

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 1.1

Annexe au procès-verbal de synthèse

Avis de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)



Photo MR – 4 mars 2019

Michel RICHARD commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	Avis du Préfet de l'Isère et de l'Etat	3
2	Avis du Syndicat mixte du SCoT Nord- Isère	13
3	Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)	16
4	Avis du conseil départemental de l'Isère	18
5	Avis de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI)	20
6	Avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Bourbre	22
7	Avis de la Communauté de communes Bièvre-Isère	30
8	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère	31
9	Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère	32
10	Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère	33
11	Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)	34
12	Avis de Réseau de transport électrique (RTE)	35

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Nord Ouest

Affaire suivie par : Muriel Laurent

Tél : 04 74 31 11 66

Courriel : muriel.laurent@isere.gouv.fr

Grenoble, le **26 DEC. 2018**

Le préfet
à
Madame le Maire de Maubec
sous couvert de
Monsieur le Sous-préfet de la Tour-du-Pin

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Maubec

Par délibération en date du 28 septembre 2018, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maubec. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 12 octobre 2018, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'analyse qui a été réalisée par les services de L'État, je suis amené à formuler les réserves suivantes détaillées dans le document annexé intitulé « RÉSERVES de L'État » :

● **réserve n°1 : Prise en compte des risques naturels :**

- faire figurer sur le règlement graphique, la traduction réglementaire de deux secteurs situés en zone inondable d'occurrence centennale.

● **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 les conditions particulières prévues pour les communes périurbaines situées dans les quartiers de gare,

- modifier les règles de densités 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.

Par conséquent j'émet un avis favorable sous les réserves précédentes sur ce projet de PLU.

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ÉTAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

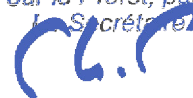
En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le premier janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site internet (ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte mes réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général



Philippe PORTAL

Vu pour être annexé à ma
lettre en date de ce jour
Grenoble 26 décembre 2013
Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général

ANNEXE 1
RÉSERVES DE L'ÉTAT
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Maubec

Philippe FORTAL

La prise en compte de ces remarques permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1°) Prise en compte des risques naturels :

L'affichage des risques naturels de la commune est issu d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRI) de la Bourbre moyenne approuvé le 14/01/2008 directement opposables et d'une carte des aléas avec sa note de présentation (référence 14021117-version 1 de février 2015) réalisées par Alp'Géorisques dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette dernière nécessite l'utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

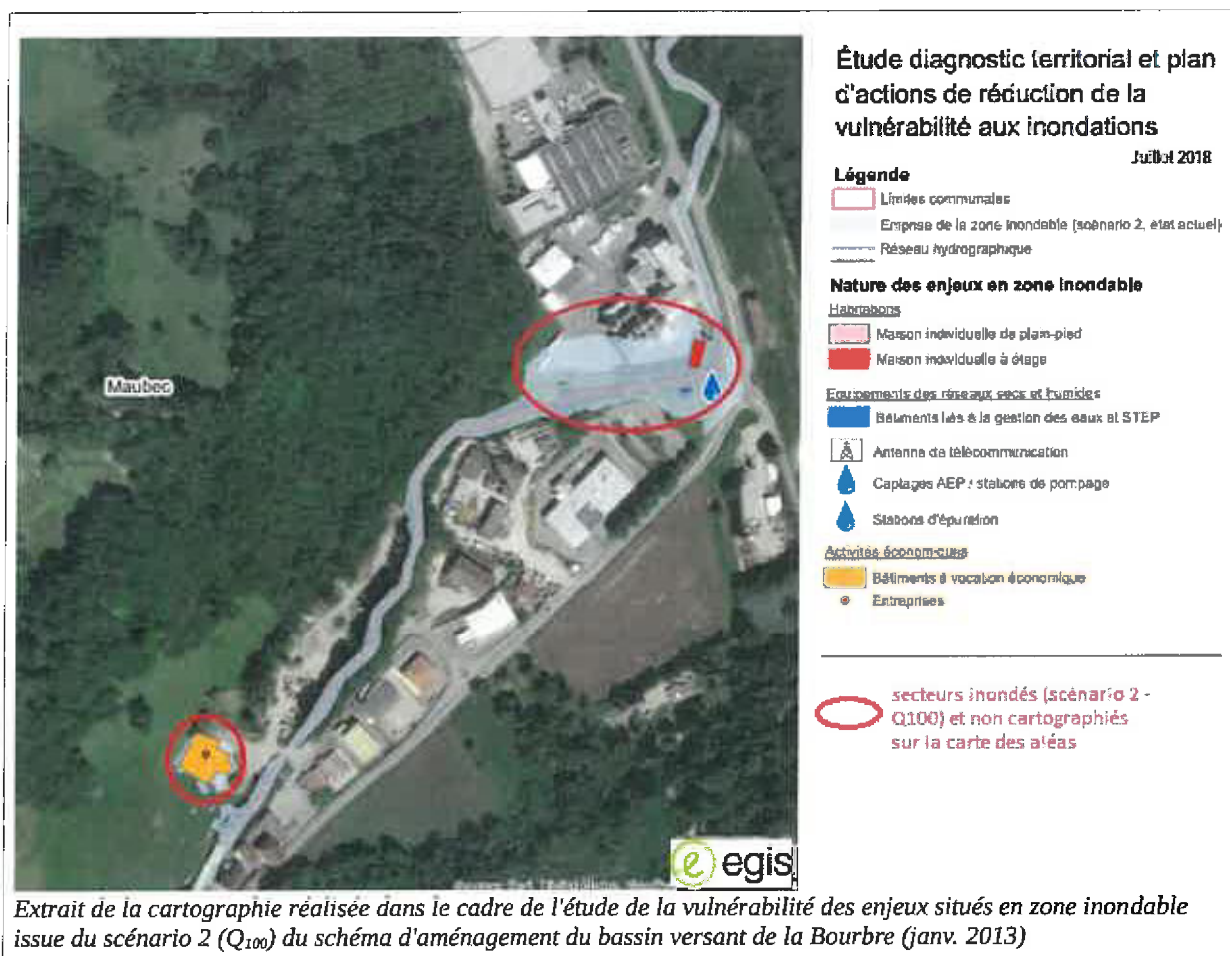
Ces documents recensant les aléas doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme et traduits en contraintes d'aménagement.

La nouvelle carte des aléas se substitue à la carte des aléas de versant et son rapport qui avaient été réalisés par Alpes-Géo-Conseil – RTM en juin 1997 avec une actualisation en 2005 (réf. R1.1101.97).

Par ailleurs une étude hydraulique de la Bourbre et de ses principaux affluents (dont le Bion) a été réalisée par la SMABBB.

Dans la note de présentation de la carte des aléas, il est précisé que « le SMABB a également procédé à une étude hydraulique de la Bourbre et ses affluents (dont le Bion) dans le cadre de son Schéma d'Aménagement d'Ensemble (2013). Le zonage de cette étude, parfois différent de celui du PPRI, est également reporté sur notre carte des aléas à titre d'information ».

J'attire l'attention de la commune sur les deux secteurs qui sont repérés en rouge dans l' extrait figurant ci-dessous. En effet, bien que situés hors périmètre du PPRI, ils se trouvent non seulement situés à l'intérieur du périmètre de la crue extrême (scénario 3 de l'étude hydraulique précitée) de la carte des aléas (enveloppe carroyée en bleu), mais également à l'intérieur du périmètre de la crue centennale avec prise en compte des ouvrages de protection (scénario 2 de cette même étude).



Or, ces secteurs n'ont pas été cartographiés sur le règlement graphique, alors qu'ils se situent en zone inondable pour une crue centennale.

En conséquence je vous demande de faire figurer sur le règlement graphique, la traduction réglementaire des deux secteurs situés en zone inondable d'occurrence centennale.

2°) Compatibilité avec le SCOT Nord Isère :

Les orientations du SCOT Nord-Isère confèrent à la commune de Maubec le statut de commune péri-urbaine concernée par un quartier gare d'une ville centre.

Son objectif de production de logements est fixé à 12 logements par an et pour mille habitants. Il s'agit d'un objectif plafond. Cette production est conditionnée à leur localisation avec la ville centre de Bourgoin-Jallieu, en cohérence avec le tissu urbain et la topographie observée. Les sites prioritaires de programmation de logements sont les quartiers résidentiels en continuité avec le tissu urbain de cette ville centre voisine, et à défaut au sein du centre bourg ou quartiers polarisants par leurs équipements, commerces et services et disposant d'une desserte régulière par les transports en commun. Il s'agit d'éviter tout report de construction sur les espaces ruraux ou les hameaux isolés, ou toute urbanisation linéaire le long d'un axe de circulation. 50 % au moins des logements programmés doivent se situer dans les sites prioritaires. Les besoins en foncier à mobiliser pour cette part minimum sont estimés sur la base d'une densité minimum de 40 logements par Ha.

La production totale de nouveaux logements comportera en outre de 10 à 25 de logements locatifs sociaux.

Les secteurs du Goyet, la Cigalière et la Combe sont des quartiers résidentiels en continuité avec le tissu urbain de Bourgoin-Jallieu et de son quartier gare ; ils correspondent aux critères fixés par le SCOT au titre des sites prioritaires.

Les capacités d'accueil fixées par le PLU pour les 10 prochaines années mentionnent la possibilité de créer entre 100 à 120 logements sur un foncier de 4,8 Ha.
Il est prévu de réaliser 15 logements locatifs sociaux sur cette même période.

Cette production comporte notamment la réalisation de 52 logements dans le quartier gare sur le secteur de la Cigalière avec une densité avoisinant 100 logements à l'hectare.

Cette production est compatible avec le plafond de production du SCOT.

La production au titre des sites prioritaires devra être mieux justifiée dans le rapport de présentation.

En effet, même s'il apparaît que ces deux quartiers n'offrent plus actuellement de foncier disponible ou soumis à des contraintes d'aménagement ; ils peuvent toutefois représenter un potentiel pour d'éventuels mutations ou renouvellements urbains.

Les secteurs du Goyet et de la Cigalière ont été classés en zone urbaine par le règlement, respectivement en zone Ub pour la Cigalière, Uab pour l'opération de 52 logements et Uc pour Le Goyet. Leurs densités sont encadrées dans le règlement écrit en limitant les emprises au sol de la manière suivante : Uab et Ua 50 %, Ub 30 % et Uc 25 %.

Ces densités devront être modifiées, d'une part pour assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT et d'autre part pour permettre une cohérence avec les règles de densités prévues par le PLU de Bourgoin-Jallieu pour les quartiers riverains. A titre d'exemple, le Goyet dispose dans ce PLU d'une emprise au sol de 50 %.

Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH) de la CAPI

La commune est concernée par le PLH de la CAPI, adopté le 25 septembre 2018.

Le programme d'actions du nouveau PLH fixe pour chaque commune la production de logements à réaliser sur la durée du PLH.

Comme le prévoit les prescriptions du SCOT, le PLH a adopté une mutualisation des objectifs de construction et de production sociale à l'échelle intercommunale pour les communes péri urbaines, rendue possible dans la mesure où elle s'effectue entre les communes de même typologie de l'armature urbaine.

La mutualisation qui en résulte prévoit sur la période 2017-2022, pour la commune de Maubec, un rythme de production de **5 nouveaux logements par an et de 1 logement social par an.**

Aussi la capacité de production prévue par le projet de PLU devra intégrer les objectifs de production prévus par le PLH, avec un phasage reprenant la temporalité du PLH pour la production de logements neufs y compris de logements sociaux.


Conclusion volet logement :

Le projet de PLU propose une production de logements en compatibilité avec les orientations du SCOT. La justification de cette production sera toutefois précisée afin d'y intégrer les conditions de localisation et de densité prévues pour les communes péri-urbaines concernées par un quartier gare ainsi que les objectifs de production fixés par le PLH de la CAPI..

L'examen des densités dans les sites prioritaires autour de la gare de Bourgoin-Jallieu devra être revu. Leur règlement devra évoluer pour des densités renforcées et en cohérence avec les règles prévues par le PLU de BourgoinJallieu.

ANNEXE 2 OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté de la commune de Maubec

Vu pour être annexé à ma
lettre en date de ce jour,
Grenoble, le 26 décembre 2016
Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général

Philippe CURIAL

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

1°) Prise en compte des risques naturels :

En complément de ma réserve exposée dans l'annexe 1, je formule les observations suivantes:

Prise en compte des risques dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation ne permet pas de savoir sur quelles bases a été réalisée la traduction réglementaire des zones d'aléas et les prescriptions qui doivent être appliquées. Ce point doit être précisé. Pour ce faire, le § 4.8.2 peut être complété par le tableau de correspondance aléa-zonage réglementaire (version 1.3 de décembre 2016). Ce § comporte une erreur, en effet il est fait état d'une carte des aléas de 2013 au lieu de 2015.

À noter que quatre des emplacements réservés concernent l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin tampon au Goyet (n°1), pièges à gravier (n°15 et 18), ouvrage d'entretien du ruisseau au Nord du hameau de Rivaboudrieu (n°12)) dont l'objectif est de « permettre une meilleure gestion des écoulements et des transports de matériaux; aménagements allant dans le sens d'une amélioration de la gestion des aléas vis-à-vis des secteurs localisés en aval ».

Prise en compte des risques dans le règlement écrit

Titre II (Dispositions applicables à toutes les zones)

Les dispositions générales liées aux risques naturels doivent être complétées comme suit :

RI' et RT : Pour les projets admis en RI' et RT au titre des exceptions, il convient de préciser que ces derniers doivent également respecter les prescriptions relatives au RESI, à la surélévation du niveau habitable et des ouvertures (H_{ref} en RI' : 1 m et en RT : 0,60 m minimum) et au non aménagement (sauf cuvelage étanche) et à la non habitation des parties de bâtiments situées sous la hauteur de référence.

Bi'1 et Bi'2 : Supprimer la précision « + 0,50 m » relative à la hauteur de référence mentionnée pour le 1^{er} plancher utilisable dans la mesure où cette prescription s'applique aux secteurs Bi'1 (+ 0,50 m) et Bi'2 (+1 m).

RV : compléter l'article RV 1 comme suit (caractères en gras) :

« Sont interdits : les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après et avec respect des marges de recul telles que mentionnées ci-avant, »

Pour les projets admis en RV au titre des exceptions, il convient de préciser que ces derniers doivent également respecter les prescriptions relatives à l'adaptation des constructions à la nature du risque (cf. article Bv1 2).

RG : Pour les projets admis en RG au titre des exceptions, il convient de préciser que ces derniers doivent également respecter les prescriptions relatives à la maîtrise du rejet des eaux usées, pluviales et de drainage et à l'adaptation des constructions à la nature du terrain (cf. article Bg2 2).

RP : Pour les projets admis en RP au titre des exceptions, il convient de préciser que ces derniers doivent également respecter les prescriptions relatives à l'adaptation des constructions à l'impact des blocs avec notamment :

- la protection des façades exposées,
- la réalisation des accès ou ouvertures sur les façades non exposées.

Tires III à V (Dispositions applicables aux zones U, A et N) :

Un rappel est effectué en tête de chaque titre concernant d'une part le report à l'annexe 5-1 pour le règlement à appliquer en zones bleues et rouges du PPRI et d'autre part un report au chapitre I du titre II pour les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés.

Afin de mieux faire le lien avec ce rappel et lever toute ambiguïté, les articles 1 (U 1, Ui 1, A 1 et N 1) mériteraient d'être complétés 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 ».

Prise en compte des risques dans le règlement graphique (4-2.a - document graphique du règlement)

Il aurait été préférable de ne représenter que la seule enveloppe du PPRI de la Bourbre moyenne, sans distinction de couleur et d'effectuer un renvoi plus explicite vers le PPRI (annexe 5.1) afin d'éviter toute confusion concernant les règles à appliquer.

Annexe – servitudes d'utilité publique (annexe 5-1 – PPRI de la Bourbre moyenne)

Les dossiers en version papier et en version numérique ne comportent pas les mêmes pièces, à titre d'exemple le dossier version papier ne comporte pas d'atlas du zonage réglementaire. À noter que la version numérique du PLU ne comporte que le seul atlas du zonage réglementaire au 1/10 000 et qu'il manque celui au 1/5 000.

Le contenu de l'annexe 5-1 relative au PPRI de la Bourbre moyenne devra donc être vérifié et complété, qu'il s'agisse de la version papier ou de la version numérique.

Conclusion

Le projet de PLU affiche la prise en compte des risques comme l'un des objectifs de son PADD. Dans ce cadre, il conviendra donc de **modifier et/ou compléter le projet de PLU afin d'intégrer les observations formulées dans la présente note.**

Les principaux points à revoir sont les suivants :

- rapport de présentation :
- expliciter le zonage réglementaire correspondant aux aléas;
- règlement écrit :
- compléter les prescriptions liées aux risques naturels (chap. I du titre II) comme mentionné dans la présente note;
- compléter les articles U 1, Ui 1, A 1 et N 1 des titres III à V comme indiqué dans la présente note;
- annexe 5-1 :
- vérifier et compléter le contenu de l'annexe 5-1 relative au PPRI de la Bourbre moyenne (version papier et version numérique).

2°) Prise en compte des périmètres de protection de captages :

Les périmètres de protection des captages de Buffevent F1 et F2 exploités par la CAPI concernent le territoire de Maubec. Ils relèvent d'une DUP en date du 20 novembre 1992.

Les périmètres sont correctement reportés sur le règlement graphique.

Le règlement écrit page 46 doit être corrigé afin de mentionner « dans les secteurs pi et pr liés au captages de Buffevent les prescriptions de la DUP situés en annexe s'appliquent » en lieu et place des paragraphes 4 et 5.

3°) Dispositions particulières en zones agricoles et naturelles :

L'article L151.12 du Code de l'Urbanisme autorise l'extension des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones A et N des PLU. Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le règlement du PLU doit alors délimiter, graphiquement ou non, les secteurs dans lesquels ces extensions et annexes peuvent s'implanter et doit définir pour ces secteurs des règles favorisant l'insertion dans leur environnement en précisant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité.

Cet article ajoute la nécessité de soumettre ces dispositions réglementaires à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la justification de la délimitation éventuelle des secteurs concernés que sur la suffisance et la cohérence des règles qui y sont imposées. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Vous avez sollicité le 15 octobre 2018 l'avis sur le projet de règlement du PLU auprès de la CDPENAF. Cet avis devra être joint au dossier de PLU lors de son passage à l'enquête publique.

Par ailleurs j'attire également votre attention sur l'évolution du code de l'urbanisme intervenue suite à l'adoption de la Loi ELAN (LOI n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) le 23 novembre 2018.

L'article L 151.11 du code de l'urbanisme a été enrichi par un paragraphe permettant d'autoriser dans le règlement des zones A et N des activités économiques agricoles supplémentaires à celles déjà autorisées. Sont en effet autorisées dans les zones agricoles ou forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il est à noter que l'autorisation d'urbanisme correspondante est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aussi vous pouvez si vous le souhaitez, et si cela est cohérent avec votre PADD, intégrer ces évolutions avant l'approbation de votre PLU.

4°) Dispositions particulières sur un site ou sol pollué :

Le rapport de présentation du PLU page 140 a pris en compte les éléments fournis par la « Basol » qui répertorie les sites et les sols pollués. La société nouvelle Impression Saint Jean a été repérée sur le règlement graphique. au titre de l'article R 151-34-1°.

J'attire votre attention sur l'application de l'article L 556. 2 du code de l'environnement pour ces sites et sols pollués. En effet des secteurs d'informations sur les sols (SIS) qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la

sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement seront délimités par l'Etat selon l'article L 125.6.

Un arrêté préfectoral devrait intervenir début 2019 pour délimiter sur ce site un secteur d'information des sols.

Les éléments d'informations fournis ci-dessous devraient permettre de prendre en compte cet arrêté préfectoral sans nécessité par la suite d'effectuer une mise à jour du PLU.

Le rapport de présentation peut préciser qu'il fait l'objet d'un projet de secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L125-6 du code de l'environnement.

Il serait souhaitable d'identifier ce site dans le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 1° du code de l'urbanisme et préciser les conditions spéciales dans lesquelles les terrains peuvent accueillir les usages prévus dans le zonage du PLU; avec un renvoi aux annexes du PLU pour le site SIS fixé par le futur arrêté préfectoral.

Les dispositions générales du règlement peuvent également mentionner les dispositions applicables au sein des SIS et notamment l'application du R 431-16 o) du code de l'urbanisme qui prévoit que le maître d'ouvrage pétitionnaire d'une demande de permis de construire ou d'aménager doit produire auprès des services d'urbanisme de la collectivité une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols établissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Il conviendra également d'ajouter dans les annexes du PLU la SIS qui sera définie par arrêté préfectoral avant l'approbation du PLU.



SCoT
Nord-Isère
Mairie de MAUBEC

/ 1 DEC. 2018

COURRIER "ARRIVÉE"

La Tour-du-Pin, le 28 novembre 2018

Madame le Maire , *Chère Annick*
Commune de Maubec
103 route du Dauphiné,
38300 Maubec

Dossier suivi par : Grégoire CAUX (04.74.33.52.71- g.caux@scot-nordisere.fr)

Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maubec

Copie du courrier envoyé à la CAPI le 29/11/18

Madame le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté de la commune de Maubec, pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère.

Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 28 novembre 2018 et, le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier de PLU. Il vous transmet son avis fondé sur le projet de SCoT approuvé par le Conseil Syndical le 19 décembre 2012.

Le projet de PLU porté par la commune présente un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les orientations visent à :

- « Assurer un développement limité et progressif en confortant principalement le centre-bourg et le secteur de la Combe, au sein des enveloppes urbaines existantes, par la création d'environ 200 nouveaux logements depuis le 1er janvier 2013 et à horizon fin 2028 »
- « Renforcer la centralité autour des équipements existants afin de créer un vrai cœur de village »
- « Contenir l'étalement urbain et assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement »
- « Pour l'habitat, le rythme annuel moyen sera abaissé à 0,48 hectare pour une dizaine de logements »
- « Le développement de la commune est limité aux secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, notamment le centre-village et le secteur de la Combe. »
- « Conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat :
- renforcer le parc de logement social avec la réalisation d'au moins 10 % des nouveaux logements à construire affectés à une catégorie de locatif social et adapter l'offre de logements aux attentes de tous les types et tailles de ménage »
- « diversifier l'offre de logements par la création de nouveaux logements de plus petite taille (T2 et T3 en particulier) et des logements collectifs en centre-bourg »
- « favoriser les modes alternatifs à la voiture notamment autour de l'école en prenant en compte la problématique d'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux nouvelles opérations de logements et d'équipements »

- « *Maintenir la zone artisanale Chardillonay sur le secteur de « la Combe » en favorisant sa densification* »
- « *Veiller à ne pas interrompre les corridors fonctionnels du territoire (continuités écologiques) par le maintien des coupures vertes s'exprimant au sein du territoire notamment le long du chemin des Léchères et entre les enveloppes urbaines du plateau, ainsi que celle figurant au SCoT du Nord-Isère* »

L'ensemble de ces ambitions entrent en compatibilité avec le SCoT Nord Isère. De plus, elles trouvent une bonne déclinaison dans les pièces règlementaires du PLU. Toutefois, le bureau syndical souhaite souligner plusieurs points sur lesquels la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT devra être améliorée :

➤ **Conditions de constructibilité dans les quartiers périphériques (Le Goyet - La Cigalière) de la ville-centre (Bourgoin-Jallieu)**

Ce point fait l'objet d'une remarque

L'armature urbaine du SCoT classe Maubec comme commune périurbaine. Ce statut souligne la position spécifique de la commune vis-à-vis de la ville-centre dont elle est limitrophe. Dans le cas de Maubec, c'est la proximité directe du quartier gare de Bourgoin-Jallieu qui explique en bonne partie ce choix.

Les quartiers situés en continuité du tissu urbain de la ville-centre sont ciblés comme prioritaires pour accueillir le développement urbain. Dès lors, les opérations réalisées dans ces quartiers doivent appliquer des objectifs de densité similaires à ceux de la ville-centre (40 logements/ha).

Sur la Cigalière, la récente opération de renouvellement urbain a permis de produire 52 logements réalisés sous formes de bâtiments collectifs. De plus, l'Emplacement Réservé n°2 permettra d'intégrer des Logements Locatifs Sociaux à une future opération idéalement située par rapport au quartier gare de Bourgoin-Jallieu.

Les deux points cités ci-dessus s'inscrivent dans le sens des orientations du SCoT.

Néanmoins, les conditions de constructibilité inscrites au règlement écrit semblent peu propices à une densification du bâti sur les quartiers de Le Goyet (Uc) et La Cigalière (Ub). En effet, les coefficients d'emprise au sol et la hauteur maximale des bâtiments retenus reflètent la situation existante, mais ne permettront pas une densification significative du bâti à moyen-long terme. Même si les capacités foncière actuelles sont faibles, il s'agit de garder à l'esprit la durée de vie d'un PLU (10 à 12 ans).

Afin de permettre la réalisation de futurs projets de renouvellement urbain, la hauteur maximale et le coefficient d'emprise au sol de ces deux quartiers devraient être revus à la hausse pour se rapprocher des conditions de la zone Uab.

➤ **Prise en compte des modes actifs dans l'OAP2 - Le Maron**

Ce point fait l'objet d'une remarque

Les OAP font l'objet de considérations générales comprenant un volet lié aux déplacements. Le développement de l'usage des modes doux y est cité comme un enjeu majeur pour la commune.

Afin de décliner cette orientation générale, l'OAP 2 - Le Maron devrait inscrire un principe de cheminement modes doux en direction du centre-village. De plus, ceci permettrait de compléter le réseau présenté en page 13 PADD.

➤ **Hiérarchisation du réseau viaire**

Ce point fait l'objet d'une observation

En page 5 du PADD, les deux orientations suivantes concernent le traitement de la voirie :

- « *Requalifier les deux entrées de ville sur la RD 522 par des aménagements sécuritaires* »
- « *Valoriser les entrées sur le village par des aménagements de voiries plus qualitatifs permettant de signaler l'entrée dans la partie agglomérée du village et de réduire la vitesse des automobilistes* »

Sur ces deux points, le syndicat mixte du SCoT abonde dans le sens de la commune. En effet, il paraît indispensable de hiérarchiser le réseau viaire afin de favoriser :

- la coexistence des différents modes de déplacement,
- la sécurité des riverains,
- la qualité du traitement des abords.

Le SCoT identifie bien dans son volet déplacement, la RD522 comme l'un des axes les plus fréquentés notamment pour accéder à Bourgoin-Jallieu et son quartier gare. Au niveau de Maubec les flux transitent de part et d'autre du territoire de la CAPI et de Bièvre Isère communauté. Une réflexion à l'échelle intercommunale voire en partenariat avec l'intercommunalité voisine paraît indispensable pour une vision partagée.

Par ailleurs, la CAPI et la ville de Bourgoin Jallieu sont engagées dans un projet d'ampleur relatif à l'aménagement du quartier de la gare de Bourgoin Jallieu dont certains objectifs visent à traiter les nuisances liées aux infrastructures et de développer une mobilité et une accessibilité structurée. Sur ces points le SCoT Nord-Isère souligne dans ses orientations l'importance du PDU, des documents d'urbanisme, de la coordination avec les autorités compétentes en matière de mobilité et avec les territoires limitrophes pour améliorer la mobilité interne du territoire.

Le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Isère émet un avis favorable avec remarques sur votre projet de PLU.


Au vu des éléments exposés dans le présent courrier, le Syndicat Mixte vous invite à prendre en compte ces différentes remarques dans votre projet de PLU afin de garantir sa compatibilité avec le SCoT Nord-Isère. Cette mise en compatibilité portera spécifiquement sur les conditions de constructibilité dans les quartiers périphériques (Le Goyet - La Cigalière) de la ville-centre.

Je vous informe par ailleurs, qu'une copie de ce courrier sera adressée à la CAPI.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

cordialement

Le Président



Alain BERGER



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

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

Séance du 13 décembre 2018

Avis sur le projet de PLU de Maubec

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

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

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

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

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

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

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

Vu le territoire de la commune de Maubec inclus dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Nord Isère ;

Vu le projet de PLU arrêté le 28 septembre 2018 par délibération du Conseil Municipal ;

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

Résumé des débats

Analyse du projet de PLU

Examen obligatoire des dispositions réglementaires régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, pour avis simple

Des règles similaires ont été instaurées dans les zones A et N pour autoriser les évolutions (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants.

Les dispositions réglementaires prescrites répondent aux préconisations de la CDPENAF.

Le règlement prévoit que lorsqu'un bâtiment de plus de 200 m² existe à la date de l'approbation de la révision du PLU, alors il peut être autorisé la construction d'un local accessoire (véranda, objectif de performance électrique) d'une emprise au sol de 20 m² maximum.

Avis de la CDPENAF

La commission émet un avis favorable, aux règles régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle.

Grenoble le 15 01 2019

Le préfet,
par délégation

**La Directrice Départementale
des Territoires**

Pour la Directrice
par délégation

Le directeur départemental adjoint
des territoires


Bertrand DUBESSET

Christian Coigné

Vice-Président
chargé de l'ingénierie urbaine,
du foncier et du logement

Madame Annick Arnold
Maire de Maubec
103 route du Dauphiné
38300 Maubec

Mairie de MAUBEC

16 JAN. 2019

Grenoble, le 10 JAN. 2019

Réf : 2018- DDEV - 153
Dossier suivi par Lauriane Ferrière
DDEV/CST – Tél : 04 76 00 30 21
Dossier suivi par Gérard Vanberviet
TPA/AME – Tél 04 26 73 06 17

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame le Maire,

Vous avez consulté le Département sur le projet de plan local d'urbanisme de Maubec, arrêté par votre conseil municipal le 28 septembre 2018, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Je vous adresse donc notre avis découlant de l'analyse du dossier.

Routes départementales

Le document prévoit deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le long de la RD23. Le schéma de principe de l'OAP n°1 La Ransinière, qui projette la création de 4 maisons maximum, stipule qu'aucun nouvel accès ne sera directement connecté à la RD23, conformément aux préconisations du Département.

L'OAP n°3 Le Bourg vise, quant à elle, à conforter le centre de la commune. Elle projette la construction de 8 logements minimum avec en rez-de-chaussée l'implantation d'activités ou de commerces. **Le Département souhaite être associé dès la phase d'étude du projet afin de travailler la connexion avec la RD23.**

Plusieurs emplacements réservés (ER) sont identifiés le long de la RD23 (ER2, ER4, ER13, ER14) afin d'aménager différents carrefours. L'ER20, quant à lui, est prévu pour aménager un square et du stationnement. **Pour tous ces projets, le Département demande à être associé dès la phase préopérationnelle.**

Le règlement graphique identifie plusieurs secteurs de mixité sociale et notamment celui de la Combe (n°2), le long de la RD23. Situé à moins de 500 mètres de la gare de Bourgoin-Jallieu, il aurait été intéressant de préciser le contenu du projet et les accès à partir de l'axe principal. En ce sens, une OAP aurait été pertinente sur ce projet. A titre informatif, une erreur s'est glissée dans le tableau récapitulatif qui cite la RD522 au lieu de la RD23.

Mixité sociale

En complément des secteurs de mixité sociale, le PLU précise que des opérations privées peuvent accueillir des logements abordables, favorisant ainsi la mixité sociale. L'ajout d'outils réglementaires permettrait une prise en compte réelle de cette volonté.

Paysage

Les OAP n°1 et 2, respectivement La Ransinière et Le Maron, situées aux marges des zones urbanisées, intègrent peu les enjeux paysagers des sites. Des recommandations, voire des prescriptions, dans l'OAP n°1, pour mieux prendre en compte les vues depuis la RD23, accroîtraient l'aspect qualitatif des futures constructions. Ensuite, le traitement de la transition avec l'espace agricole environnant dans l'OAP n°2 garantirait une meilleure insertion dans l'espace naturel à l'Ouest et agricole à l'Est.

Le règlement graphique localise des éléments remarquables du paysage. Afin d'en faciliter la lecture, leur numérotation et leur dénomination dans un tableau récapitulatif, en lien avec le rapport de présentation, serait bienvenu.

Patrimoine bâti

Le projet d'aménagement et de développement durable souhaite sensibiliser à la préservation des cabanes de vignes. Leur identification dans le plan de zonage garantirait une meilleure protection.

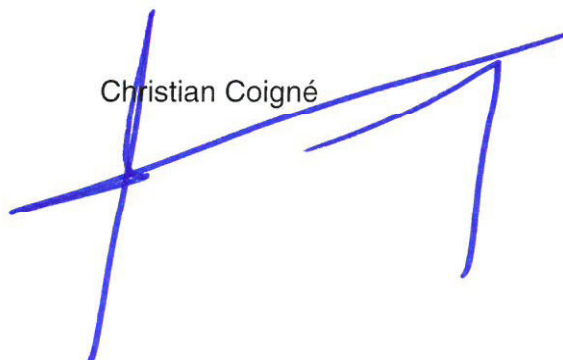
En conclusion, le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre votre plan local d'urbanisme approuvé dans un format pdf.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Et les photos annexes,

Christian Coigné



À l'Isle d'Abeau, le 21 janvier 2019

Service Urbanisme Opérationnel

Affaire suivie par : J. Annequin

Réf. : JA/YT

Mairie de MAUBEC

22 JAN. 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame le Maire

Hôtel de ville

38300 MAUBEC

Objet : consultation PPA sur PLU de Maubec

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance l'avis de la CAPI sur le PLU de votre commune, arrêté le 28 septembre 2018 et reçu dans nos services le 23 octobre 2018

Les remarques principales, en lien avec les compétences et projets de la CAPI, portent sur les sujets suivants :

- Concernant le règlement

- Compléter l'article U4.5 du règlement - b) Règles particulières :

« L'implantation d'une construction sur limite séparative ne pourra être autorisée uniquement dans le cas d'un abri non clos dont des piliers se trouvent sur limite séparative, insérés éventuellement dans le dispositif de clôture tel qu'admis à l'article 5.1 ».

- Compléter l'article UI 2 -3) les aires de dépôts en plein air de matériels et matériaux ne dépasseront pas 30% de la surface du terrain. »

« Pour limiter les risques de stockage de matériaux en vitrine de RD, un traitement paysager adapté sera demandé aux pétitionnaires »

- Compléter l'article U4-5 du règlement - b) Règles particulières :

- **« En limite de l'emprise de la ligne SNCF, les constructions devront être implantés avec un recul minimum de 10 mètres »**

- Concernant le rapport de présentation p. 10 :

- Le Précédent programme Local de l'habitat (PLH) s'étendait sur la période 2010 à 2015 et non 2009. Les objectifs de production sur cette période ont été de 53 nouveaux logements.

- Concernant l'objectif 1 du PADD (p. 3) : *Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité*
« assurer un développement limité et progressif en confortant principalement le centre-bourg et le secteur de la Combe, au sein des enveloppes urbaines existantes, par la création d'environ 200 nouveaux logements depuis le 1er janvier 2013 et à horizon fin 2028, en adéquation avec le nombre maximum de logements pouvant être réalisés au regard des prescriptions du SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère, mais aussi avec les conditions ou objectifs définis par ce document de hiérarchie supérieure et la législation en vigueur.

Il est à noter que la prescription de la révision du POS, Plan d'Occupation des Sols, comprenant en particulier les objectifs poursuivis, a été décidée préalablement à l'approbation du SCOT Nord-Isère et à l'adoption des lois Grenelle 2 et ALUR ».

- **Concernant la page 4 du PADD :**

Le PLU de Maubec prévoit :

- conforter la mixité sociale et diversifier l'offre d'habitat :
- renforcer le parc de logement social avec la réalisation d'au moins 10 % des nouveaux logements à construire affectés à une catégorie de locatif social et adapter l'offre de logements aux attentes de tous les types et tailles de ménages ainsi qu'aux mutations de la structure démographique (taille des ménages en baisse, vieillissement de la population, décohabitation, desserrement des familles, etc...),
- diversifier l'offre de logements par la création de nouveaux logements de plus petite taille (T2 et T3 en particulier) et des logements collectifs en centre bourg,
- harmoniser cette nouvelle offre avec le bâti existant (hauteur, volume, clôtures...)

Cet objectif prévoit une moyenne de 13 logements/an ; ce qui est effectivement au -dessus des objectifs de production du PLH 2.

- La proposition de rédaction serait la suivante :

Sur la période du PLH2 (2017-2022), il est prévu une production en moyenne de 32 logements dont 9% de logements locatifs sociaux. Sur le reste de la période du PLU, ce sont les prescriptions du SCOT qui s'appliquent

- Article UI 7 stationnement : il est renvoyé vers la règle générale
 - Compléter par

« Le nombre de stationnements devra être assuré selon les besoins de l'opération »

Avis général

La CAPI émet un **avis favorable**, mais souhaite que les remarques et recommandations formulées dans le présent avis puissent être prises en compte dans le projet de PLU qui sera soumis à l'approbation de votre Conseil Municipal.

Les services de la CAPI restent à votre disposition pour toute précision ou information que vous jugeriez utile.

Souhaitant que cet avis de la CAPI puisse contribuer utilement à votre projet,

Je vous prie de bien vouloir agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs

Pour le Président et par délégation
Guy RABUEL

Vice-Président délégué à
l'Aménagement et à l'Urbanisme

La Tour du Pin, le 16 Janvier 2019

Madame Annick ARNOLD
Maire de MAUBEC
103, route du Dauphiné
38300 MAUBEC

Objet : Avis de la CLE sur le dossier de PLU

Dossier suivi par : Bénédicte ROY, chargée de projets du SAGE Bourbre, benedicte.roy@smabb.fr

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre votre document de PLU pour avis et nous vous en remercions. Nous n'avons pu réunir le bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) dans les délais impartis. Un avis dématérialisé, par mail a cependant été demandé auprès des membres du bureau. Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de cet avis concernant votre document.

Le SAGE de la Bourbre, actuellement en cours de révision, prévoit de définir des objectifs de protection sur :

- les Espaces Utiles pour l'Eau, déjà définis dans le SAGE en vigueur (adopté en 2008) mais dont la délimitation sera intégrée à l'échelle du bassin versant dans le SAGE révisé ;
- les Zones de Sauvegarde pour l'alimentation future en eau qui font l'objet d'une concertation
- les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau dont la délimitation sera intégrée au SAGE révisé ;

Votre commune est concernée par une zone de sauvegarde et nous vous transmettrons la carte de cette zone par mail.

Notre chargée de projet est à votre disposition si vous avez des questions.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Claude PARDAL,
Président de la Commission Locale de
l'Eau du SAGE Bourbre





Analyse PLU MAUBEC

Le PLU de la commune de MAUBEC est composé des documents suivants :

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Règlement
5. Annexes

Cette note technique résulte donc de l'analyse de la chargée de mission du SAGE, dont la démarche a été la suivante :

1. Prise de connaissance des documents composant le dossier de PLU
2. Réalisation d'un tableau d'analyse du projet incluant les dispositions du document du SAGE.

La préconisation E6 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE concerne « Ce que le SAGE demande au PLU ».

Cette préconisation fait référence à d'autres préconisations du SAGE.

Les PLU seront compatibles avec le SAGE :

a) S'il y a adéquation entre le PADD (objectif population / activités économiques et rythme), la disponibilité en eau potable (P3) et la réalité des programmes d'assainissement (PR2).

b) S'il y a adéquation entre le PADD d'une part et le règlement d'autre part avec les points abordés dans les différentes préconisations, notamment :

C4 : Intégrer la délimitation des zones humides au sens de la loi sur l'eau

PVEU 4 : Protéger les espaces utiles à enjeu caractérisé, permettre la maîtrise globale (« cumulée ») de l'urbanisation sur les zones à enjeu non caractérisé

M1, M2, M3 : Zonages eau pluviale, maîtrise des risques de versant et champ d'expansion de crues

Préconisations du SAGE (Document de référence / N°)		Description sommaire	Analyse du dossier
PAGD	P3	<p>Adéquation entre le PADD (objectif population : activités économiques et rythme) et la disponibilité en eau potable.</p>	<p>La population 2015 compte à 1 704 habitants p. 12 du rapport de présentation</p> <p><u>Alimentation en eau potable et qualité de l'eau distribuée</u></p> <p>p. 28 du rapport de présentation</p> <p>La commune de Maubec est alimentée par le forage de Buffevent, qui prélève l'eau potable dans la nappe souterraine de la molasse. La capacité maximale de prélèvement est de 400 m³/j. La partie nord/est de la commune est desservie par un réseau indépendant, alimenté par la ville de Bourgoin-Jallieu. Aussi, la ressource est complétée pour Maubec par de l'eau prélevée dans le captage de Chavagnant, sur Chèzeneuve, d'une capacité maximale de 200 m³/j. Au total, 450 m³/j sont prélevés sur ces deux captages.</p> <p>Ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune (développement de la commune et augmentation du nombre de foyers desservis). 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.</p> <p>Il n'est pas précisé quand cette alimentation complémentaire pourra se réaliser pour la commune de Maubec. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir du moment où la disponibilité en eau potable est effective.</p> <p>L'eau du forage de Buffevent dessert une partie de la commune après la station de pompage du Buffevent qui est munie de 2 forages et de 2 groupes de 19 m³/h. Le réseau est ensuite structuré autour de trois artères principales longeant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la route départementale n° 23, - l'artère reliant le chemin de la Dret à la route des Léchères - la route départementale n° 522, alimenté par la ville de Bourgoin-Jallieu <p>Des artères secondaires forment des boucles permettant de desservir les différents hameaux de la commune.</p> <p>Ce réseau est complété par un réservoir situé sur la commune de Chèzeneuve. Il possède un volume de 1,5 jours de consommation moyenne et près d'un jour en pointe pour les communes de Maubec et Chèzeneuve.</p> <p>Le réseau est globalement en bon état et aucun dysfonctionnement n'est identifié</p>

			<p>sur Maubec.</p> <p>L'eau produite et distribuée est conforme aux normes de qualité (après traitement au chlore), d'après les prélèvements effectués en 2015. L'eau du captage de Buffevent présente une bonne qualité et est bien protégée. L'eau provenant du captage du Mas Chavagnant (Chézeneuve) présente toutefois des traces de pesticides.</p> <p><u>Schéma directeur d'assainissement</u></p> <p>La CAPI possède un schéma directeur d'assainissement et procède à l'élaboration des zonages d'assainissement progressivement pour le compte de ses communes.</p> <p><u>Assainissement collectif</u></p> <p>p. 29 du rapport de zonage d'assainissement – annexe sanitaire</p> <p>Le système d'assainissement collectif de la commune de Maubec est composé presque exclusivement de collecteurs d'eaux usées strictes (il reste encore environ 1 % du réseau en unitaire). Aucun ouvrage particulier de type déversoir d'orage ou poste de refoulement n'est présent, la collecte s'effectue intégralement de manière gravitaire.</p> <p>Le réseau d'assainissement compte 690 abonnés pour environ 13,1 kilomètres de réseaux (taux de raccordement d'environ 79 %).</p> <p>Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration intercommunale de Bourgoin-Jallieu (de type boues activées en aération prolongée). Suite à des travaux de mise en conformité réalisés en 2011, la capacité de cette station d'épuration est de 120 000 EH pour un débit de référence de 35 000 m³ / j.</p> <p>p. 31 du rapport de zonage d'assainissement – annexe sanitaire</p> <p>Le Dossier Loi sur l'Eau d'autorisation de la station d'épuration de Bourgoin-Jallieu prévoit une augmentation de la population de 330 habitants à l'horizon 2025 sur la commune de Maubec (par rapport au recensement 2005 qui indiquait 1 402 habitants) soit un total de 1 732 habitants en 2025 (soit 28 de plus qu'en 2015)</p> <p><u>Assainissement autonome</u></p> <p>p. 33 du rapport de zonage d'assainissement – annexe sanitaire</p> <p>La CAPI exerce la compétence assainissement non collectif depuis le 26 décembre 2006 sur 20 des 22 communes que compte la collectivité, dont Maubec. La CAPI dispose d'un Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) en régie depuis le 1^{er} janvier 2016.</p>
PAGD	PR2	<p>Adéquation entre le PADD (objectif population : activités économiques et rythme) et la réalité des programmes d'assainissement.</p>	

			<p>A l'heure actuelle, 153 logements sont en ANC sur la commune (<i>Source : Régie des Eaux CAPI</i>).</p> <p>L'assainissement non collectif concerne principalement les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 1 : La Ransinière • Zone 2 : Le Meynier • Zone 3 : Les Léchères • Zone 4 : Le Sadiou • Zone 5/6 : Chemin du Château • Zone 7 : Le Besson • Zone 8 : Le Petit et le Grand Paleysin • Zone 9 : Rivaboudrieu • Zone 10 : Château de Césarges
<p>PAGD</p> <p>M1a</p>		<p>Adapter les rejets d'eau pluviale à la capacité des milieux récepteurs</p> <p>Réaliser ou rendre plus ambitieux les volets « eaux pluviales » des zonages d'assainissement.</p>	<p>Dans le document du SAGE, la commune de Maubec est identifiée comme de type 1 :</p> <p>Communes pour lesquelles les conséquences du ruissellement sont majoritairement au-delà de leur propre territoire, avec de forts enjeux exposés.</p> <p>p. 65 du rapport de zonage d'assainissement</p> <p>La CAPI exerce la compétence gestion des eaux pluviales urbaines sur les 22 communes de son territoire.</p> <p>Cette compétence a pour objet la gestion des réseaux et équipements de surface associés</p> <p>p. 30 du rapport de présentation</p> <p>Le réseau d'eaux pluviales possède plusieurs antennes (réseaux enterrés et fossés à ciel ouvert) qui se rejettent dans le Bion (environ 1 kilomètre de linéaire au total). Aucun bassin de rétention n'est recensé en domaine public sur la commune.</p> <p>Les collecteurs d'eaux pluviales ont une capacité suffisante pour collecter une pluie d'occurrence 10 ans.</p> <p>Pour des pluies plus conséquentes (T = 30 ans), des débordements locaux peuvent ponctuellement apparaître.</p> <p>L'étude du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales a proposé des aménagements permettant de résoudre les principaux dysfonctionnements connus (maîtrise quantitative des eaux de ruissellement et réduction des mises en charge de réseaux et suppression des zones de débordement) et réduire les impacts qualitatifs sur le milieu naturel par la réduction des flux déversés et par la</p>

<p>PAGD</p>	<p>M1b</p>	<p>Promouvoir les Schémas Directeurs d'assainissement des eaux pluviales</p>	<p>séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Les sondages réalisés pour l'évaluation de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales montrent qu'une grande majorité des zones construites ou constructibles se trouve sur des terrains présentant une aptitude moyenne à bonne pour l'infiltration. Par ailleurs, plusieurs secteurs urbanisés ou urbanisables de la commune sont concernés par des aléas glissement de terrain. L'infiltration y est interdite (risque d'aggravation de l'aléa par saturation des sols). L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la solution à privilégier sauf sur les zones où elle est exclue pour des enjeux environnementaux (qualité des aquifères), géologiques (stabilité des sols) ou pour une impossibilité avérée (perméabilité du sol insuffisante).</p> <p>Zonage d'assainissement</p> <p>Le zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées est bien présent dans les documents en annexe sanitaire.</p>
<p>PAGD</p>	<p>C4</p>	<p>Intégrer les délimitations des zones humides au sens de la loi sur l'eau.</p>	<p>p. 83 du rapport de présentation D'après les fiches "identités" associées aux zones humides de la base du CEN Isère, le territoire communal de Maubec recense 6 zones humides</p> <p>Ruisseau du Jensoul : d'une superficie de 11,5 hectares, il s'agit d'un vallon boisé parcouru par un ruisseau ;</p> <p>Bois de Vacheresse : d'une superficie de 3,6 hectares. Deux zones humides (une seule sur Maubec) retenues dans des cuvettes marécageuses au sein d'un bois.</p> <p>Petit Paleysin : d'une superficie de 2,77 hectares. Cette zone humide s'étend le long du talweg positionné de part et d'autre du hameau du Petit Paleysin et rythmé par une succession de plusieurs étangs connectés par le cours d'eau qui s'écoule au sein d'une combe forestière composé principalement d'une forêt de frênes et d'aulnes avant de rejoindre le Bion en contrebas.</p> <p>L'étang de Césarge : d'une superficie de 0,22 hectare. Bois marécageux qui confèrent au milieu un rôle d'étiage naturel pour la gestion des niveaux des nappes phréatiques ;</p> <p>Le Moulin du Bion : d'une superficie de 12,05 hectares. Cet espace présente une grande variété de formations végétales inféodées aux zones humides permettant entre autres, d'assurer un soutien d'étiage naturel au regard des nappes</p>

			<p>phréatiques.</p> <p>L'étang de Courcieu : d'une superficie de 0,90 hectare. Cette zone humide ponctuelle se développe à la faveur d'une "cuvette naturelle" inondée temporairement au sein d'une parcelle de maïs</p> <p>Quelques zones humides ponctuelles (quelques m²) ont été également relevées sur Maubec par le CEN et lors des campagnes de terrains.</p> <p>p. 193 du rapport de présentation</p> <p>Les zones humides du territoire issues de l'inventaire départemental ou identifiées lors des prospections de terrain ont été systématiquement tramées de façon spécifique "Zone humide - Zh" afin de garantir leur préservation par des dispositions inscrites au règlement et afin de rendre obligatoire leur compensation en cas d'atteinte conformément aux exigences du S.D.A.G.E. et du SAGE de la Bourbre.</p> <p>En effet, le règlement stipule que "dans les secteurs indicés Zh, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides sont interdits. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis".</p>
PAGD	PVEU.4	<p>Protéger les espaces utiles à enjeu caractérisé, permettre la maîtrise globale de l'urbanisation sur les zones à enjeu non caractérisé</p>	<p>La commune de Maubec n'est pas concernée par les espaces utiles.</p>
PAGD	M2	<p>Mieux maîtriser l'exposition aux risques par les aléas de versant (ruisseaux torrentiels, ruissellement sur versants, inondations en pied de versant)</p>	<p>p. 123 rapport de présentation</p> <p>Une carte des aléas a été réalisée sur la commune de Maubec en 2015 par le bureau d'études Alp géorisques</p> <p>Cette étude a répertorié sur la commune les aléas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inondations en pied de versant (faible à fort), - Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (faible à fort), - Ravinement et ruissellements sur versant (faible à fort), - Glissements de terrain (faible à fort), - Chute de pierres et blocs (moyen à fort). <p>L'objectif est d'établir la cartographie des différents phénomènes pouvant survenir pour une occurrence centennale (1 chance sur 100 d'arriver chaque année) et</p>

			d'en déterminer l'intensité selon 3 niveaux (degré d'intensité) définis par des grilles de critères établis par les services de l'État. Ainsi, trois niveaux d'aléas sont définis sur la carte : faible, moyen et fort.
PAGD	M3	Affirmer le rôle des zones inondables dans la maîtrise des risques et renforcer l'écurement des crues	Ne s'applique pas sur la commune.
		Les zones de sauvegarde du SAGE	<p>Ces zones sont des zones de sauvegarde pour l'adduction en eau potable futur.</p> <p>Des dispositions seront définies dans le cadre du SAGE afin d'assurer le maintien dans le temps de ces ressources à travers les aspects qualitatifs et quantitatifs.</p> <p>Le forage de Buffevent est un forage identifié comme zone de sauvegarde exploité dans l'étude ressource du SAGE de la Bourbre. La zone de sauvegarde correspond au périmètre de protection rapproché du captage.</p> <p>Il conviendrait de spécifier la délimitation de la zone de sauvegarde dans le rapport de présentation.</p>

Le bureau de la CLE de rend un avis favorable avec une réserve :

- 1- Comme le rapport de présentation le précise : La commune de Maubec est alimentée par les forages de Buffevent et de Chavagnant. Ces ressources ne permettent pas en l'état de garantir l'alimentation à long terme de la commune (développement de la commune et augmentation du nombre de foyers desservis). Toutefois, une alimentation complémentaire ou de secours est envisagée et opérationnelle via la commune de Four.
L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir du moment où l'alimentation complémentaire sera réalisée.

Et une remarque

- 2- Il conviendrait d'identifier la délimitation de la zone de sauvegarde définie dans le cadre de l'étude ressource du SAGE, dans le rapport de présentation.

11 JAN. 2019

Le 4 janvier 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame Annick ARNOLD
Maire
Mairie de Maubec
103, route du Dauphiné
38300 MAUBEC

Objet : Arrêt projet PLU
N/Réf : HAB/18-10-443/DB-CP

Madame le Maire,

Par courrier en date du 18 octobre 2018, vous me transmettiez pour avis le projet de PLU arrêté le 28 septembre 2018 par le conseil municipal de la commune de Maubec.

Après examen de ce document, je vous informe que Bièvre Isère Communauté n'a pas d'observations à faire sur le projet de PLU de la commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Jean-Christian PIOLAT
Vice-président en charge de
l'Urbanisme



Mairie de MAUBEC**27 DEC. 2018**

MAIRIE de MAUBEC
Mme Annick ARNOLD
Maire
103, Route du Dauphiné
38300 MAUBEC

COURRIER "ARRIVÉE"

Villefontaine, le 07 décembre 2018

Objet : Avis de la CCI Nord Isère - Arrêt de projet de PLU de la commune de Maubec.

Madame le Maire,

Vous avez sollicité la CCI Nord Isère dans le cadre de l'arrêt de projet du PLU de votre commune.

La CCI Nord Isère soutient votre projet qui s'inscrit dans les documents d'aménagements et d'urbanisme de rang supérieur, comme le SCOT Nord Isère, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre ou le Plan Climat de la CAPI.

Les objectifs affichés de renforcer le centre-village (et la Combe) en densifiant l'habitat, en créant des cheminements doux, à proximité des équipements servira la dernière partie de ce projet, à savoir la création d'un pôle multi-services avec du commerce de proximité. En effet, la mixité fonctionnelle et l'aménagement de l'espace public sont des conditions nécessaires au bon fonctionnement de ce type de pôle.

Il est à noter qu'assurer un maillage doux avec la gare SNCF de Bourgoin-Jallieu est également une initiative à encourager pour sortir du tout voiture individuelle dans la commune.

En ce qui concerne le foncier à usage économique, il s'agira de s'assurer de la compatibilité de votre projet avec la stratégie de la CAPI sur l'accueil des entreprises, compétente sur l'économie. De plus, il s'agira dans une vision de densification de la zone par l'accueil de nouvelles activités de ne pas bloquer les extensions des entreprises déjà installées, comme vient de le faire SEPAL notamment afin de ne pas endiguer le développement endogène de la commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Daniel Paraire
Président



Siège Social : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex
Parc Technologique : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
CCI Formation Vienne : 45, quai Jean Jaurès - 38217 Vienne cedex
CCI Formation Villefontaine : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex
T. 04 74 95 24 00 - F. 04 74 95 24 01 www.ccinordisere.fr
Port de Vienne Sud Salaise/Sablons : 104, avenue du port - 38150 Salaise-sur-Sanne
T. 04 74 86 79 80 - F. 04 74 86 79 89



MAIRIE DE MAUBEC
Mme Annick ARNOLD
Maire
103 ROUTE DU DAUPHINE
38300 MAUBEC

Direction Economie
Références : YL / PF - .T8N18-3
Contact : territoires@cma-isere.fr

Mairie de MAUBEC

1 0 DEC. 2018

COURRIER "ARRIVÉE"

Grenoble, le 4 décembre 2018

Objet : PLU

Madame le Maire,

Par courrier daté du 18 octobre 2018, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère sur le projet de PLU de votre commune.

A la vue des documents qui m'ont été remis et en tant que Président, j'émet un avis favorable dans la mesure où vous semblez avoir intégré les besoins et les attentes de l'artisanat. Je ne peux que vous inciter à poursuivre dans cette direction.

Nous sommes également à votre disposition pour vous apporter des éléments d'expertise nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises artisanales de votre commune au-delà des outils urbanistiques et réglementaires. En effet, d'autres leviers sont à votre disposition pour recréer une dynamique commerciale avec d'éventuels travaux d'embellissement mais également la professionnalisation des entreprises artisanales.

M. Yoann LEHMANN, Chargé de mission au sein de mon établissement, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

SIÈGE GRENOBLE
ZAC Bouchayer-Viallet
20, rue des Arts et Métiers
CS 20055
38026 Grenoble Cedex 1

SITE DE VIENNE
2, place Saint Pierre
CS 30369
38217 Vienne Cedex

SITE DE VILLEFONTAINE
PÔLE FORMATION
Maison des Entreprises
23, rue Condorcet
38090 Villefontaine

Tél. : 04 76 70 82 09
Fax : 04 76 70 82 59

SITE DE BOURGOIN-JALLIEU
EFMA

10, rue Saint Honoré
Champ-Fleuri - CS 24013
38307 Bourgoin-Jallieu Cedex

Tél. : 04 74 43 67 00
Fax : 04 74 43 67 08

www.cma-isere.fr



Philippe TIERSEN
Président

P.J : Fiches « Agir pour l'artisanat de votre territoire »

Réf : SF
Dossier suivi par :
FANJAT Sylvie
04 76 20 67 17
sylvie.fanjat@isere.chambagri.fr

Le Président,

Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A, route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 38 23 00
Email : accueil.chatte@isere.chambagri.fr

34-36 avenue des plantations
Route de Ponnassas
38350 La Mure
Tél : 04 76 30 90 07
Email : accueil.lamure@isere.chambagri.fr

7, place du Champ de Mars
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00
Email : accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr

15, rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50
Email : accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 74 85 94 29
Email : accueil.vienne@isere.chambagri.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18381001900038
APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

Mairie de MAUBEC

17 JAN. 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Mairie de Maubec
à Madame le maire
103 route du Dauphiné
38300 Maubec

A Grenoble le 10 janvier 2019,

Objet : avis de la chambre d'Agriculture sur le projet de PLU de la commune de Maubec

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de votre commune arrêté par votre conseil municipal le 28 septembre 2018. Nous vous en remercions.

Après consultation de votre projet, nous apprécions le développement cohérent de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles. Les zones An ne gênent pas le développement des exploitations agricoles.

Toutefois, nous avons une remarque sur le zonage N de parcelles agricoles cultivées déclarées à la PAC, notamment au lieu-dit Sadiou à l'Est du Village. Même si des enjeux environnementaux sont importants, la vocation de ces parcelles reste agricole avant tout.

En conclusion, au regard des éléments présentés et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur votre PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mairie de MAUBEC

24 DEC. 2018

Le Délégué territorial

V/Réf : courrier du 15/10/18

N/Réf : LB /GV / 2018-0443

Dossier suivi par : Line BROUSSARD/Gilles VAUDELIN

Tél. : 04.75.41.06.37

Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame le Maire
Mairie de Maubec
103 route du Dauphiné
38300 MAUBEC

Valence, le 20 décembre 2018

Objet : Avis INAO PLU Maubec (38)

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 23 octobre 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU de la commune de Maubec (38).

La commune de Maubec est située dans l'aire de production de l'IGP « Emmental français Est-Central », et de l'IGP viticole (ex Vin de Pays) « Isère ».

On recense 1 opérateur en agriculture biologique sur la commune.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO à faire les observations suivantes :

- le rapport de présentation
 - o fait état d'une activité agricole bien présente sur la commune : SAU représentant plus de 50% du territoire, nombre important d'exploitations et axée autour de la polyculture et de l'élevage,
 - o considère l'agriculture comme élément structurant de la commune.
- le PADD inscrit dans ses objectifs la volonté :
 - o d'assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité,
 - o de préserver les espaces agricoles du plateau, les espaces naturels remarquables,
 - o de pérenniser l'activité agricole.
- le règlement graphique et les OAP traduisent cette volonté notamment par :
 - o la mise en place d'une OAP thématique sur « la mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage »
 - o l'attribution de plus de 90 % de la surface communale aux zones agricoles et naturelles.

Je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué territorial,
Emmanuel ESTOUR



Copie pour info à :

DDT Isère – 17 Bd Joseph Vallier- BP 45- 38040 GRENOBLE Cedex 9



VOS REF.

NOS REF. TER-ART-2018-38223-CAS-129753-S2N1Z7

INTERLOCUTEUR Maïlys CHAUVIN

TÉLÉPHONE 04 27 86 27 47

MAIL rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT de l'ISERE
10, rue Albert Thomas
38200 VIENNE

A l'attention de Mr Patrice BARBIERO

OBJET Avis projet d'arrêt – PLU de MAUBEC

Lyon, le 15/10/2018

Monsieur,

Nous accusons réception du dossier du projet de **PLU de la commune de MAUBEC**, transmis pour avis le 15/10/2018 par votre service.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport d'électricité et qu'aucun projet de construction d'ouvrage n'est envisagé à court terme.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

La Chef du Service
Concertation Environnement Tiers,

Véronique MENESTRIER

PJ : Carte
Copie : Commune de MAUBEC

Centre développement & ingénierie
de Lyon

Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01



www.rte-france.com