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 4

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

Photo MR – 4 mars 2019

Michel RICHARD commissaire enquêteur

MAUBEC

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MAUBEC

OBSERVATIONS DU MAIRE
SUITE A LA REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR
CONSIGNANT LES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES
LIEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à la clôture du registre d'enquête, vous m'avez présenté le 11 avril dernier les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Il ressort que vous avez reçu 52 contributions au total (37 requêtes ou demandes de renseignement inscrites sur le registre de la mairie, 12 courriers et 3 mails, dont 1 ayant néanmoins été adressé au commissaire enquêteur hors délais le 8 avril). 68 personnes au total se sont déplacées pendant la durée de l'enquête, du 4 mars 2019 au 6 avril 2019, soit pour consulter le dossier mis à disposition du public en mairie, soit pour rencontrer le commissaire enquêteur.

En tant que responsable du plan local d'urbanisme, je vous adresse dans le délai réglementaire de quinze jours mes observations, ainsi que des réponses que vous sollicitez dans votre procès-verbal sur certaines de vos questions, en reprenant les différents points énoncés selon les thématiques que vous avez définies.

1/ Les avis et observations de l'Etat et des personnes publiques associées

Etat (Préfecture de l'Isère et DDT)

Avis favorable assorti de deux réserves :

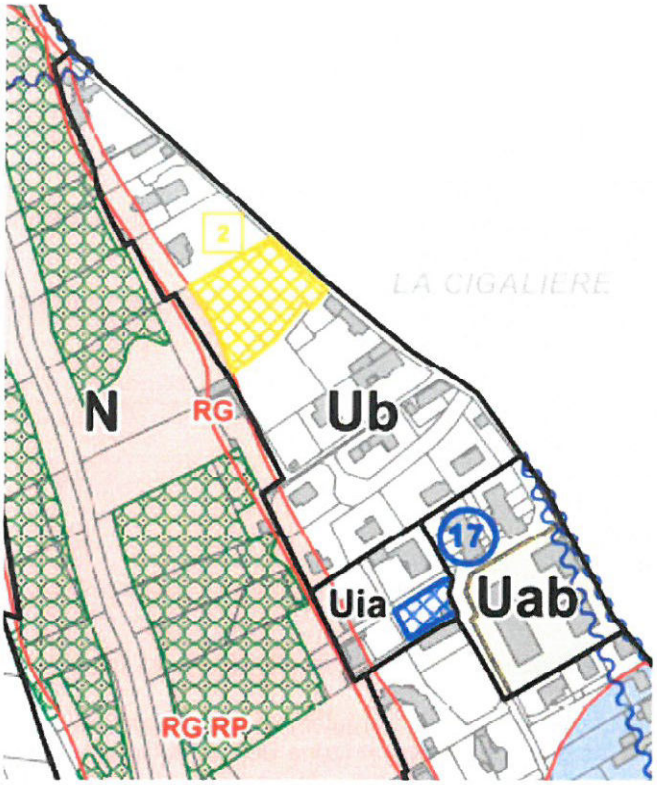
1. Prise en compte des risques naturels : reporter sur le document graphique l'emprise de la crue centennale issue de l'étude hydraulique du SMABB (janvier 2013) et reprise dans la carte des aléas d'Alp'géorisques du 25 février 2015.
2. Pour assurer la compatibilité avec le SCOT :
    - Inscrire les 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.

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).

Ces deux réserves sont accompagnées de diverses observations. 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 1/5000ème ;
- 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.
- 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 L 125-6 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 ».

Observations du Maire :

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.

Syndicat Mixte du SCOT Nord-Isère

Avis favorable assorti de trois remarques :

- 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).
- 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).

Observations du Maire :

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.

CDPENAF de l'Isère

Avis favorable

Conseil Départemental de l'Isère

Avis favorable assorti des remarques ou observations 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 ;
- 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 ;
- 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.

Observations du Maire :

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.

Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI)

Avis favorable 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. » ;

- 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@del21).
  Note du commissaire enquêteur : 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 par : « 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).

Observations du Maire :

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 de 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).

Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de la Bourbre

Avis favorable assorti d'une réserve et d'une remarque :

- 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.

Observations 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).

Bièvre Isère Communauté

Aucune observation

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI Nord-Isère)

La CCI soutient le projet de PLU.
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

Avis favorable

Chambre d'agriculture de l'Isère

Avis favorable assorti d'une remarque concernant le classement en zone N des parcelles agricoles au lieudit le 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.
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.

Observation 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).

INAO

Aucune objection sur le projet de PLU dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées.

RTE

Signale n'exploiter aucun ouvrage sur le territoire de Maubec

2/ Avis et observations du public

Le commissaire enquêteur procède à la fin de son procès-verbal de synthèse à un classement regroupant les principales observations du public par thème :

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	

- **Reclassement de parcelles en zone constructibles (C2/R3, C3/R7, C6/R23, C10/R32, C12/R36, M1, R8, R20, R26, R33, R35)**

  - C2/R3 (M. André GONNET), demande que la parcelle D 1687 soit classée constructible (classée en A)

  - C3/R7 (Mme et M. COLLET), demandent que la parcelle D 576 soit classée constructible (classée en A)

  - C6/R23 (indivision BLANCHET), demande que la parcelle A 999 soit classée constructible (classée en A)

  - C10/R32 (Mme et M. CHEVALLIER), demandent que la parcelle D 31 soit classée constructible (classée en N)

  - C12/R36 (M. Maurice GLANDUT), demande que la parcelle B 30 soit classée constructible (classée en A)

  - M1 (Maître FIAT, pour le compte de M. Pascal POLOSSON) demande que la parcelle C 53 soit classée constructible (classée en A)

    Observations du Maire :

    1/

    Tout d'abord, il y a lieu de préciser le contexte dans lequel ces observations sont formulées.

    Monsieur POLLOSSON a déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel le 2 novembre 2017 sur la parcelle C53 pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une résidence pour personnes âgées ainsi que logements et commerces.

Cette demande a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif en date du 22 décembre 2017 compte tenu :

- De l'emplacement du terrain en dehors des parties actuellement urbanisées constituant de surcroît un vaste tènement à vocation agricole ;
- Du renforcement du réseau public d'électricité requis pour une opération d'une telle ampleur (résidence séniors, logements et commerces sur une parcelle de 27 057 m²) dont la puissance est nécessairement supérieure à celle d'un particulier.

Cette décision a fait l'objet d'un recours en annulation introduit par Me Fiat pour le compte de Monsieur POLLOSSON et toujours pendant devant le Tribunal administratif de Grenoble.

Persistant par tout moyen dans son action, Monsieur POLLOSSON a formulé les observations dans le cadre de l'enquête publique.

2/

Ainsi qu'a pu le rappeler le Commissaire Enquêteur, Me Fiat pour le compte de Monsieur POLLOSSON sollicite le classement en zone constructible de la parcelle C53 aux motifs que :

- Ce terrain était classé NA au Plan d'occupation des sols antérieurement applicable ;
- Le classement en zone Agricole serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;
- « Madame la Députée de l'Isère rappelait l'intérêt dans un courrier en date du 16 mai 2017 l'intérêt d'un classement en zone constructible de la parcelle de M. POLLOSSON ».

L'ancien classement en zone NA

Conformément à une jurisprudence établie, Monsieur POLLOSSON ne peut revendiquer aucun droit au maintien de la réglementation d'urbanisme existante.

(Cf. notamment CAA Versailles, 9 mai 2016, N° 14VE03398
CAA Marseille, 10 juillet 2015, Sarl Le Val de Provence, n°12MA04008).

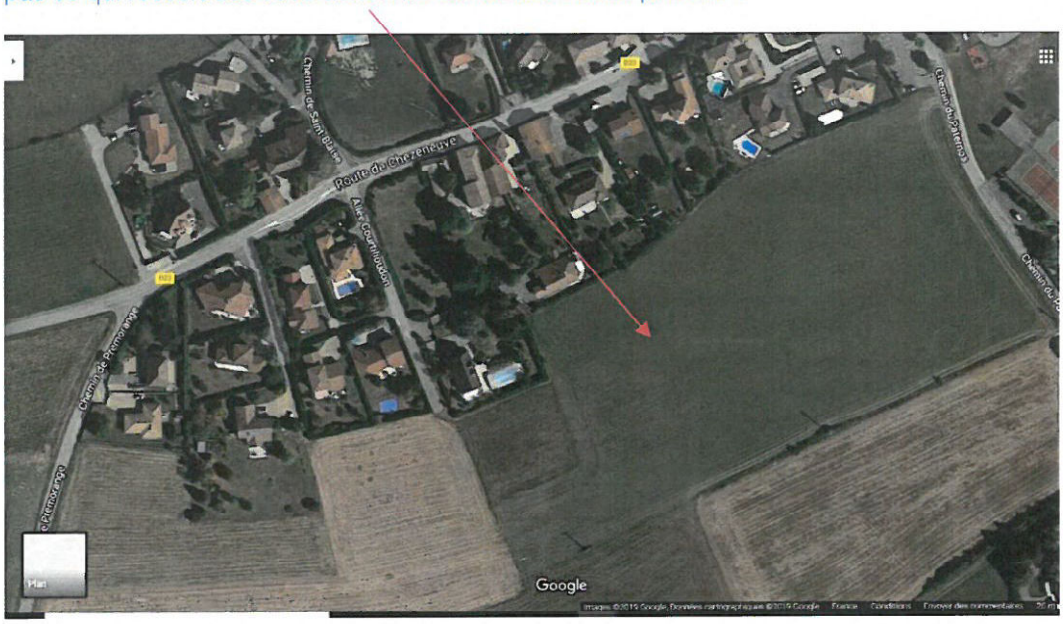
Le zonage NA ne créée aucun précédent et Monsieur POLLOSSON ne bénéficie d'aucun droit acquis quant au zonage de la parcelle C53.

Cette observation est donc tout à fait inopérante quant au classement en zone A de la parcelle C53 retenu dans le PLU arrêté.

L'absence d'erreur manifeste d'appréciation en zone A de la parcelle C53

Contrairement à ce que soutient Monsieur POLLOSSON, la parcelle C53 est située dans un vaste tènement à vocation agricole.

Si Monsieur POLLOSSON affirme que « la parcelle n°53 n'est pas exploitée », ce n'est pas ce qui ressort des vues aériennes de 2019 de cette parcelle :



Ainsi que du Registre Parcellaire Graphique, RGP de 2017, qui recense toutes les parcelles déclarées à la PAC, dont la parcelle C53. 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). Il est à noter que les parcelles environnantes sont à vocation agricole, confirmant l'enjeu de l'exploitation agricole de ce secteur du territoire communal.

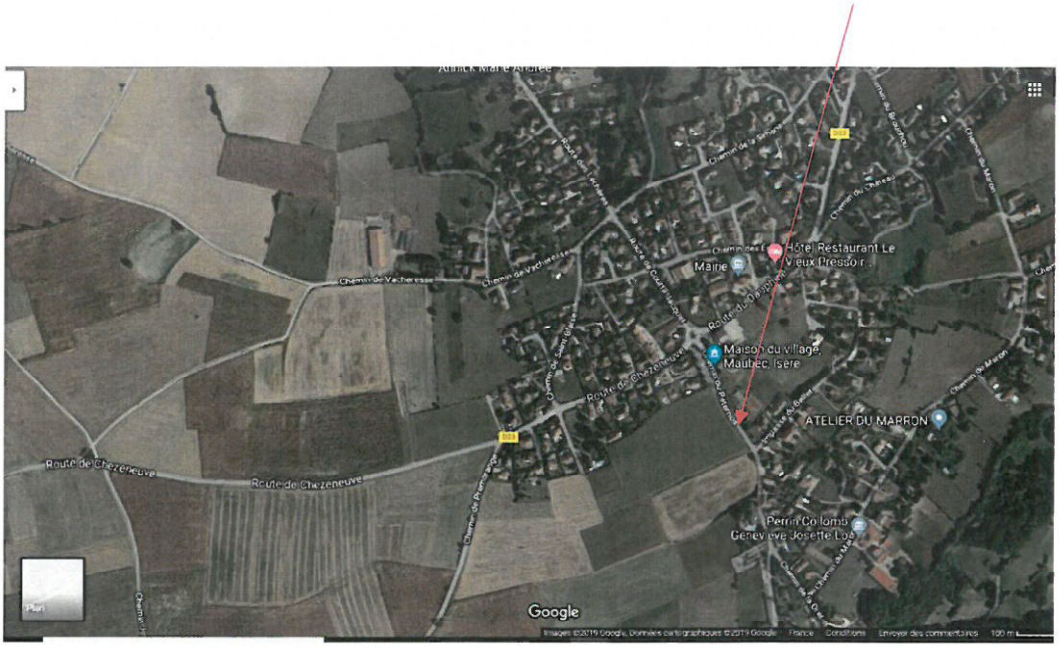
Les données du Registre Parcellaire Graphique correspondent aux zones de cultures déclarées par les exploitants chaque année et sont publiées par le Ministère de l'agriculture. La site internet de l'IGN (www.geoportail.gouv.fr) permet de démontrer également sur les dernières années que la parcelle C53 a bien été déclarée à la PAC :

Année	Parcelle C 53 recensée au RGP
2011	oui (prairie temporaire)
2012	oui (prairie temporaire)
2013	non
2014	non
2015	oui (prairie temporaire)
2016	oui (prairie temporaire)
2017	oui (prairie temporaire)

Par ailleurs, il suffit de se reporter aux vues aériennes pour constater que la parcelle d'une très grande superficie s'étend non pas en continuité de la zone urbanisée concentrée le long de la route de Chezeneuve mais en frange de celle-ci.

Il ne se situe pas en centre bourg contrairement à ce que soutient à tort Monsieur POLLOSSON.

D'ailleurs, l'accès à cette parcelle s'effectue depuis le chemin de Paternos et non pas depuis l'axe principal de la commune constitué par la Route de Chezeneuve dans le prolongement de la Route du Dauphiné conduisant à la mairie.



Le classement en zone agricole compte tenu des caractéristiques de la parcelle, de sa situation et du secteur concerné s'impose.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient Monsieur POLLOSSON ce classement s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PADD, et en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

Aussi, la commune a-t-elle prévu d'ouvrir à l'urbanisation les Dents creuses et le hameau du Maron, lequel bénéficie d'ores et déjà de la desserte par l'ensemble des réseaux.

Surabondamment, il sera rappelé que les réseaux électriques ne permettent pas d'ouvrir à l'urbanisation cette parcelle compte tenu de sa taille et de l'importance du projet porté par Monsieur POLLOSSON.

Cette ouverture est conditionnée par un renforcement des réseaux.

Le courrier de Madame le Députée

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.

Madame le Députée a seulement interrogé la commune sur le point de savoir si un classement en zone constructible peut être envisagé.

Il ne saurait être déduit de cette correspondance une erreur manifeste d'appréciation dans le zonage agricole de la parcelle C53 lequel est parfaitement justifié pour les raisons précédemment exposées.

Il est précisé à toutes fins utiles que la parcelle C53 n'apparaît en tout état de cause pas comme un site d'implantation préférentiel pour un projet de construction de résidences pour personnes âgées, dès lors qu'il se situe sur les hauteurs de Maubec, dans un secteur non desservi par les transports en commun et éloigné de toutes commodités, tous services et commerces de proximité.

- R8 (M. Henri BLANC) demande que la parcelle C 539 soit classée constructible (classée en A)

Note du commissaire enquêteur : le hameau de Rivaboudrieu ne bénéficie pas d'un réseau d'assainissement collectif.

- R9 (Mme MORNEY) demande que les parcelles A 1199 et 1200 soit classée constructible (classée en N)

Note du commissaire enquêteur : à noter que ces deux parcelles se situent dans un secteur de glissements de terrain (Bg).

- R20 (M. Bernard LYAN) demande que la parcelle D 193 soit classée constructible (classée en N)

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.

- R26 (M. Gérard GUIVIER) demande que la parcelle C 866 soit classée constructible (classée en A)

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).

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.

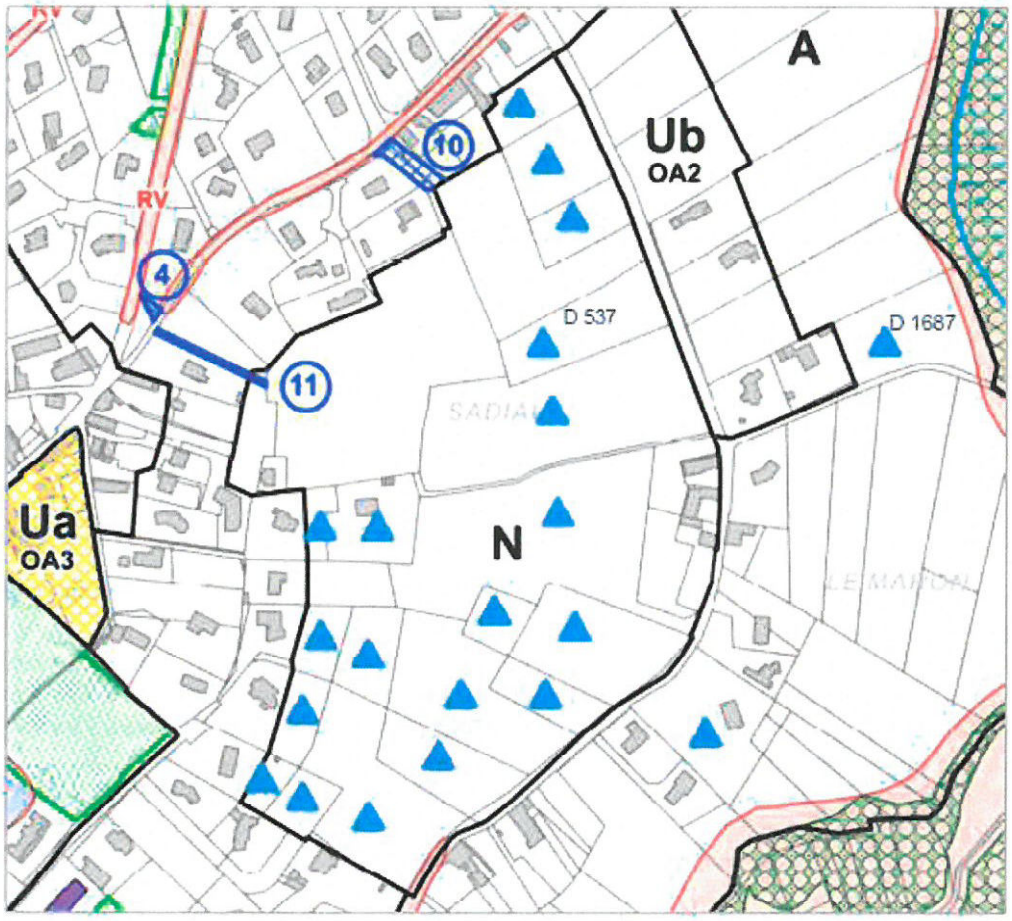
Ces demandes ne sont pas compatibles avec le SCOT Nord Isère (capacités plafonnées, localisation, assainissement non collectif). En effet, le projet de PLU, avec sa traduction réglementaire en particulier, présente des capacités suffisantes au sein des enveloppes urbaines resserrées, définies en prenant 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.

- **<u>Cas particulier du secteur du Sadiau (C4/R17, M2/R10, R2, R12, R16, R24, R34, R35)</u>**

Note du commissaire enquêteur : demandes faites par une majorité de propriétaires de parcelles situées dans la zone N définie dans l'extrait du document 4.2.a reproduit ci-dessous (triangles bleus)
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) ».

Le commissaire enquêteur appelle toutefois l'attention du maître d'ouvrage sur l'accessibilité des parcelles D 1865 et D 1866 par l'impasse privée puis publique du Sadiau.



<u>Observation du Maire :</u>
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.

Concernant l'accès aux parcelles D 1865 et D 1866 par l'impasse du Sadiau, ce dernier est maintenu en l'état.

- **Cas particulier du secteur du Polosson (C5/R18, C7/R25, C8/R25, C12/R36)**

Observation du Maire :

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.

- **Aménagement des secteurs de mixité sociale (C1/R4, R13)**

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).

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.

- **Amélioration du réseau de voirie (C9/R14), M. Louis RAJON**

  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.

  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.

- **Amélioration des réseaux de télécommunication (R6), Mme GELLINCK**

  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.

- **Création d'un STECAL (R28), M. Alain GUINET : possibilité 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.

  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).

- **Autres (C11, R19, R27, R31, R33**

  - C11/R5 (M. 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.

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.

  - R19 (Mme BRUSSON et Messieurs REVOL), 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).

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.

  - R27 (M. Jean-Philippe et Bertrand MUET), demande la modification des limites de l'OAP2

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.

  - R31 (Mme Christiane REVOL), sollicite un permis de construire sur ses parcelles D 1340 et D 1339 (Le 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.

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.

- R33 (M. Jean 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).

- **Sans objet (R1, R15, R21, R22, R29, R30) personnes inscrites sur le registre pour signaler qu'elles sont venues consulter le dossier d'enquête.**

3/ Observation du commissaire enquêteur

- **La ressource en eau potable**

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 m3/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.

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 m^3/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).

- **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.

  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 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.

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.

A Maubec, le 26 Avril 2019

Le Maire,

Annick ARNOLD,

MAIRIE DE MAUBEC
38300 (Isère)