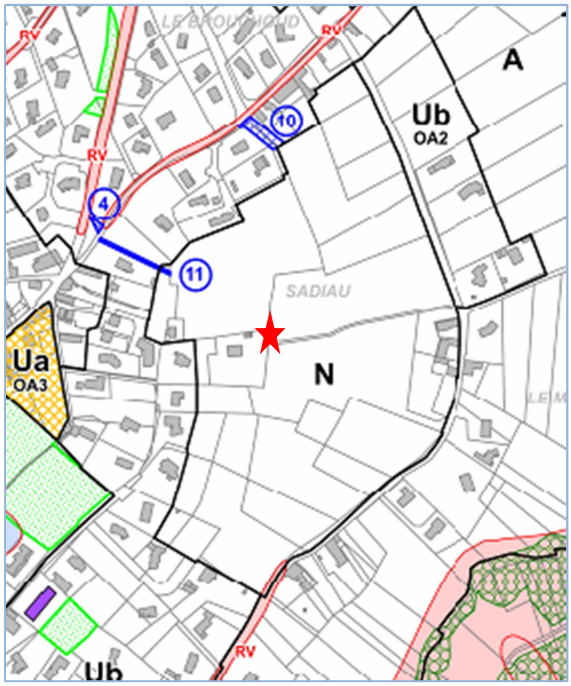
Par note du 10 janvier 2019, reçue le 17 janvier 2019, Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de l'Isère a émis un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme assorti d'une remarque.

Cette remarque concerne le classement en zone N des parcelles agricoles situées au lieu-dit Sadiau.

Note du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur rejoint partiellement 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

Toutefois, le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur le classement de cette zone. En effet, il apparaît que celle-ci était classée en 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).

Une réponse précise et complète devra être apportée sur ce point par le maître d'ouvrage.

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

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

► **Réseau de transport d'électricité**

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 de construction d'ouvrage n'est envisagé à court terme sur la commune de MAUBEC.

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 un tableau à retrouver en page 25 de ce procès-verbal.

► **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 ;
- Emettent 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 logement locatif 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.

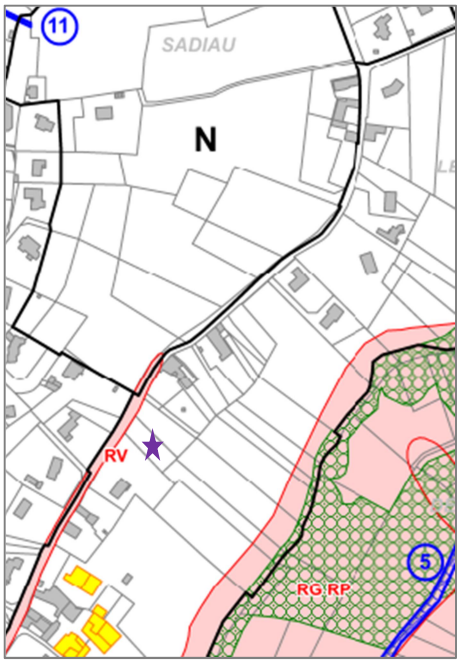
C 3 - Lettre de Madame et Monsieur COLLET, pages 13 à 19 de l'annexe **1.2**

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.

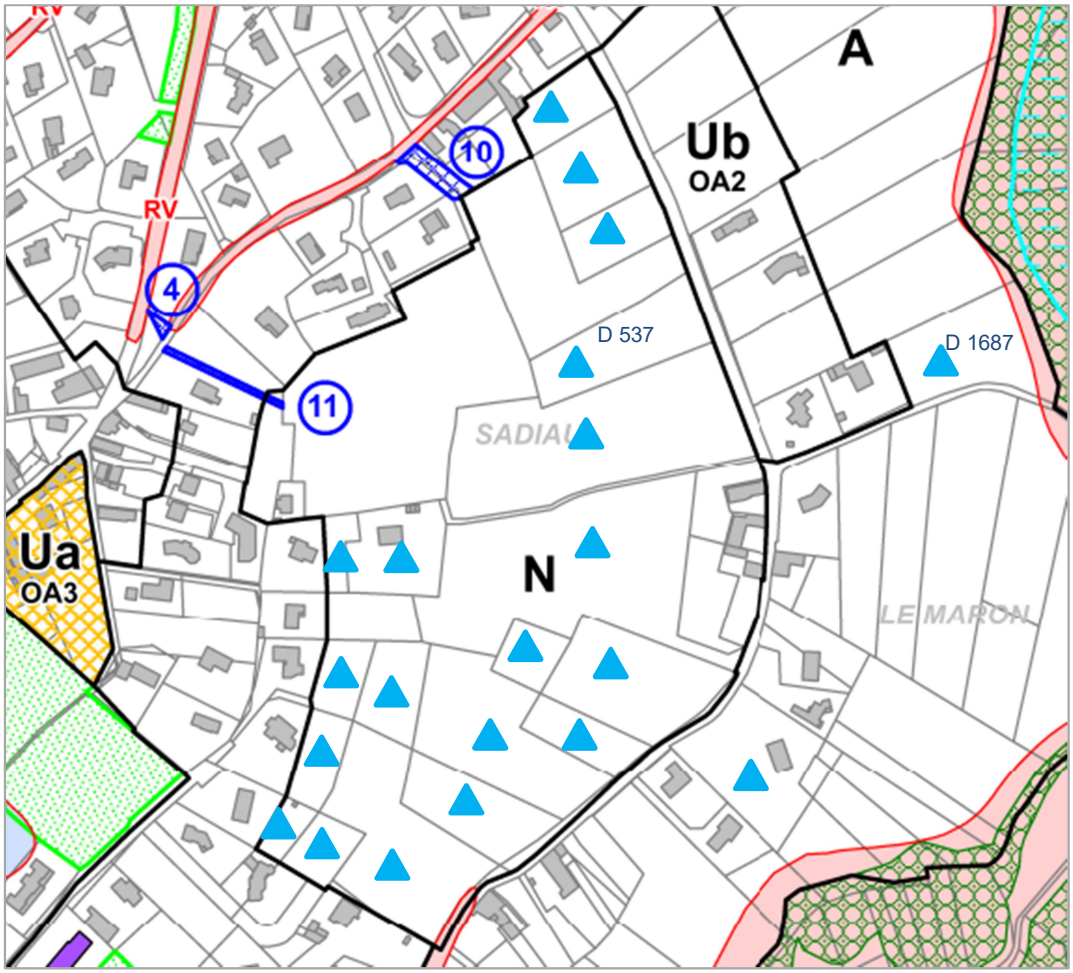
Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité d'examiner, outre la situation de la parcelle D 576, celle de l'ensemble des parcelles (ou parties de parcelles) situées le long du chemin du Maron, côté est, entre la ferme figurée en jaune au plan ci-contre et le chemin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



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)* ».

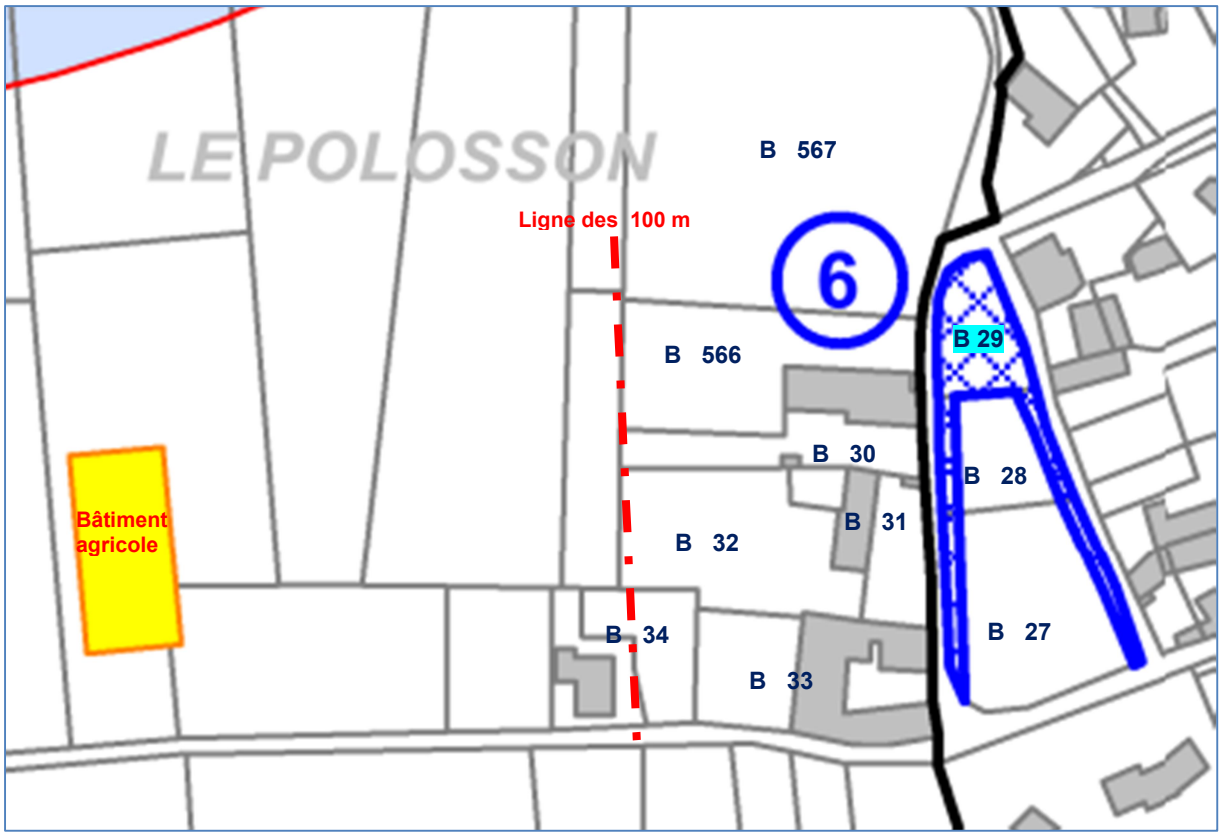
Les ▲ qui figurent sur le plan ci-dessus recensent les parcelles pour lesquelles une demande de reclassement en zone constructible a été déposée.

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 et en zone A au projet. 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.

Cependant, au regard du plan figurant en page précédente, le commissaire enquêteur, dans un souci d'harmonisation du plan dans ce secteur et de respect de l'intérêt public, invite le maître d'ouvrage à élargir sa réponse à l'ensemble de la zone impactée, ce qui signifie 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. : *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)

► **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. Il invite le maître d'ouvrage à répondre dans son mémoire à la requête de Maître FIAT avec précision.

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

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 au bas de la page 15 de ce procès-verbal de synthèse. La présente note est aussi à rapprocher de celle écrite en page 13 à propos de l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère dont la conclusion est : « *Une réponse précise et complète devra être apportée sur ce point par le maître d'ouvrage* ».

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 ne sera pas pris en compte dans l'établissement du 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* ».

► **Le registre d'enquête publique**

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

Madame CHARVET note qu'il 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.

La demande de Madame NOGUEIRA 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 au bas de la page 15 de ce procès-verbal de synthèse. La présente note est aussi à rapprocher de celle écrite en page 13 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. Cf. la référence C 2 page 14 de ce procès-verbal.

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 14 de ce procès-verbal.

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 18 de ce procès-verbal.

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.

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 14 de ce procès-verbal.

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.

A noter que le hameau de Rivaboudrieu ne bénéficie pas d'un 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, soit déclassées en zone constructible.

A noter que ces deux parcelles 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.

Cf. le courriel M 2 adressé par Maître CHANON au nom des consorts RAJON, page 19 de ce procès-verbal.

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 19 de ce procès-verbal 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 14 de ce procès-verbal).

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. page 12 de ce procès-verbal).

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.

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 17 de ce procès-verbal.

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 appelle toutefois l'attention du maître d'ouvrage sur l'accessibilité de ces 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 page 15 de ce procès-verbal.

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 16 de ce procès-verbal.

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 ?

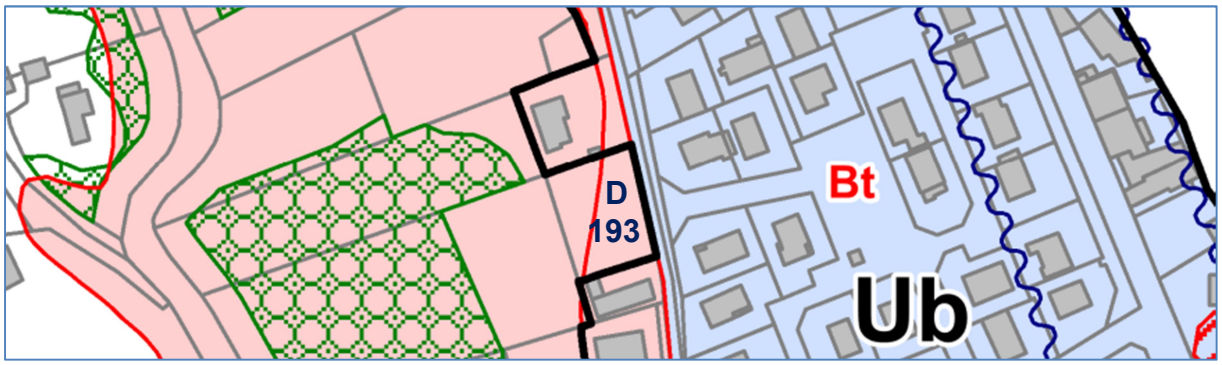
Note du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur suppose que la question concerne des bâtiments agricoles situés en zone A ou N.

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.



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 16 de ce procès-verbal.

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 page 17 de ce procès-verbal.

R 26 - Annotation de Monsieur Gérard GUIVIER, page 106 de l'annexe **1.2**

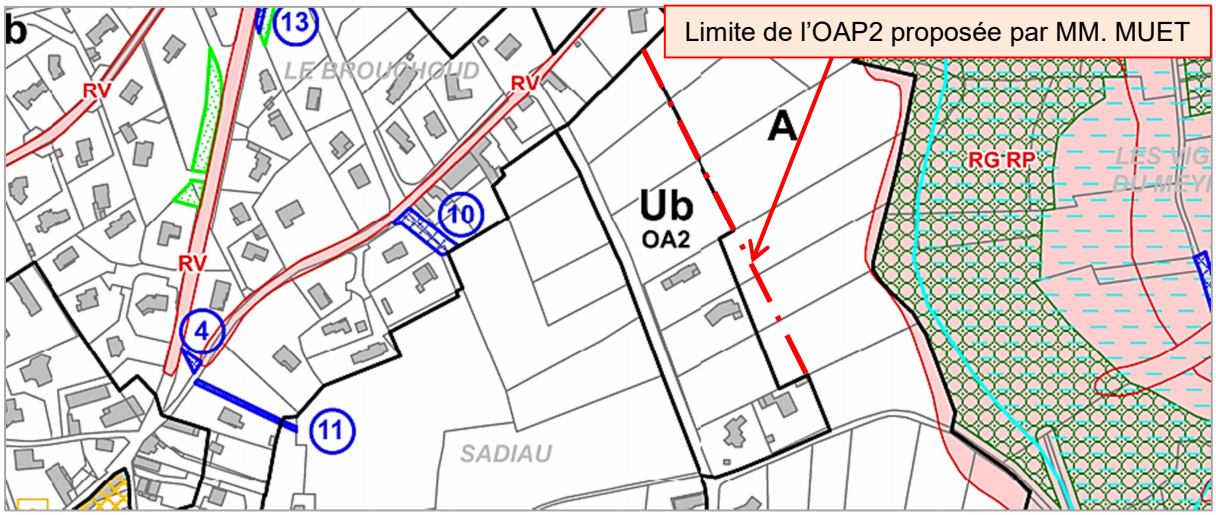
Monsieur GUIVIER demande que la parcelle C 866 située au lieudit Courtilioudon soit classée en zone constructible et non en zone A.

Note du commissaire enquêteur : La demande rejoint celle référencée M 1 (cf. page 19) 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 17 de ce procès-verbal.

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-contre, prise le 6 avril 2019, montre de manière partielle l'emplacement réservé n°3 avec au premier plan la totalité la parcelle A 878.

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 14.

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 18.

Le tableau ci-après détaille les caractéristiques principales de ces 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	

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

Dans ce total, 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.

LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

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.

Le 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.

LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE MAUBEC

Le maître d'ouvrage examinera avec attention les documents annexés (annexes 1.1 et 1.2) à ce procès-verbal de synthèse (avis et observations de l'Etat, des personnes publiques associées et du public). Il répondra aux questions posées dans ce procès-verbal et ses annexes.

Le commissaire enquêteur reste à la disposition du maître d'ouvrage pour toute information ou précision utile.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, Madame le Maire de MAUBEC adressera au commissaire enquêteur un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours, soit **au plus tard le vendredi 26 avril 2019**.

Ce mémoire sera transmis au commissaire enquêteur au format dématérialisé (pdf), un exemplaire papier suivra par voie postale.

Fait à Grenoble, le jeudi 11 avril 2019

Le commissaire enquêteur

Michel RICHARD

Procès-verbal remis au maître d'ouvrage à MAUBEC (38) le jeudi 11 avril à15 heures 30.