

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

Département de l'Isère

Commune de MAUBEC

ENQUETE PUBLIQUE

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

du lundi 4 mars au samedi 6 avril 2019 inclus

conclusions ***du commissaire enquêteur***



Photo MR – 4 mars 2019

Conclusions remises à Madame le Maire de MAUBEC le 6 mai 2019

Michel RICHARD commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme	page 3
Conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative au zonage d'assainissement	page 7
Tableau synthétique des réserves, recommandations et observations du commissaire enquêteur	page 8

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les présentes conclusions du commissaire enquêteur portent sur l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de MAUBEC.

Préambule

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 1^{er} janvier 2016.

Par délibération du 28 septembre 2018 (annexe 3, page 11), le conseil municipal de MAUBEC a arrêté le projet de transformation du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires et les nouvelles intentions de la commune.

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

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

Deux réunions publiques de concertation se sont tenues les 1^{er} 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.

Par arrêté n° 2019-004 du 7 février 2019, Madame le Maire de MAUBEC a défini les modalités de mise à l'enquête publique du projet de PLU et du zonage d'assainissement

Cette enquête publique s'est déroulée du 4 mars au 6 avril 2019.

► *Les points faibles du projet*

Dans ce dossier, le commissaire enquêteur constate que les points faibles ne concernent que des problèmes légers de forme ou d'actualisation du dossier, à l'exception du défaut majeur d'information relatif à l'alimentation en eau potable de la commune de MAUBEC figurant dans le rapport de présentation. Toutefois, l'engagement pris par le maître d'ouvrage de corriger et compléter le paragraphe 1.9.1 de ce rapport lèvera toute ambiguïté sur la desserte en eau potable de la commune.

► **Les points forts du projet**

- **en la forme**, ils reposent sur :
 - un dossier rassemblant des documents d'urbanisme clairs et complets (hormis pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable),
 - une concertation préalable régulièrement conduite,
 - une participation soutenue de la population au cours de l'enquête publique, reflet d'enjeux globalement divers et d'importance variable. Toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu être reçues dans de bonnes conditions par le commissaire enquêteur au cours de l'une des quatre permanences organisées, et ont pu s'exprimer sans contrainte,

- **au fond**, ils s'expliquent par:
 - l'établissement d'un constat clair, objectif et complet de la situation de la commune,
 - la présentation précise d'objectifs choisis et justifiés au niveau du P.A.D.D. dont l'économie générale appelle un avis favorable,
 - des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) visant à maîtriser les conditions d'extension du centre bourg, cœur du village, stratégiques pour l'avenir de la commune, qui appellent un avis favorable,
 - un projet qui prévoit une densification raisonnée du secteur urbain de la Combe,
 - un projet qui lutte contre l'étalement urbain,
 - un projet qui prévoit une limitation acceptable des surfaces constructibles, pour être compatible avec les orientations supra communales (SCoT et PLH), incluant la réalisation de logements sociaux et préservant le caractère rural, les paysages et les sites sensibles au regard de l'environnement,
 - un objectif d'évolution accompagnée d'une croissance démographique pondérée, en rapport avec les capacités des équipements publics et des réseaux permettant :
 - d'accroître modérément la population en consommant un minimum d'espaces fonciers nouveaux,
 - un rythme moyen de constructions raisonnable,
 - de remplir les objectifs du PLH2 (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) et du SCoT Nord-Isère, 5,4 logements/an dont 9% de logement social,
 - une utilisation judicieuse des possibilités de réutilisation du bâti ou des surfaces bâties existants,
 - une volonté de promouvoir une vie économique au centre bourg en complément de celle existant à la Combe,
 - une volonté de préserver l'activité agricole encore viable,
 - une volonté forte de protéger et préserver les milieux naturels existants, les espaces ouverts, les paysages du plateau, un caractère villageois au centre bourg et de modérer la consommation d'espace, incluant la création de déplacements doux,
 - une saine gestion prévisionnelle des équipements publics,
 - une prise en compte des risques naturels,
 - un soin porté dans l'élaboration du projet de P.L.U. pour choisir des orientations et des aménagements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

- ▶ Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de MAUBEC. Cet avis est assorti des **2 réserves** et des **6 recommandations** suivantes :
 - **réserve n°1** : actualiser, modifier et étoffer le paragraphe 1.9.1 *Alimentation en eau* potable du rapport de présentation (page 28), en s'appuyant sur les éléments de réponse fournis en pages 7 et 19 de l'annexe 4 «*mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse* », sur les informations transmises par le Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) à la commune le 12 avril 2019 et éventuellement sur les observations du commissaire enquêteur figurant en page 16 du son rapport,
 - **réserve n°2** : créer un nouveau secteur de mixité sociale sur l'OAP 2 *le Maron*, comprenant 2 logements locatifs sociaux et 1 logement en accession sociale à la propriété, si possible sur la parcelle la plus au nord, et modifier la répartition des logements sociaux du secteur de mixité sociale n° 3 situé sur l'OAP 3 *le Bourg* en ramenant à 4 le nombre de logements locatifs sociaux et en proposant la création de 2 logements en accession sociale à la propriété (cf. pages 38, 55, 96 et 98 du rapport),
 - **recommandation n°1** : densifier le secteur de la Combe en créant un sous-secteur Uab qui intégrerait le secteur de mixité sociale n°2 qui correspond à la parcelle D 1530 (propriété de la commune de MAUBEC) et, si possible, la parcelle D 133 (cf. page 88 du rapport du commissaire enquêteur). Cette recommandation permet de répondre favorablement à la demande du Préfet de l'Isère et de lever la réserve n°2 jointe à son avis favorable,
 - **recommandation n°2** : reclasser en zone agricole An le secteur du Sadiou classé N au projet de PLU,
 - **recommandation n°3** : classer partiellement les parcelles bâties B 30, B31, 32 et B 33, situées au lieudit le Polosson, en un secteur urbain Uh à créer,
 - **recommandation n°4** : avoir une réflexion sur l'utilisation d'outils fiscaux (taxe foncière sur les propriétés non bâties, majoration de la valeur locative des terrains constructibles) ayant pour objet de limiter à terme la rétention foncière de terrains constructibles préjudiciable à l'intérêt public,
 - **recommandation n°5** : répertorier dans le rapport de présentation (page 31) le réseau d'antennes mobiles 3G et 4G, élément structurant du réseau numérique et de communication,
 - **recommandation n°6** : corriger dans les documents du dossier d'enquête diverses erreurs d'impression, de frappe ou matérielles relevées par le commissaire enquêteur et énumérées ci-dessous :
 - a - dans le rapport de présentation, page 38, à propos de l'altitude de MAUBEC, noter 440 mètres au lieu de 410 mètres,
 - b - dans le rapport de présentation, page 66, paragraphe 2.2.5.5, 6^{ème} alinéa, corriger la date de l'arrêté préfectoral (n°2000-1572) en notant 7 mars 2000 au lieu de 20 juillet 2000,
 - c - dans le rapport de présentation, page 200, paragraphe 4.6.2, 7^{ème} alinéa, noter ER n°1 au lieu de ER n°3,
 - d - dans le rapport de présentation, page 202, paragraphe 4.8.2.1, 7^{ème} ligne, noter février2015 au lieu de septembre 2013,
 - e - dans le document 2, projet d'aménagement et de développement durables, page 2 noter à la ligne 4 « Le code de l'urbanisme, à l'article L101-2, énonce... » et à la ligne 34 « Le code de l'urbanisme, à l'article L151-5, précise... »,

- f - dans le document 2, projet d'aménagement et de développement durables, page 3, objectif n°1, 2^{ème} paragraphe, reprendre la formulation de la première phrase en écrivant : « *veiller à une croissance démographique suffisante en maintenant et captant des jeunes ménages pour* », au lieu de « *veiller à une croissance démographique suffisante pour maintenir et capter des ménages jeunes afin* »,
- g - dans le document 3, orientations d'aménagement et de programmation, page 2, noter, 1^{ère} ligne : « *Le code de l'urbanisme, aux articles L151-6 et L151-7 (version en vigueur du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} août 2017), précise... ».*

A Grenoble, le 6 mai 2019

Michel RICHARD
Commissaire enquêteur

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les présentes conclusions du commissaire enquêteur portent sur l'enquête publique relative au zonage d'assainissement de la commune de MAUBEC

Préambule

La commune de la MAUBEC a souhaité actualiser le zonage de l'assainissement des eaux usées sur son territoire en liaison avec le projet de PLU également soumis à enquête.

La compétence en la matière revient à la Communauté d'agglomération Nord-Isère (CAPI), mais celle-ci a donné son accord pour que la commune de MAUBEC organise l'enquête sur le projet de zonage de façon concomitante avec l'enquête sur le projet de PLU.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas, a décidé que la procédure d'élaboration du zonage d'assainissement de la commune de MAUBEC n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Par arrêté n° 2019-004 du 7 février 2019, Madame le Maire de MAUBEC a défini les modalités de mise à l'enquête publique unique du projet de PLU et du zonage d'assainissement

L'enquête publique s'est déroulée du 4 mars au 6 avril 2019.

Considérant que :

- pendant l'enquête publique, organisée de façon conjointe avec celle concernant le plan local d'urbanisme (PLU), aucune personne ne s'est exprimée sur le sujet, la gestion des eaux usées étant très nettement occultée par les interrogations ayant trait au PLU,
- aucune observation n'a été apportée sur ce thème par l'Etat et les personnes publiques associées préalablement et pendant la durée de l'enquête,
- la politique adoptée par la commune de limiter les zones constructibles aux seuls secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif et de geler l'extension et la densification des hameaux en assainissement non collectif paraît cohérente avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la qualité actuelle du réseau et les capacités suffisantes de traitement de la station d'épuration intercommunale de BOURGOIN-JALLIEU répondent au développement modéré et maîtrisé de l'urbanisation de la commune de MAUBEC,

le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au plan de zonage d'assainissement de la commune de MAUBEC

A Grenoble, le 6 mai 2019

Michel RICHARD
Commissaire enquêteur

E18000385/38 - Tableau synthétique des réserves, recommandations et observations du commissaire enquêteur

Réserve	Recommandation	résumé de la réserve ou recommandation	Page (rapport du CE)	documents à modifier
1		Actualiser, modifier et étoffer le paragraphe 1.9.1 <i>Alimentation en eau</i> potable du rapport de présentation	16, 17, 91 et 10	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> § 1.9.1 page 28
2		Créer un nouveau secteur de mixité sociale sur l'OAP 2, comprenant 2 logements locatifs sociaux et 1 logement en accession sociale à la propriété, et modifier la répartition des logements sociaux du secteur de mixité sociale n° 3 situé sur l'OAP 3 en ramenant à 4 le nombre de logements locatifs sociaux et en proposant la création de 2 logements en accession sociale à la propriété	38, 55, 96 et 98	doc 3 – OAP, doc 4.1 <i>règlement écrit</i> , doc 4.2.a <i>règlement graphique</i>
	1	densifier le secteur de la Combe en créant un sous-secteur Uab qui intègrerait le secteur de mixité sociale n°2 et, si possible, la parcelle D 133	86 à 88	doc 1 <i>rap. prés.</i> pages 168 et 169, doc 4.1 <i>règlement écrit</i> , doc 4.2.a <i>règlement graphique</i>
	2	reclasser en zone agricole An le secteur du Sadiou classé N au projet de PLU	91 et 92	doc 1 <i>rap. prés.</i> pages 171 et 72, doc 4.2.a <i>règlement graphique</i>
	3	classer partiellement les parcelles bâties B 30, B31, 32 et B 33, situées au lieudit le Polosson, en un secteur urbain Uh à créer	95 et 96	doc 1 <i>rap. prés.</i> pages 168, 169 et 171, doc 4.1 <i>règlement écrit</i> , doc 4.2.a <i>règlement graphique</i>
	4	avoir une réflexion sur l'utilisation d'outils fiscaux (TFPNB, majoration de de la valeur locative des terrains constructibles) ayant pour objet de limiter à terme la rétention foncière de terrains constructibles préjudiciable à l'intérêt public	34	
	5	répertorier dans le rapport de présentation (page 31) le réseau d'antennes mobiles 3G et 4G, élément structurant du réseau numérique et de communication,	19 et 97	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> page 31
	6 a	noter 440 mètres au lieu de 410 mètres	5	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> page 38
	6 b	corriger la date de l'arrêté préfectoral (n°2000-1572) en notant 7 mars 2000 au lieu de 20 juillet 2000	24	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> § 2.2.5.5, 6 ^{ème} alinéa, page 66
	6 c	noter ER n°1 au lieu de ER n°3	41	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> § 4.6.2, 7 ^{ème} alinéa, page 200
	6 d	noter février2015 au lieu de septembre 2013,	44	doc 1 - <i>rapport de présentation</i> § 4.8.2.1, 7 ^{ème} ligne, page 202
	6 e	noter : « à l'article L101-2 » et « à l'article L151-5 »	45	doc 2 – <i>projet d'aménagement et de développement durable</i> , page 2 lignes 4 et 34
	6 f	reprendre une formulation de phrase en écrivant : « veiller à une croissance démographique suffisante <u>en maintenant</u> et <u>captant</u> des jeunes ménages pour »	45 et 46	doc 2 – <i>projet d'aménagement et de développement durable</i> , page 3, 2 ^{ème} §
	6 g	noter : « aux articles L151-6 et L151-7 (version en vigueur du 1 ^{er} janvier 2016 au 1 ^{er} août 2017) »	51	doc 3, <i>orientations d'aménagement et de programmation</i> , page 2, 1 ^{ère} ligne