

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 1.2***

***Annexe au procès-verbal de synthèse***

***Observations du public***



Photo MR – 4 mars 2019

*Michel RICHARD commissaire enquêteur*

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                         | page      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Les observations adressées par courrier</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>2 Les observations adressées par mail à : <a href="mailto:enquetepublique-maubec@orange.fr">enquetepublique-maubec@orange.fr</a></b> | <b>46</b> |
| <b>3 Les observations inscrites sur le registre déposé en Mairie</b><br>Copie intégrale du registre                                     | <b>96</b> |



## **1 LES OBSERVATIONS ADRESSEES PAR COURRIER AU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- 4 MARS 2019

Madame PILLOIX Danièle  
&  
Madame RANDY Michèle

C 1

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Maubec 38300

Maubec, le 2/03/2019

**Objet : ferme Cassard / projet PLU Maubec  
OAP 3**

Monsieur,

Suite au projet de PLU sur la commune de Maubec, nous nous interrogeons sur le devenir de notre ferme familiale. Cette ferme, pour nous, représente la vie de labeur de nos parents et grands-parents. Elle rappelle à tous le passé et la vocation agricole de cette commune rurale. Néanmoins, nous sommes conscientes que l'élaboration du PLU nous oriente vers un projet global d'ensemble pour valoriser le centre du village. Notre classement en OAP nous semble normal pour l'évolution du site. Nous nous sommes rendues aux réunions de présentation du PLU, nous avons rencontré les élus à deux reprises (le 27/10/2017 avec Madame Annequin de la Capi, Mme Arnold et Monsieur Aimonetti et le 24/11/2018 avec Mme Arnold et Monsieur Aimonetti). Lors de cette deuxième réunion, nous avons fait part des remarques présentées ci-dessous, nous avons également présenté une esquisse de plan qui avait pour but uniquement d'orienter la discussion, plan qui à la demande des élus est resté en Mairie. A la suite de cette rencontre, il était entendu que l'on devait en reparler avant votre passage en Mairie de Maubec.

Détail des remarques nous paraissant nécessaires à l'évolution du projet par rapport à l'OAP :

- Le projet du PLU, comme il est établi, intègre la possibilité qu'on conserve ou aménage les bâtiments existants sur l'avant de la propriété. Aujourd'hui, en l'état d'avancement de notre réflexion, aménager les anciens bâtiments n'est pas envisageable, donc imposer la localisation des collectifs sur l'arrière de la propriété n'a, à notre sens, plus lieu d'être. Les logements que l'on nous impose sont décrits comme 8 à 10 nouveaux logements en très petits collectifs.

- Nous interdire aucun accès sur l'allée du Sadiou est abusif. Vu la géométrie de la parcelle, il serait sans doute souhaitable de desservir quelques logements (une petite minorité) par l'allée du Sadiou, sans que le nombre de passages dans l'allée soit significativement modifié. Nous sommes tout autant attachées à la sécurité de l'allée que d'autres riverains. A noter, des nouveaux permis de construire délivrés depuis peu dans cette allée du Sadiou, et des nouvelles activités professionnelles qui ont sans doute été validées.

Nous avons déjà évoqué ce problème de desserte en réunion avec les élus, en suggérant des solutions comme des feux tricolores, des ralentisseurs ou un sens unique qui relierait l'allée du Sadiou à la voie de desserte que nous créerions. (Nous joignons à cette lettre une copie d'une page du site du Conseil Général, (de mai 2008) mentionnant que ce qui est aujourd'hui une impasse, était autrefois, le chemin du Bellet et de Paternos.

.../...

.../...

Nous signalons par ailleurs qu'une petite partie de notre terrain avait été cédée à la commune en bout de parcelle ; cela aurait pû contribuer au maintien / réouverture de ce chemin. Une autre partie avait été également cédée pour la construction du terrain de football. Concéder du terrain à la commune sur deux faces et nous voir l'accès interdit sur la 3ème face nous semble incroyable.

A noter que la parcelle 501, qui ne nous appartient pas, mais qui fait partie de l'OAP, n'a pas d'autre accès que l'impasse du Sadiou.

- Par ailleurs, les élus nous ont annoncé oralement le nombre de 6 logements sociaux à créer sur l'OAP, soit la totalité pour Maubec. Nous ne comprenons pas que le solde de quota de logements sociaux nous soit totalement imputé, alors qu'il devrait être partagé, par exemple avec les autres OAP, notamment l'OAP2 du Maron, "à proximité des principaux équipements communaux" d'après le PLU).

- Il nous est demandé d'intégrer au projet des locaux d'activité de services ; nous serions les premiers à être favorables à ce genre de locaux sur Maubec, cependant nous sommes aussi conscients qu'aucun commerçant ne veut s'installer sur Maubec aujourd'hui. Malgré nos recherches actives, et aucune demande en mairie dans ce sens (emplacement trop proche de Bourgoin), cette obligation est vouée à l'échec avec un risque de voir des locaux vides en plein centre.

Notre classement en OAP nous semble normal pour l'évolution du site. Les prescriptions qualitatives nous semblent justifiées. Cependant, la modification des quelques points évoqués ci-dessus nous paraît aller dans le bon sens, pour l'intérêt général plus que pour nos droits propres qu'il convient néanmoins de défendre.

Nous demandons donc que ces remarques soient prises en compte pour modifier le projet du PLU.

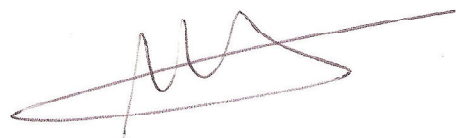
Nous sommes bien évidemment disponibles pour tous dialogues, concertations et réunions avec les intervenants du PLU afin d'avancer dans ce projet.

Nous vous remercions et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, notre profonde considération.

PILLOIX Danièle

RANDY Michèle

Fait à Maubec, le 2/03/2013





De : Jr

Date : 26/11/2018 22:28:03

A : Annick Arnold; mairie de maubec

Cc : "Michèle RANDY"; georges pilloix

Sujet : projet Cassard / OAP3 du PLU

PHOTOCOPIE

Bonjour,

Suite à la réunion de samedi 24/11/18 en mairie, voici ci joint comme convenu les fichiers de la première "esquisse" présentée.

**Pour résumer ce que nous avons évoqué :**

Etaient présents : Annick Arnold, Robert Aimonetti, Danièle Pilloix, Michèle Randy, Anne-Paule Gadoud, Jérôme Randy.

Nous avons exposé ce qui nous semble être des différences entre ce qui est noté dans la description de l'OAP3 du projet de PLU et ce qui a été dit lors de la réunion en Mairie du 27/10/17 :

- desserte Interdite par l'allée du Sadiou pour raison de sécurité : si la logique veut que la majorité des accès voitures se fassent depuis la route du Dauphiné, il ne nous semble abusif d'interdire tout accès par l'allée du Sadiou. La desserte de quelques logements (<4 ou 5 (notamment pour le point suivant)) n'impacterait pas la sécurité. D'autres dispositifs de sécurité à étudier sur l'ensemble de la zone pourrait être plus efficaces (sens unique, ralentisseurs, feux tricolores,...). Il est à noter que la première esquisse présentée peut à priori se passer d'accès par l'allée du Dauphiné pour ce qui concerne la propriété Cassard, mais à ce stade du projet imposer une telle restriction n'est d'après nous pas justifié.

- des parcelles hors propriété Cassard sont inscrites dans la zone de l'OAP. Il est toutefois compréhensible qu'une cohérence d'ensemble soit à trouver. Il faut cependant mettre en cohérence cette disposition avec le point précédent.

- il peut être contradictoire de définir les gabarits des futures constructions suivant les "volumes existants" et les restreindre à R+1. La grange et même la maison existante ont des hauteurs équivalentes à des constructions R+1 surelevées et R+2. S'il ne nous semble pas souhaitable de construire plus haut que des R+1 le long de la voie à créer, mais du côté de la route du Dauphiné construire en R+2, éventuellement partiels, nous semble être une bonne chose du point de vue de la volumétrie générale des constructions. Définir un nombre de logements total; définir comme gabarit R+1 sur voie à créer; et définir comme hauteur maximum l'équivalence à la grange existante du côté de la route du Dauphiné nous semblerait plus cohérent.

Il a été évoqué par ailleurs :

- les locaux d'activités demandés en rez-de-chaussée : pas de piste pour l'instant. Les locaux d'activités en rez-de-chaussée de l'opération sur la Combe de Maubec n'ont pour l'instant pas trouvé preneur. Un système évolutif est à réfléchir...

- le nombre de 6 logements sociaux à prévoir sur la zone (sur 15 logements environ) : soit une proportion de **40%** est très importante. Ce point en plus du point précédent est une contrainte extrêmement forte pour nous...

Une partie de ces logements sociaux peuvent être localisée ailleurs, et particulièrement sur l'OAP2 pour laquelle rien n'est imposé semble-t-il (0 sur 16 logements sur l'OAP2 du Marron(?) dont des logements intermédiaires "à proximité des principaux équipements communaux" d'après le PLU...).

Nous avons présenté une "esquisse d'esquisse" en plan et axonométrie qui a simplement pour but de se rendre compte de la densité induite par le PLU et illustrer les différents questionnements sur le devenir du site.

Annick Arnold et Robert Aimonetti vont présenter l'ensemble des points évoqués à Mme Pont. Une réunion de retour est à programmer quelques temps avant le passage en mairie du commissaire enquêteur pour le PLU (prévue pour février 2019).

Merci de nous avoir reçu samedi. A bientôt.

Jérôme Randy  
06 18 41 83 31  
jr@myself.com





Maubec, le 11 février 2019

Madame RANDY Michèle  
78 chemin du château  
38300 MAUBEC

PHOTOCOPIE

Madame PILLOIX Danièle  
104 Route de Chèzeneuve  
38300 MAUBEC

Vos Ref : Projet OAP 3 PLU  
Mail du 29 Novembre 2018

Mesdames,

Suite à notre rencontre du 24 Novembre 2018, vous nous avez transmis une première esquisse de votre projet correspondant à « l'OAP 3 – Le Bourg » du projet de Plan Local d'Urbanisme.

A ce stade de l'élaboration du PLU, arrêté le 28 septembre 2018, nous vous rappelons que les orientations définies pour l'OAP 3 sont les suivantes :

« La forme urbaine attendue s'appuiera sur la volumétrie des bâtiments anciens assez importants et compacts et une implantation affirmant la centralité et valorisant l'espace public de la rue. Le programme privilégiera les logements de type collectif et intermédiaire éventuellement, avec des locaux adaptables en rez-de-chaussée des bâtiments en front de route du Dauphiné pour des activités de services (professions médicales ou paramédicales notamment) ou commerces.

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

La position stratégique de ce secteur en cœur de bourg et à proximité des principaux équipements communaux permet également d'envisager une part de logements locatif sociaux parmi les logements à produire.

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès véhicules se fera uniquement à partir de la Route du Dauphiné, et les accès piétons pourront être organisés à partir des deux voies publiques avec la possibilité de rejoindre le terrain de foot par la liaison piétonne existante afin d'encourager les déplacements doux pour de petits trajets, en particulier en direction des écoles et autres équipements publics.

Aucun accès véhicule ne pourra être envisagé par l'Allée du Sadiou, pour des raisons de sécurité.

Concernant les aires de stationnement, il sera recherché leur intégration aux bâtiments ou en dessous des bâtiments. Les places aménagées en surface devront être paysagées et ne pas constituer un front de rue en particulier le long de la route du Dauphiné ou bien être masquées par une haie basse ou un muret en continuité des bâtiments.

Le projet devra également prévoir dès sa conception des espaces de stationnements dédiés aux activités de services et/ou commerce pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments. »



Après étude de votre proposition avec Madame PONT, nous vous informons que votre projet de répond pas, pour partie, aux orientations définies dans l'OAP3 du projet de PLU.

Conformément à l'arrêté du Maire n°2019-004 du 7 Février 2019, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Maubec du **lundi 4 Mars 2019 au Samedi 6 Avril 2019**.

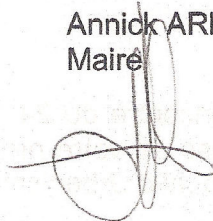
Nous vous invitons à rencontrer le commissaire enquêteur durant l'une de ses permanences pour lui exposer votre projet pour vos parcelles.

L'ensemble des informations liées à l'enquête est disponible sur le site internet de la commune : [www.mairie-maubec.fr](http://www.mairie-maubec.fr).

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'expression de mes sincères salutations.

*Bien à toi,*

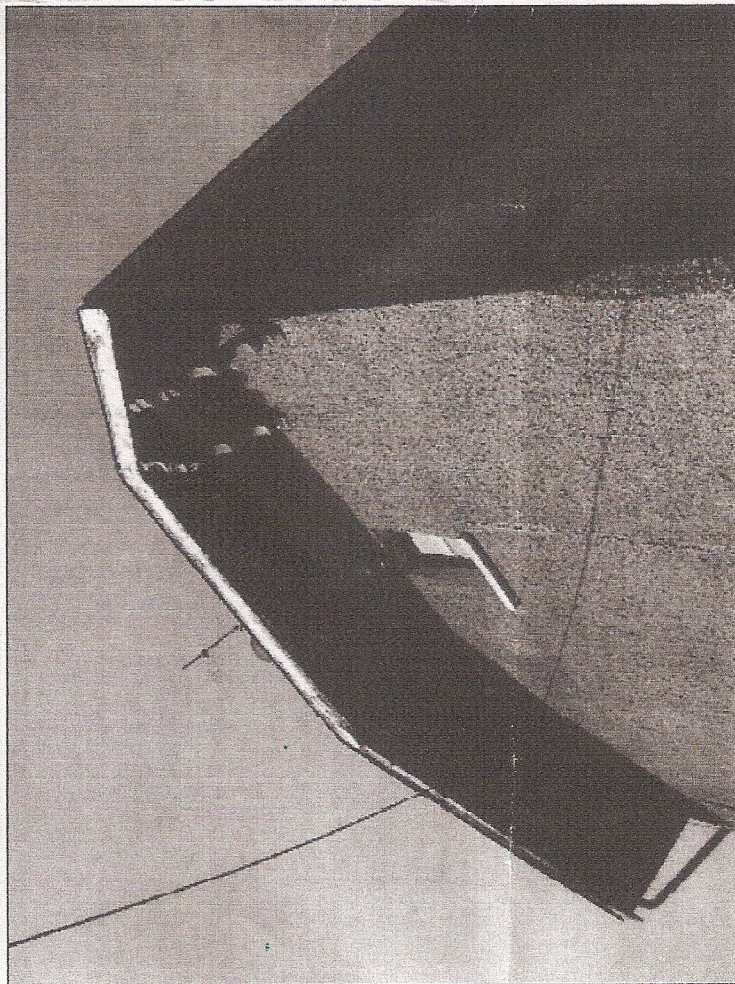
Annick ARNOLD  
Maire











© Département de l'Isère

Commune : **MAUBÈC**

Canton : **BOURGAIN JALLIEU SUD**

Dénomination : **Hameau du Sadiou**

Catégorie : **Organisation de l'habitat**

Fonction : **hameau**

Description : Le hameau s'est développé au cœur de la commune, au carrefour de plusieurs routes et chemins. C'est au Sadiou que se trouvent toujours la mairie et l'école, l'ancienne bascule et aujourd'hui, deux restaurants. A noter : - une maison (de même emprise au cadastre de 1838), façade ouvrant au sud, avec des consoles en bois chantourné supportant la dépassée de toiture en pignon. L'angle abattu du mur pignon rappelle que ce qui est aujourd'hui une impasse était autrefois le chemin du Bellet et de paternos. - une maison (de même emprise au cadastre de 1838) en pisé et soubassement en pierre en façade sur le premier niveau (arcs de décharge en brique) - une ferme en pisé, composée d'un logis (aujourd'hui mitoyen d'un restaurant) et dépendances organisées autour d'une cour. Le logis s'ouvre cependant au sud côté rue, et non sur la cour. Les dépendances agricoles ont des larges débords de toiture reposant sur des consoles en 'pieds de chèvre'.

Bibliographie : NORAZ (A.) : Maubec et son passé, Rééd. Terradou, 1992 (1<sup>re</sup> éd. 1972). HEBERT (J.) et ROBELOT (S.) : Rendu du Pré-inventaire 'Contrat Global de Développement Isère - Porte des Alpes, état 2003 (rapport).

Communauté de communes : **CA Porte de l'Isère (CAPI)**

Créateur : **A. Daburon pour Département de l'Isère**

Date de création de la notice : **11.05.2008**

Complément historique : Le hameau figure sur la carte de Cassini. La plupart des constructions anciennes figurent au cadastre de 1838, avec toutefois quelques modifications d'emprises.

Territoire : **Porte des Alpes**



14 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 12 Mars 2019

Mairie de MAUBEC

M. le Commissaire enquêteur

M. le Maire 38300 - MAUBEC

Monsieur,

En complément à ma demande du 4 Mars 2019 inscrite sur le registre, j'apporte la précision suivante à ma demande :

Je souhaite qu'une parcelle soit mise en constructible dans ma parcelle actuelle n° 1687, afin de pouvoir construire une maison de plain pieds d'environ 100 m<sup>2</sup>, compte tenu de notre âge, 71 ans tous les deux, pour nos vieux jours.

La maison actuelle étant trop grande.

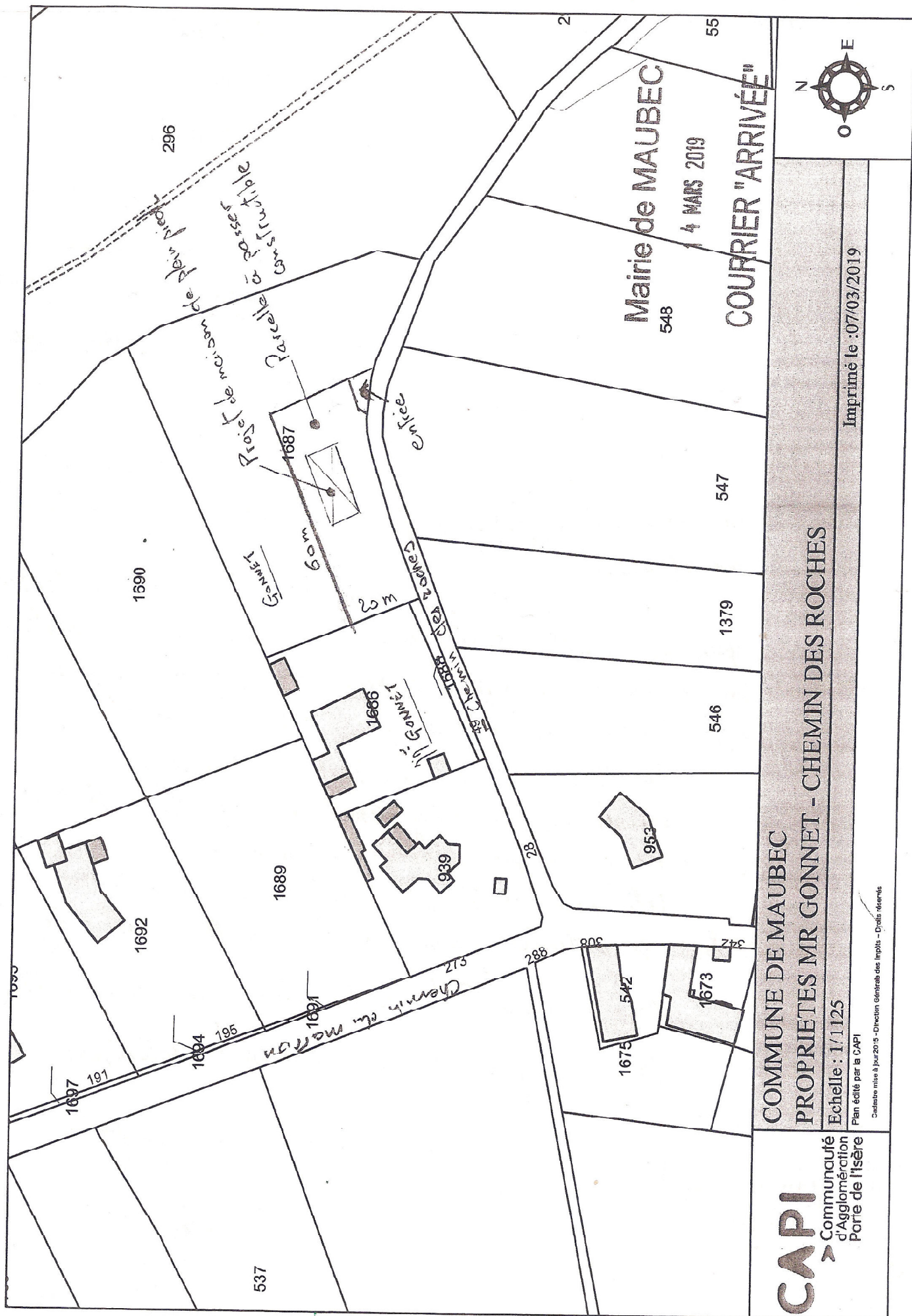
Le chemin des roches dessert cette parcelle et le tout à l'égout passe sur ce chemin en bordure.

Cela nous permettrait de rester encore sur MAUBEC dans de meilleures conditions plus adaptées à notre âge.

Vous remerciant de prendre notre requête en considération, Nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.

P.S. plan du projet.  
ci-joint.







COLLET Michel et Irène  
623 Chemin du MARRON  
38300 MAUBEC  
Tel : 06 42 04 16 55  
Mail : [michel.collet10@wanadoo.fr](mailto:michel.collet10@wanadoo.fr)

C 3

Mairie de MAUBEC

19 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Commissaire  
enquêteur  
Mairie de MAUBEC  
103 route du Dauphiné  
38300 MAUBEC

Objet : PLU  
**Demande de modification de zonage  
sur la parcelle cadastrée section D parcelle 576**

Monsieur,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section D N 576.

Cette parcelle située chemin du MARRON sera classée dans le PLU en zone agricole (A) alors que dans le POS en vigueur avant la mise en place du PLU elle était classée en zone NB donc constructible.

Toutes les servitudes existent et le réseau d'eau et d'incendie ont été renforcés en fin d'année 2018 sur le chemin du Marron et notamment au niveau de la parcelle 576.

Nous avons déposé une demande de permis de construire le 7 juin 2018, et nous avons eu un avis conforme favorable de la préfecture le 28 juin 2018, le projet étant situé en partie urbanisée de la commune.

La mairie a appliqué un sursis à statuer dans un arrêté du 24 juillet 2018, en considérant que dans le futur PLU, le terrain passerait en zone agricole.

Afin de conforter ma demande, je vous précise ci-après les arguments justifiant ma demande de modification de classement de ma parcelle pour qu'elle soit constructible.

Les arguments découlent du projet du PLU, version arrêtée le 28 septembre 2018 et comprenant :

- 1- le rapport de présentation
- 2- le PADD (projet d'aménagements et de développements durables)
- 3- les AOP (projets d'aménagement et d'orientation)
- 4- le règlement et ses documents graphiques
- 5- les annexes

Page 1/4

## Document 1 : le rapport de présentation

Page 32 : il est écrit »

« Le développement s'est poursuivi par un étalement des hameaux principaux à la fois le long des voies et en épaisseur, jusqu'à la constitution du centre-village actuel formant une unité cohérente, par regroupement des hameaux du Polosson, du Sadiou de Bellet, du Marron et de Pavoioternos (notamment par l'aménagement de lotissements). »

Notre parcelle est située hameau du Marron, donc dans l'unité cohérente qui constitue le centre du village

Page 150 : le plan (voir plan en annexe 1) « distribution du bâti au sein du territoire » fait apparaître que la parcelle 576 est incluse dans la distribution bâtie.

Page 159 : il est écrit :

« un secteur stratégique (OAP 2) par sa situation à proximité du centre-village et des équipements publics (environ 500 mètres de la mairie et de l'école), est défini dans une logique urbaine d'encadrer le développement de l'urbanisation entre les constructions existantes le long du chemin du Maron et le chemin du Château, afin de boucler l'urbanisation existante le long du chemin du Maron. Ce secteur sera densifié conformément aux objectifs du PADD de diversification des formes urbaines et des typologies de logements (formes intermédiaires notamment). »

Page 169 : il est écrit

« Le secteur du Maron (UbOA) intègre un tènement en « dent creuse » permettant de boucler l'urbanisation le long du chemin du Maron, jusqu'au chemin du château. »

La parcelle 576 correspond aux mêmes critères de dent creuse que le tènement défini ci-dessus et de plus est située dans le hameau du Marron, incluse dans la distribution bâtie qui constitue le centre du village. (Voir plan en annexe 2)

## Document 2 : projet d'aménagement et de développement durables

Page 4 : il est écrit :

**renforcer la centralité autour des équipements existants afin de créer un vrai cœur de village par :**

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

Dans le rapport de présentation, le hameau du Marron forme une unité cohérente du centre-village, et la parcelle 576 forme une dent creuse.

## Document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

page 3

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

Page 2/7



Le hameau du Marron fait partie du centre bourg et la parcelle 576 correspond aux critères de dent creuse

## Conclusion

La parcelle cadastrée section D numéro 576, située chemin du Marron est dans une zone précédemment définie comme bâtie, et toutes les servitudes existent.

Le hameau du Marron fait partie de l'unité cohérente constituant le centre du village tel que défini dans le rapport de présentation du PLU.

La parcelle constitue une dent creuse telle que définie dans le PADD.

De plus ce qui est surprenant et illogique, les terrains de l'autre côté du chemin du Marron, en face de la parcelle 576 qui était en zone NB dans le dernier POS en vigueur sont passés en zone Ub alors que la parcelle 576 qui était elle aussi en zone NB passe en zone agricole.

Compte tenu des éléments relevés dans les documents du projet du PLU, nous demandons la modification du classement pour que la parcelle section D 576 soit constructible.

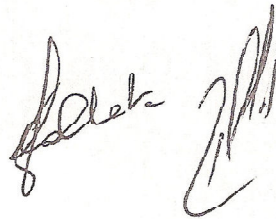
Nous vous remercions de l'attention que vous apporterez à notre demande et observations.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

Michel COLLET  
Irène COLLET

Pièces jointes :

Plan de situation cadastrale  
annexe 1 plan de distribution du bâti  
annexe 2 plan des zones urbaines





## Annexe 2

Depuis la vallée, les fortes pentes du coteau accompagnées d'une végétation bien développée dissimulent complètement le plateau.



*Perspectives sur le versant Ouest depuis La Combe*





Département :  
ISERE

Commune :  
MAUBEC

Section : D  
Feuille : 000 D 07

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 09/03/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

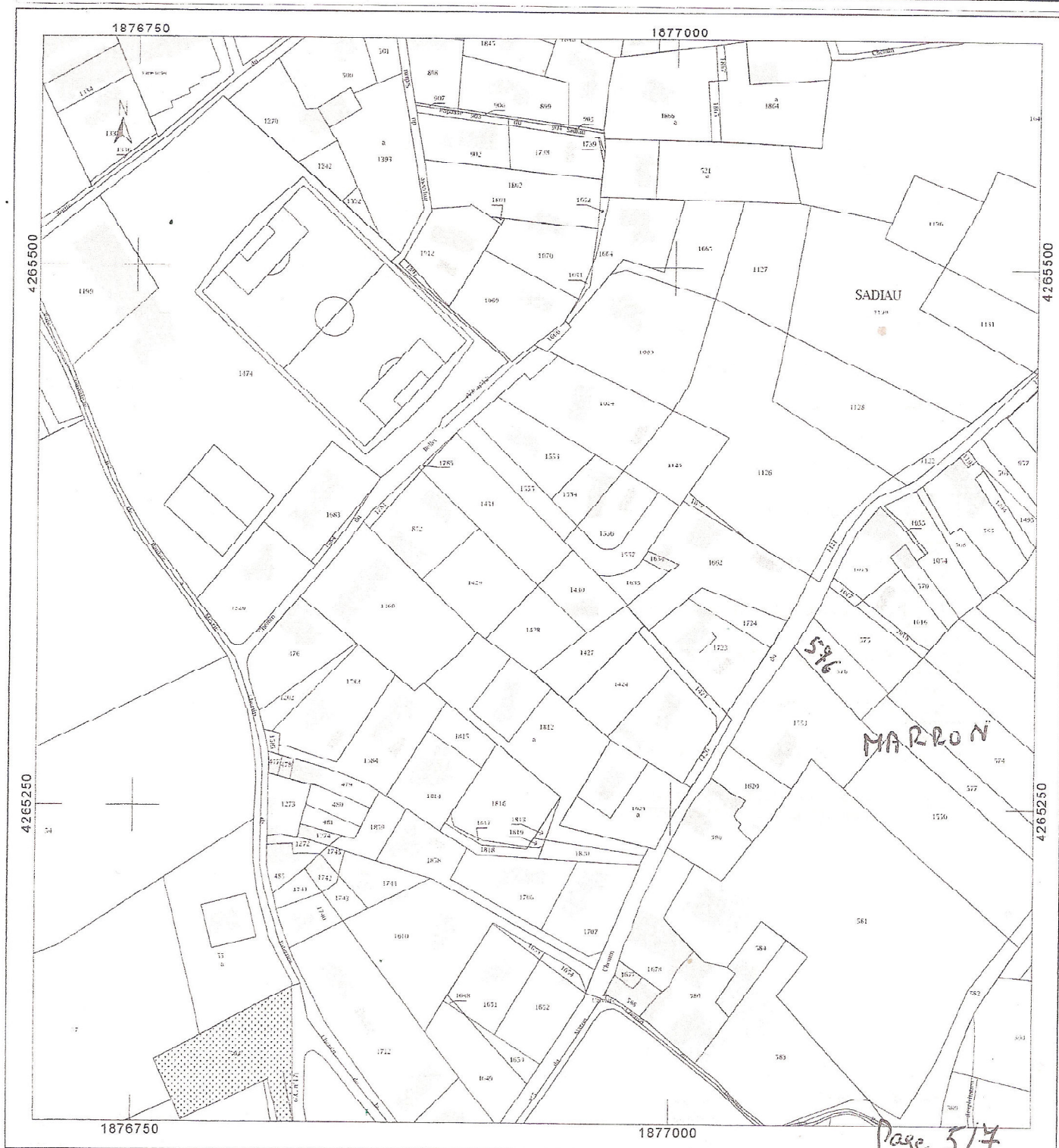
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

*Annex 1*

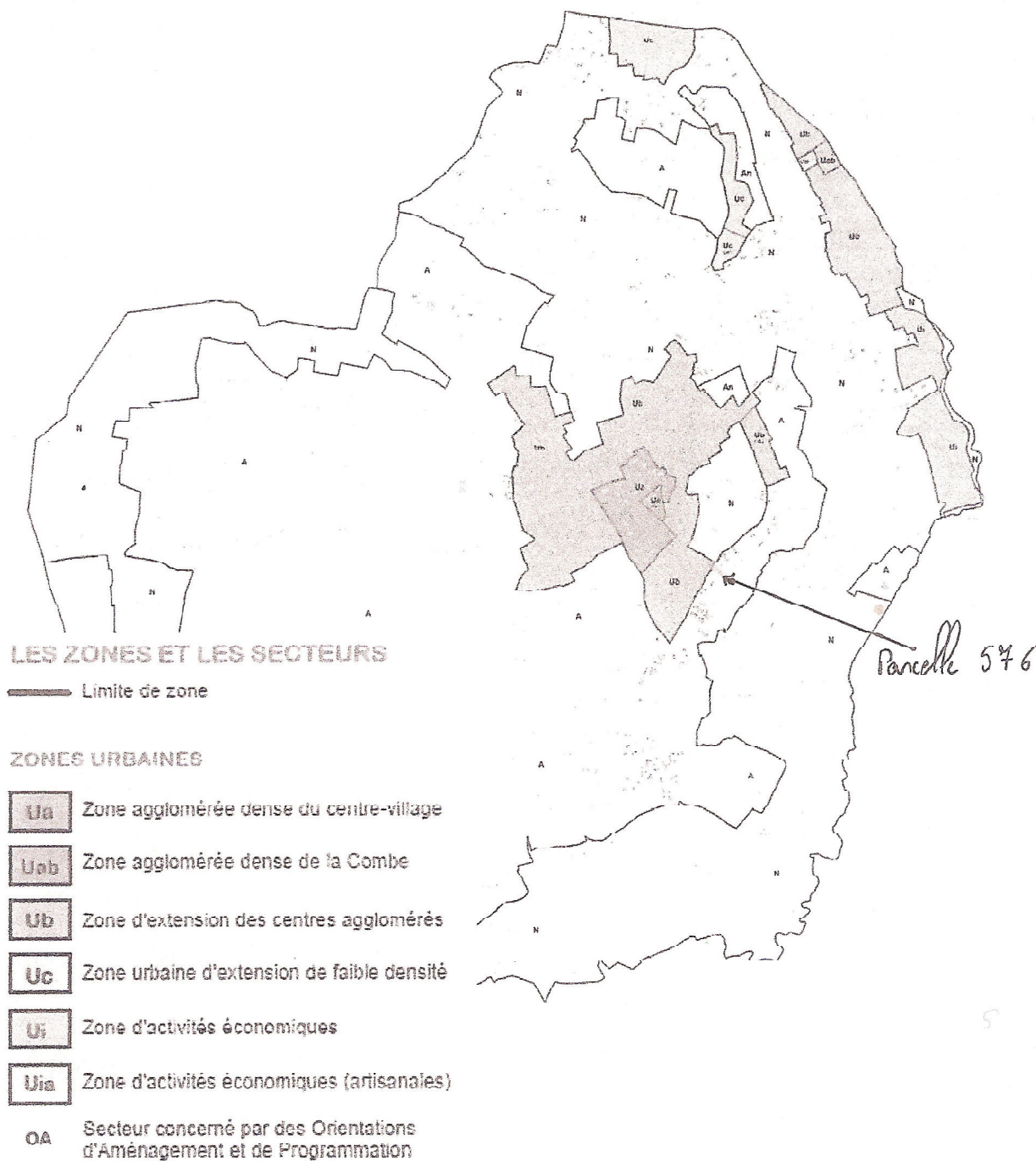
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Bourgoin-Jallieu  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
Nord Isère 22 Place Charlie Chaplin  
38307  
00307 BOURGOIN CEDEX  
tél. 0474938445 fax  
ptgc.nord-isere@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

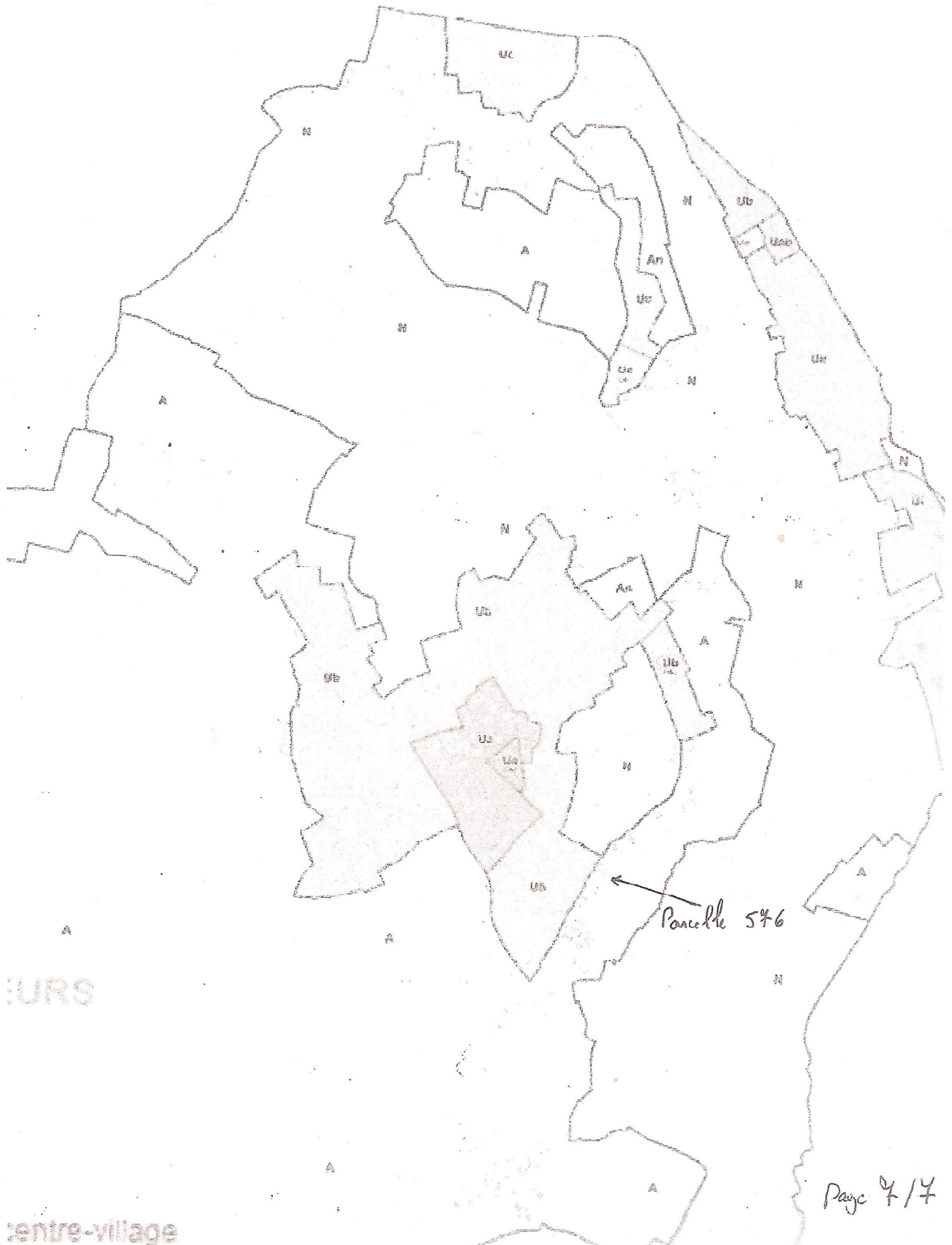


Les zones urbaines (U) du PLU





Annexe 3 (agrandissement)



Consorts FRIZON

FRIZON Paul  
AUDANT Marie France  
COTTIN Bernadette  
BLONDEAU Elise  
MENUCCI Raymonde  
FRIZON Marie Thérèse  
FRIZON Marie Anne

Mairie de MAUBEC

Le 26 mars 2019

28 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de MAUBEC  
103 route du Dauphiné  
38300 MAUBEC

Chez Mme COTTIN Bernadette  
La Renalière  
38460 VILLEMORIEU

Objet : Projet de PLU MAUBECDemande de modification de zonageParcelle D0 0537 LE SADIAU

Monsieur le Commissaire,

En tant que propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée D0 0537 de 3 400 M2 au lieu-dit " le SADIAU ", nous venons de prendre connaissance des documents concernant le futur PLU.

Notre parcelle et les parcelles voisines ont été classées en zone "N " Naturelle, ce qui nous paraît très surprenant compte tenu qu'elles sont desservies par tous les réseaux : eau, assainissement, électricité par le Chemin du MARON, comme cité dans les objectifs définis lors de la séance du 3 Juillet 2009, alinéas 3 :

*"La nécessité de limiter la consommation de l'espace en se concentrant sur les zones desservies par les réseaux existants, principalement au niveau de l'assainissement."*

De plus ce secteur proche du centre bourg (500 m) permet un accès aisé aux écoles en toute sécurité.

Il est prévu d'ailleurs un chemin piétonnier (emplacement réservé n° 11) de 3 m de large un peu plus haut, ainsi que la création d'une voie automobile vers le MARON (emplacement réservé n° 10) qui donne sur une zone N.....

Lorsque l'on consulte le plan 4.2.c concernant le secteur d'assainissement collectif et non collectif, on remarque bien que ce secteur est entouré d'habitations et que c'est une dent creuse.

Par contre, des parcelles situées en face du Chemin du MARON sont classées en zone Ub comme projet d'extension de centres agglomérés (OAP 2 –le MARON) dans le but de construire 16 logements supplémentaires, alors qu'à ce jour il n'existe que 4 maisons. Nouvelles extensions qui se placent en limite de parcelles classées en zone A (Agricole). On empiète ainsi sur de la zone agricole.

Nous pensons qu'il serait plus judicieux et cohérent de mettre les parcelles classées en N au SADIAU en zone UB et de faire ici l'OAP 2 dans tout ou partie de ce secteur afin de boucher cette dent creuse plutôt que d'étendre la zone constructible en face. L'objectif étant d'unifier les espaces agricoles compte tenu de la taille des engins utilisés d'aujourd'hui nécessitant de grandes parcelles en longueur et largeur. (Cf. les objectifs de l'alinéas 4, la nécessité d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune), plutôt que de la morceler !.



D'ailleurs il y a une quinzaine d'années une partie de ces parcelles du SADIAU dont la nôtre était classée en zone d'urbanisation future ce qui était logique avec un plan d'aménagement.

Compte-tenu des éléments relevés ci-dessus et dans le respect des objectifs énoncés par Madame Le MAIRE, nous vous demandons la modification du classement pour que notre parcelle DO 0537 LE SADIAU soit constructible.

Nous vous remercions de l'attention que vous apporterez à notre demande et observations.

Nous restons à votre disposition et dans l'attente de la suite donnée,

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Les Consorts FRIZON.

The block contains several handwritten signatures in black ink. At the top left, there is a signature that appears to be 'FRIZON'. To its right is another signature, possibly 'M. FRIZON'. Below these, on the left, is a signature that looks like 'Edith'. In the center, there is a large, stylized signature. To the right of this is a signature that clearly reads 'M. FRIZON'. At the bottom right, there is another signature, possibly 'Audrey'.

Pièces jointes : Extrait du plan cadastral Parcelle DO 0 537.

Document OAP2 – Le Maron /Orientations d'Aménagement et de Programmatons

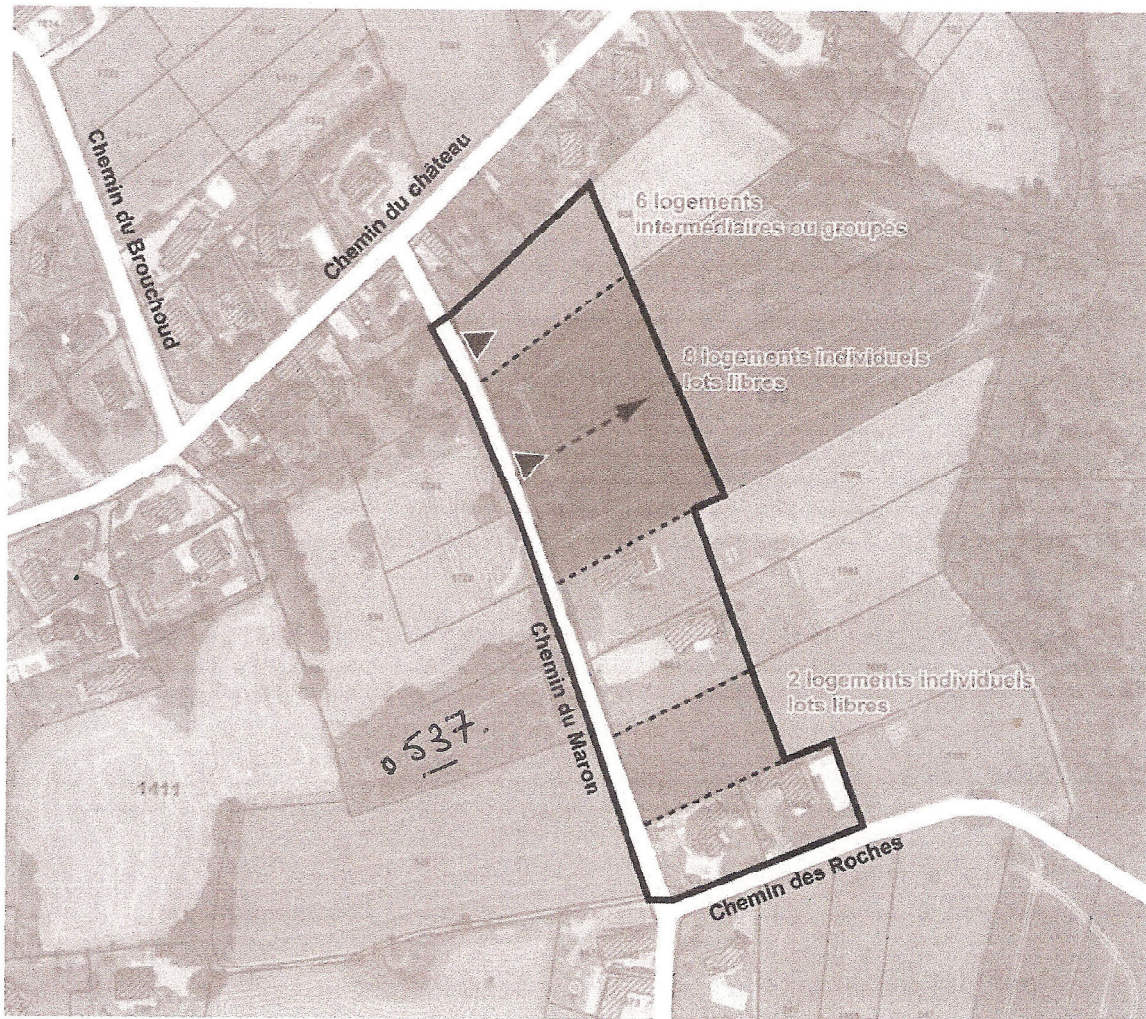
Extrait du Document graphique du Règlement.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
 SIRET 16000001400011



## OAP 2 - Le Maron



### Principes de programmation



Périmètre de l'OAP

Terrains disponibles  
(16 logements maximum)

### Principes de desserte



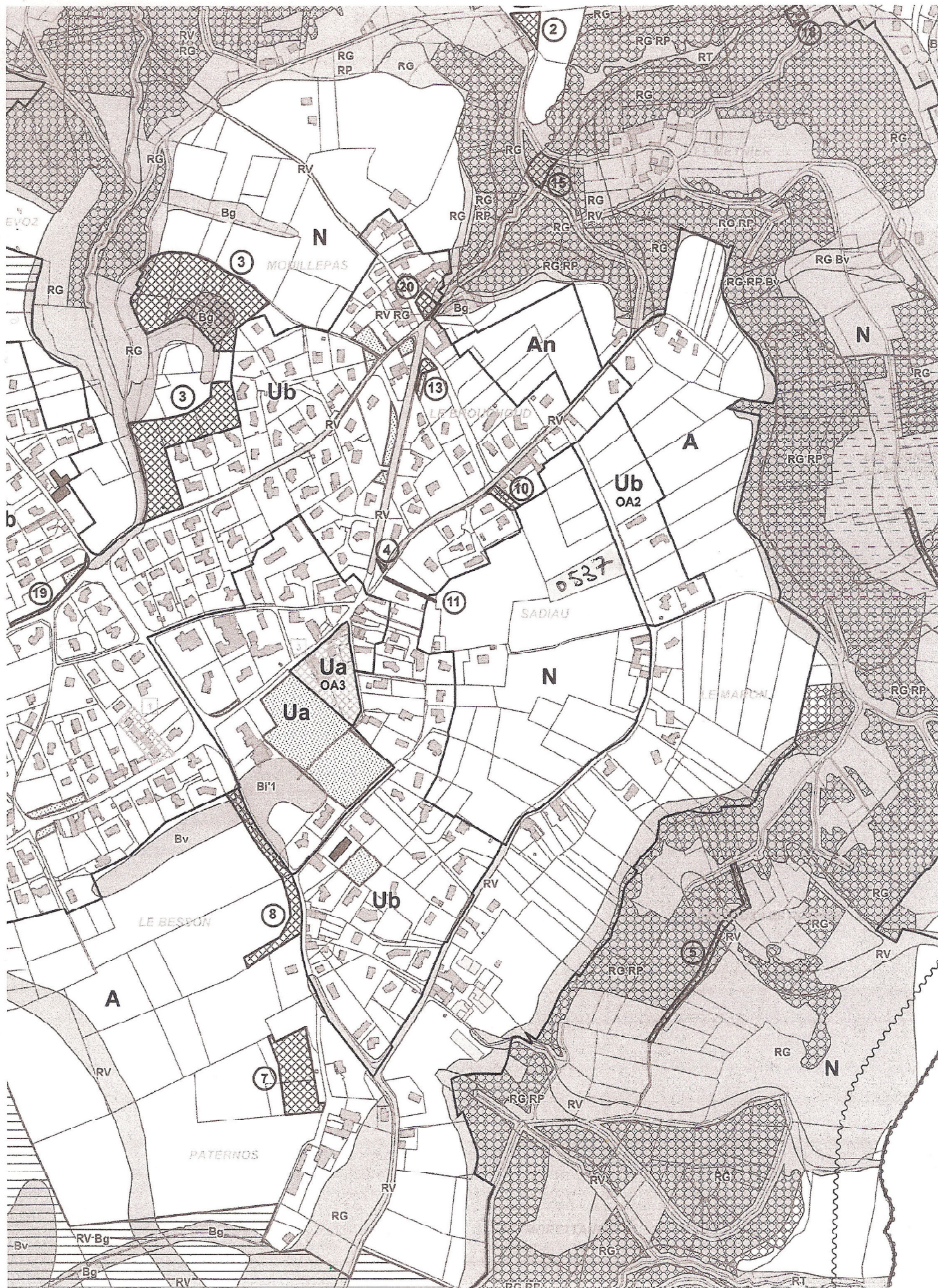
Principes d'accès



Principe de voie à aménager

*Parcelle DO. 0537. Consorts FRIZON  
où se situe l'Harmonisation de l'Espace Communal ?*





Consorts FRIZON - Extrait du Document graphique du Règlement

Enquête E1800055/22 - Projet d'élaboration du PLU de MAUBEG - Annexe 112 au Rapport du commissaire enquêteur

Page 24



ME Gervaise Potin et Simone  
A Maubec  
le 28/03/2019

C 5 Mairie de MAUBEC

28 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur

Je demande que la décision prise par le  
Conseil municipal de Maubec de déclasser le  
terrain N° 3h au Potlorsson et j'en ai d'autres (art B)  
soit annulée, car cette décision est  
entachée d'une grave erreur.

Ce terrain qui est classé agricole a ce jour  
possède un plan de mur d'une ancienne  
maison qui a brûlé (photo ci joint) et  
j'ai la possibilité de reconstruire sur les  
fondations, tous les équipements passent  
devant ce terrain.

Le double de ce courrier joint au préfet pour  
lui expliquer la décision prise par le conseil  
municipal de Maubec.

Sans résultat en ma faveur je saisis le  
tribunal administratif.

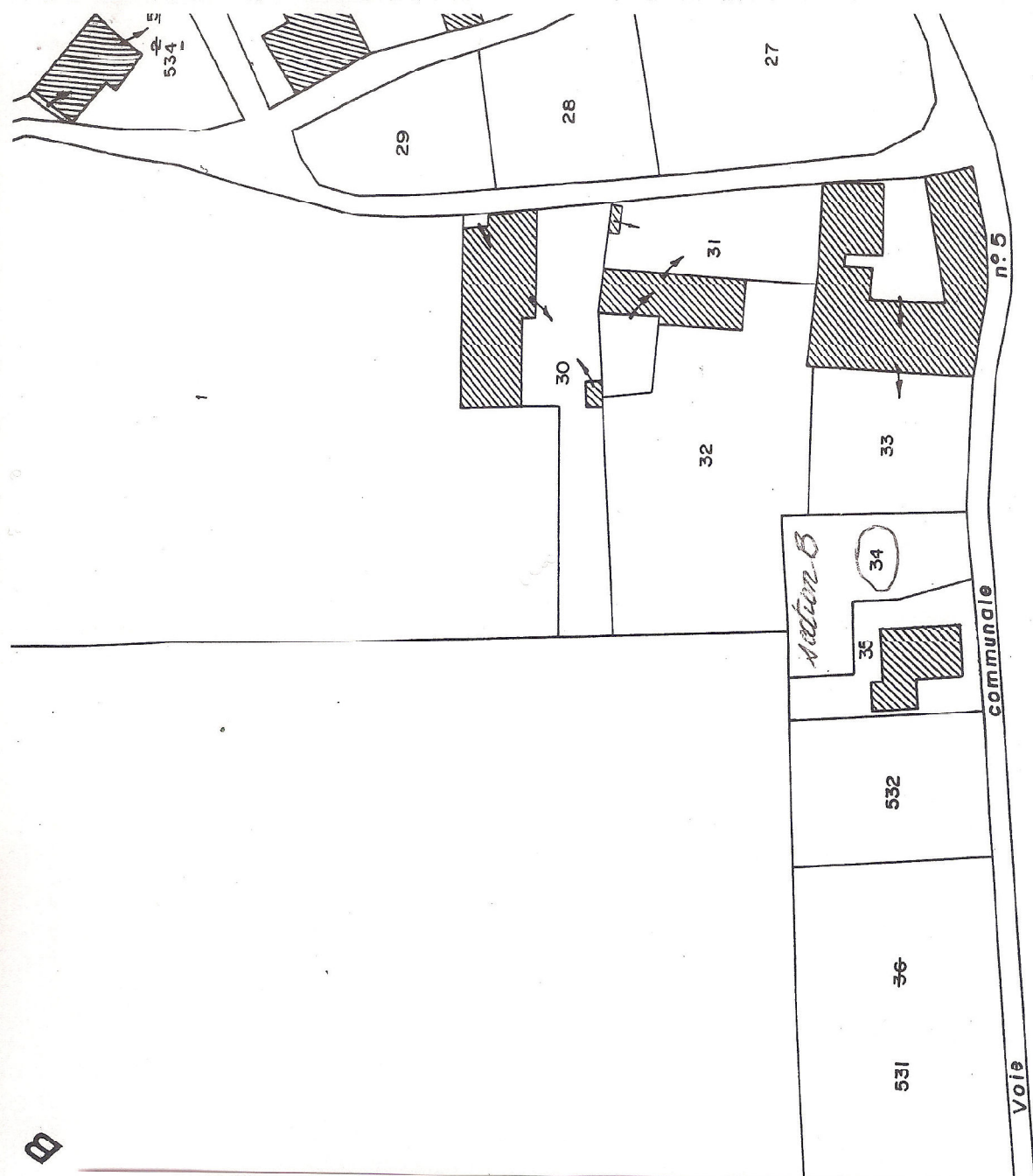
Recevez, Monsieur, mes meilleurs sentiments

G. Potin





Mai 2003.



1/1000



**INDIVISION BLANCHET**

Gilles BLANCHET 98 Impasse du Bellet 38300 MAUBEC  
Martine DREVET 730 Chemin du Maron 38300 MAUBEC  
Isabelle PELLET 728 Chemin du Maron 38300 MAUBEC

**C 6**

**Mairie de MAUBEC**

**28 MARS 2019**

**COURRIER "ARRIVÉE"**

**Monsieur RICHARD Michel**

Commissaire enquêteur concernant le PLU  
Sur la commune de MAUBEC 38300

Maubec ,  
Le 28 Mars 2019

**Objet : Parcelle référence cadastrale : Section A - n° 999 au lieu-dit les Levets**

Monsieur ,

Nous sommes propriétaire de la parcelle N°999, celle-ci était classée **NA** sur le dernier POS, ce qui équivaut à un **AU** (Zone à urbaniser) qui nous autorise à un projet.

Sur le nouveau PLU, la parcelle n°999 est classée en **Zone A** (Agricole) : Pourquoi la zone est-elle descendue d'un cran par rapport au dernier POS ?

Nous avons un projet familial sur ce terrain :

- Découpage du terrain en 7 parcelles (voir 6) **destinées pour nos enfants** en vue de la construction de leur maison individuelle sur chacune des parcelles.

Vous trouverez ci-joint le plan de notre projet.

Nous restons ouverts pour réétudier si nécessaire la répartition des parcelles, ou pour procéder à d'autres aménagements complémentaires.

Notre projet reste dans le tissu urbain :

- Maisons en face du terrain, et les réseaux publics (eaux, assainissement, EDF, téléphone) passent en voirie longeant le terrain.

⇒ **Zone constructible en voirie, pourquoi ne pas l'étendre à cette parcelle juste en face ?**

Gilles Blanchet



Martine Drevet



Isabelle PELLET





# PLAN DE SITUATION

Commune de MAUBEC  
PARCELLE 999

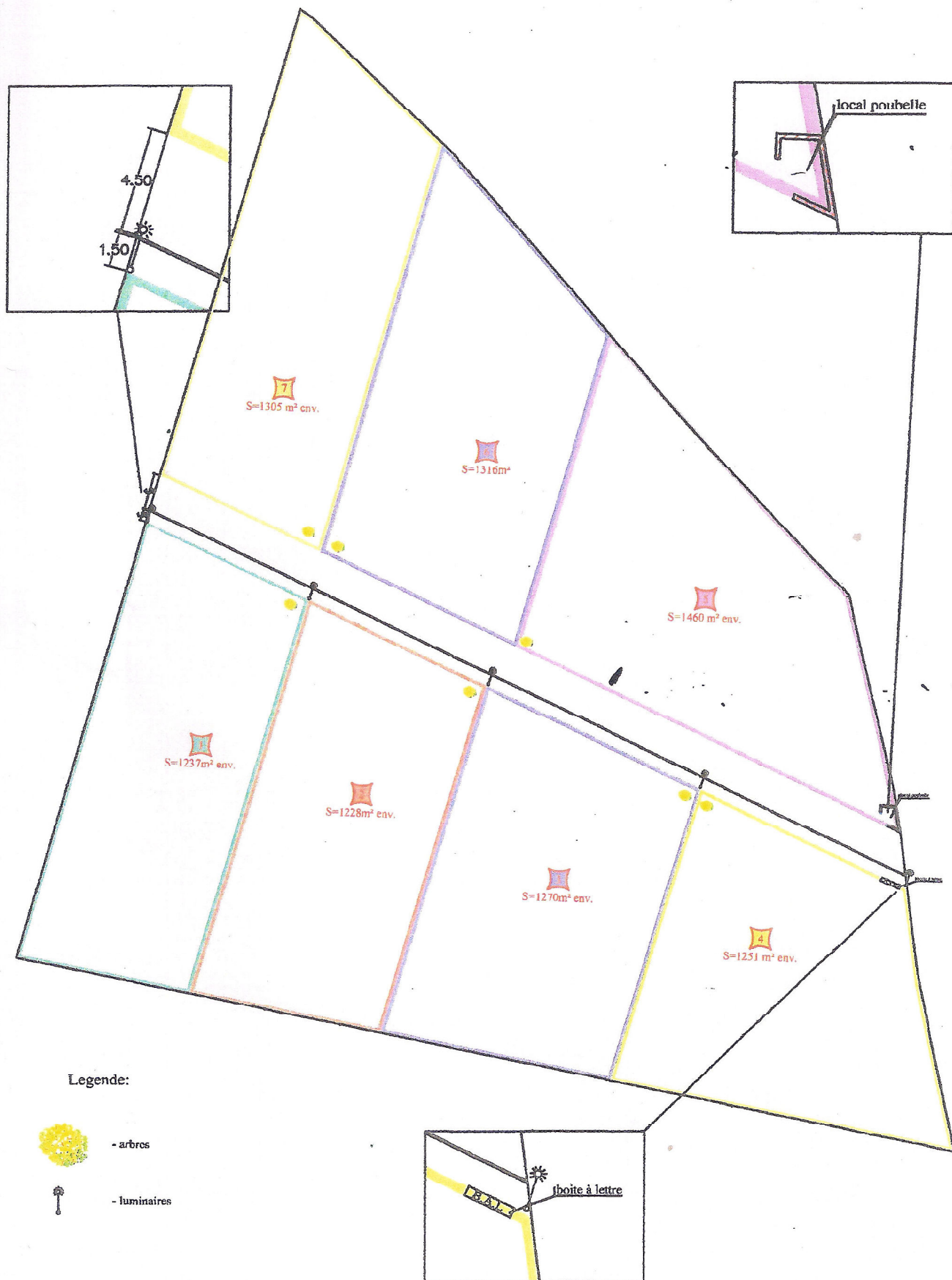
Echelle: 1/2500





# agrandissement

## Sans echelle





GLANDUT GAEL

212 Chemin du Polosson Maubec

Tél : 0781464136

Mail : gagus.gla@gmail.com

C 7  
Mairie de MAUBEC

28 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Maubec le 28 mars 2019

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Demande de modification de zonage sur les parcelles cadastrées section B n°566 et 567

Monsieur le commissaire,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section B N° 566 et 567.

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone agricole A. Pour rappel elles étaient en zone UA dans le cadre du POS.

A la lecture des documents consultables dans le cadre de l'enquête publique, et en particulier la cartographie du zonage d'assainissement, elles sont dans le périmètre d'urbanisation desservi par le réseau d'assainissement collectif. D'autre part elles ne sont pas affectées à un usage agricole et elles peuvent être assimilées à des dents creuses.

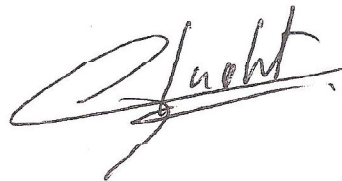
Etant imbriquées dans un espace déjà urbanisé cela ne permet pas de les comptabiliser dans les espaces agricoles ce qui, de ce fait, est sans incidence sur la consommation des espaces agricoles.

Sur la base de ces considérations je demande le reclassement de ces deux parcelles laissées libre en vue d'un projet de construction depuis la succession de GLANDUT Henri à GLANDUT Jean-Claude et par la suite à GLANDUT Gaël (au regard du POS) en zone Ub.

De plus ces parcelles sont incluses dans le périmètre de zonage pour les réseaux de distribution d'eau potable et d'alimentation électrique.

En espérant que ma demande retienne votre attention,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire l'expression de ma considération respectueuse.

MR GLANDUT Gaël  


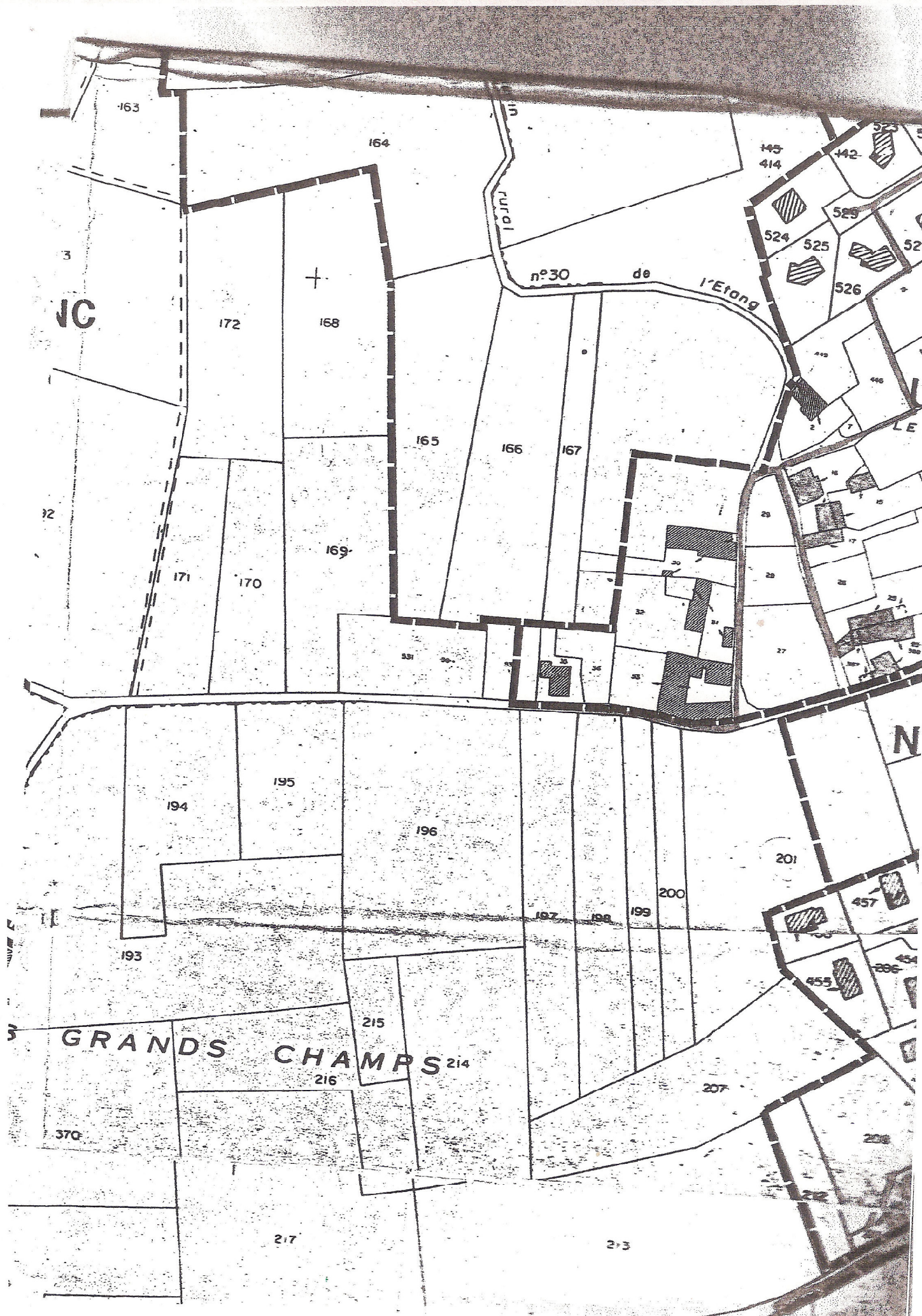


## Maubec



Images ©2019 Google, Données cartographiques ©2019 Google 50 m







Indivis Mme ARAVENA HENRIQUEZ Monica

Mr GLANDUT Gaël Henri

212 Chemin du Polosson Maubec

Tél : 0781464136

Mail : gagus.gla@gmail.com

C 8

Mairie de MAUBEC

28 MARS 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Maubec le 28 mars 2019

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Demande de modification de zonage sur les parcelles cadastrées section B n°31 et 32

Monsieur le commissaire,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section B N° 31 et 32.

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone agricole A. Pour rappel elles étaient en zone UA dans le cadre du POS.

A la lecture des documents consultables dans le cadre de l'enquête publique, et en particulier la cartographie du zonage d'assainissement, elles sont dans le périmètre d'urbanisation desservi par le réseau d'assainissement collectif. D'autre part elles ne sont pas affectées à un usage agricole et elles peuvent être assimilées à des dents creuses.

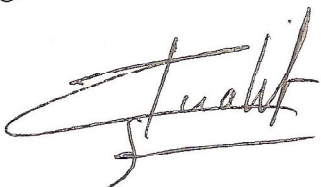
Etant imbriquées dans un espace déjà urbanisé cela ne permet pas de les comptabiliser dans les espaces agricoles ce qui, de ce fait, est sans incidence sur la consommation des espaces agricoles.

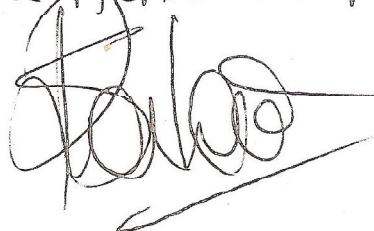
Sur la base de ces considérations je demande le reclassement de ces deux parcelles en zone Ub.

De plus ces parcelles sont incluses dans le périmètre de zonage pour les réseaux de distribution d'eau potable et d'alimentation électrique.

En espérant que ma demande retienne votre attention,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire l'expression de ma considération respectueuse.

MR GLANDUT Gaël  


Mme ARAVENA H. Monica  




Louis Tapon  
204 Chemin du Bellet  
38300 Queva

Tel 06 32 36 69 34

Surquet publique  
présentée à l'adoption  
du PLU.

C 9

Queva le 14 avril 2019

Jean-Michel Richard  
Commissaire enquêteur

Mairie de MAUBEC

- 4 AVR. 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

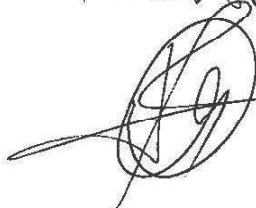
Cher Jean-Michel,

Lors de notre concert publique du mardi  
19 mars, je vous ai fait quelques remarques  
d'ordre du classement graphique du PLU,  
en vous précisant que je m'adressais vers vous  
plutôt par courriel.

Par ces quelques lignes, je vous fais part  
de quelques réflexions personnelles. Si vous le  
juger utile vous pouvez les faire écho à la  
surquet publique présentée à la mise en place  
définitive du PLU.

Cordialement

Louis Tapon





Observations suite à la rencontre  
avec Genevieve Richard lors de l'enquête  
publique préalable à l'adoption du PLU.

La mise en place du PLU a été décidée  
depuis de nombreuses années. Sa mise en  
place était prévue au cours du mandat pré-  
cédent. Il s'agit dans la profession d'ici  
préalable à l'élection municipale de mars 2008  
"Elaboration du PLU (plan local d'urbanisme)  
"en remplacement du POS (plan d'occupation  
"des sols)". Ce ne fut pas le cas. Ce retard a permis  
à quelques personnes de réaliser leurs projets de  
construction sur des terrains situés dans les  
hameaux de Rivabœdrienne et Pateygin; terrains  
devenant inconstructibles dès la mise en place  
du PLU. Tant mieux pour eux.

Le conseil municipal élabore les divers  
documents composant le PLU, documents qui  
vont permettre à la commune de contrôler  
le développement de la commune dans les  
années à venir dans le respect de la législation  
de plus en plus complexe.



Jours de la rencontre avec Jacques Richard, commissaire enquêteur, le mardi 13 mars nous nous sommes essentiellement concentrés sur le document graphique; le zonage en'a été interpellé.

- en premier: une surprise: l'implantation d'une zone à urbaniser et à densifier au lieu-dit les roches du Meynier le long de la route du Maron. Pourquoi la zone à urbaniser se situe par au centre du village par exemple au lieu des terrains comme le précise le rapport de présentation: proximité des écoles, de la mairie des services publics. C'est tellement logique et évident? Ce choix est déraisonnable et donc forcé. Il est vrai que le réseau d'eau potable a été refait, c'est certainement en prévision. C'est un mauvais choix, la voirie n'est pas adaptée pour développer une lecture d'habitation au point: route étroite, service excentré, carrefour dangereux. En outre ces logements seront destinés à des familles simples. Ce n'est pas un bon choix pour les enfants et leur déplacement.

- au deuxième point: il est contraire à la politique menée par le état depuis les



ii

des décennies : savoir essayer de tout faire pour garder nos enfants et petits enfants dans notre village. En supprimant par ci par là quelques centaines de mètres carrés dans les zones U, combien de parents ne pourraient plus offrir à leurs enfants une maison à construire. Lors de ma visite à la mairie j'ai rencontré plusieurs <sup>parents</sup> complètement désabusés, se colere devant des décisions si incompréhensibles et partiales. Est-ce que certains d'entre eux, dernièrement, se sont-ils pas en la chance d'offrir à leurs enfants une maison à bâtir ? Ont-ils réfléchi aux conséquences de leur décision pour l'avenir ? Est-il interdit aux élus de faire en sorte d'humilier malgré les contraintes administratives ?

- un troisième point qui m'a paru être intéressant : l'aménagement de la route de l'Arret. Il faudra le poursuivre jusqu'à Rivo. D'ailleurs : à l'entrée de la maison Gaudon, à l'envers de la maison de Gustave Buelon et encore vers la maison d'Henri Blane. Il serait justicieux vers chaque chrétienne de faire un petit trottoir pour les piétons, comme cela a été fait dernièrement au Levoy. En effet les parents qui vont chercher leurs enfants à l'école communale, souvent en poussettes et les jeunes qui vont prendre le car scolaire ou



reviennent chez eux en fin de journée soit  
en danger permanent. Même si c'est la capi  
qui a la délégation sur cette portion de route,  
le conseil municipal doit s'impliquer dans  
cette démarche très importante pour la sécurité.  
Cette route est de plus en plus empruntée depuis  
l'aménagement réalisé depuis la 522 jusqu'au  
hameau de Rivodanville.

Une dernière réflexion ; la route de Faché  
(CD 29) n'est pas extensible, elle est dangereuse  
et son endroit instable. Le carrefour vers le  
pont (RD 522) est de plus en plus encombré, on s'y  
gêne et dangereux. On construit des immeubles  
des pavillons et les infrastructures restent à  
peu près les mêmes, on aggrave les problèmes  
de circulation ; est-ce logique et responsable ?  
Ne serait-il pas possible de faire ressortir des  
cartons et de faire servir à quel projet  
de la RD 522 et le contournement sud ouest  
de Bourgois-Jellière ?

Voilà, mes observations ; d'autres que vous  
ferez certainement les vôtres. Souhaitons que  
cette enquête publique permette d'apporter un peu  
de logique, d'humanité et de sécurité dans  
la résolution finale du PLU.

Louis Rapin



C 10

M<sup>R</sup> et M<sup>me</sup> Chevalier Bruno et Laurence  
28 Impasse du Brauchaud  
38300 Maubec  
brunolaurence38@orange.fr.

M<sup>R</sup> Michel Richard.

Commissaire enquêteur  
Mairie de Maubec

Mairie de MAUBEC

- 6 AVR. 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur,

Nous sommes propriétaires des parcelles N° 31, D Situées  
derrière notre maison d'habitation

Nous sollicitons que la limite de la zone N soit décalée  
au niveau de la limite de propriété entre M<sup>R</sup> Falcoz Pascal  
et Falcoz André ; Afin que notre fille puisse dans l'avenir  
construire sa maison.

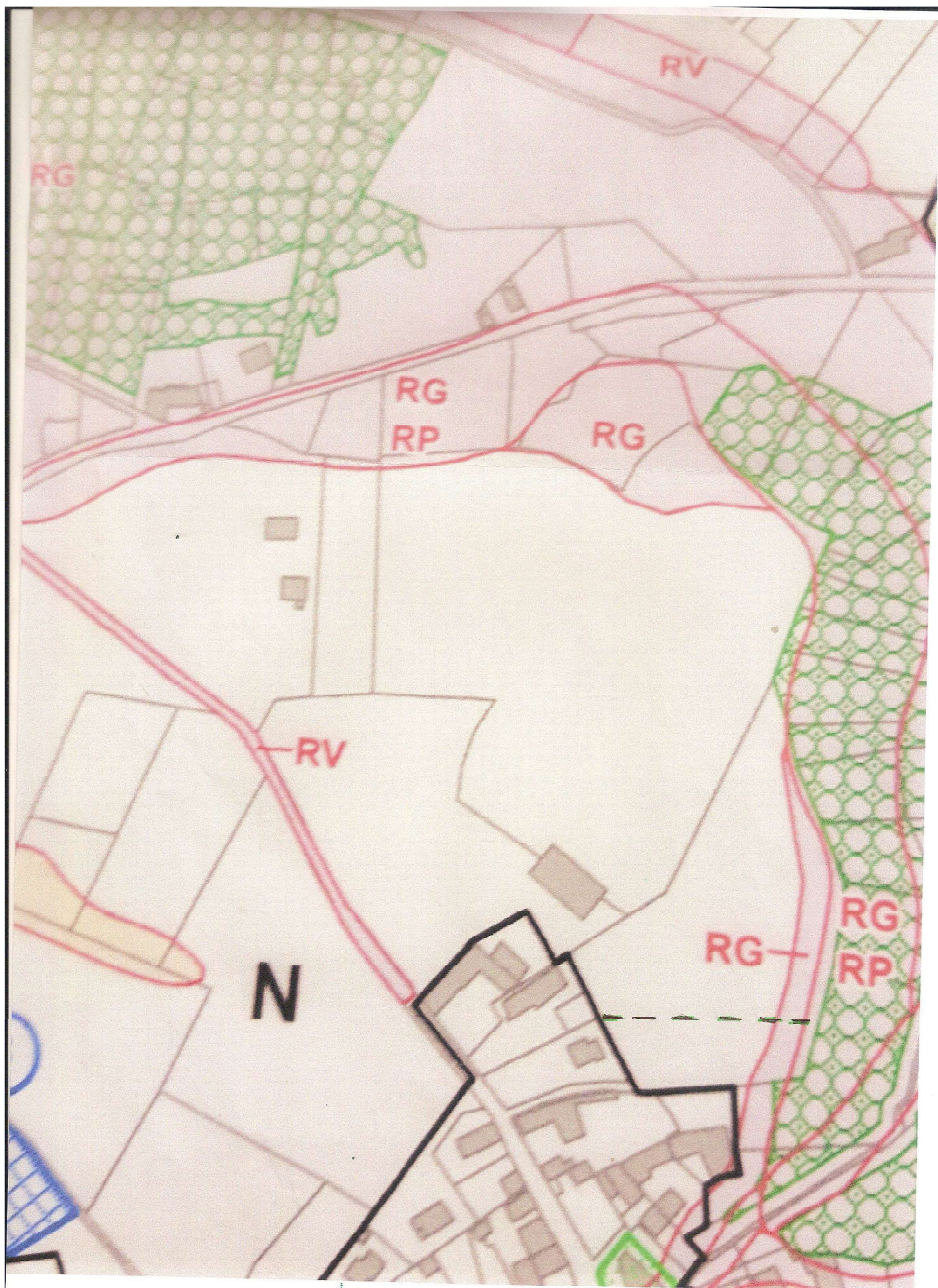
Ci joint plan avec nouvelle limite souhaitée

Dans l'attente d'une réponse positive

Cordialement









Mr DURAND LAURENT

Rue des Racettes, 33

1213 ONEX - GENEVE

SUISSE

C 11

Mairie de MAUBEC  
- 6 AVR. 2019  
COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de Maubec

103, Route du Dauphiné

38300 Maubec – Isère

FRANCE

Maubec, le samedi 6 avril 2019

**Objet :** PLU Maubec 38300 – Parcelle D934

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

*Pour faire suite à notre rencontre en mairie le 4 mars dernier au sujet de ma parcelle familiale D 934, je viens vous solliciter pour avoir des précisions sur la bonne lecture de l'OAP en date du 28.09.2018 pour la commune de Maubec.*

*En effet, à la lecture des pages 9 et 10 (en pièces jointes) de l'OAP, je comprends que le futur PLU m'autorisera à déposer, pour une partie de la parcelle D934, un permis d'aménager (PA) pour 6 maisons individuelles sur 2 285m<sup>2</sup> de terrain disponible constructible plus les voiries à prévoir pour le lotissement. Ayant un projet familial à étudier sur cette base, je souhaite avoir une confirmation de votre part pour débiter l'étude préalable.*

*Vous remerciant par avance pour votre meilleure compréhension et pour votre réponse.*

*Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sentiments les meilleurs.*



Laurent DURAND





# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

## Commune de MAUBEC

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération d'arrêt  
du projet de PLU  
en date du 28 septembre 2018.

Le Maire,  
Annick ARNOLD





## Secteur 2 - « Le Maron » (UboA2)

### Eléments de contexte

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

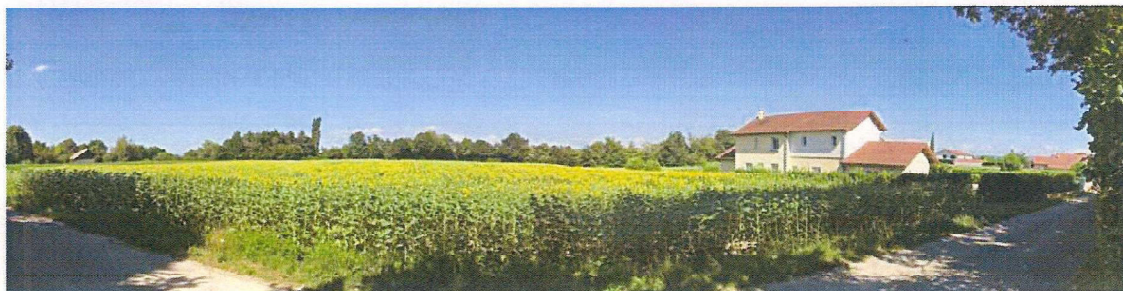
La totalité du secteur d'OAP mesure environ 2 hectares. Toutefois, le potentiel réellement aménageable (terrains disponibles, hors voiries) est de :

- 2 285 m<sup>2</sup> pour la parcelle la plus au Nord (D 934 pour partie),
- 6 380 m<sup>2</sup> pour les parcelles centrales (D 935 et D 936 pour partie)
- 2 400 m<sup>2</sup> pour la parcelle la plus au Sud (D 1689)

Soit environ 1,1 hectare au total.

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

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



### Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à densifier ce secteur à proximité des principaux équipements communaux. Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, ces derniers seront implantés selon des formes intermédiaires prédominantes pour un total de **16 logements maximum**.

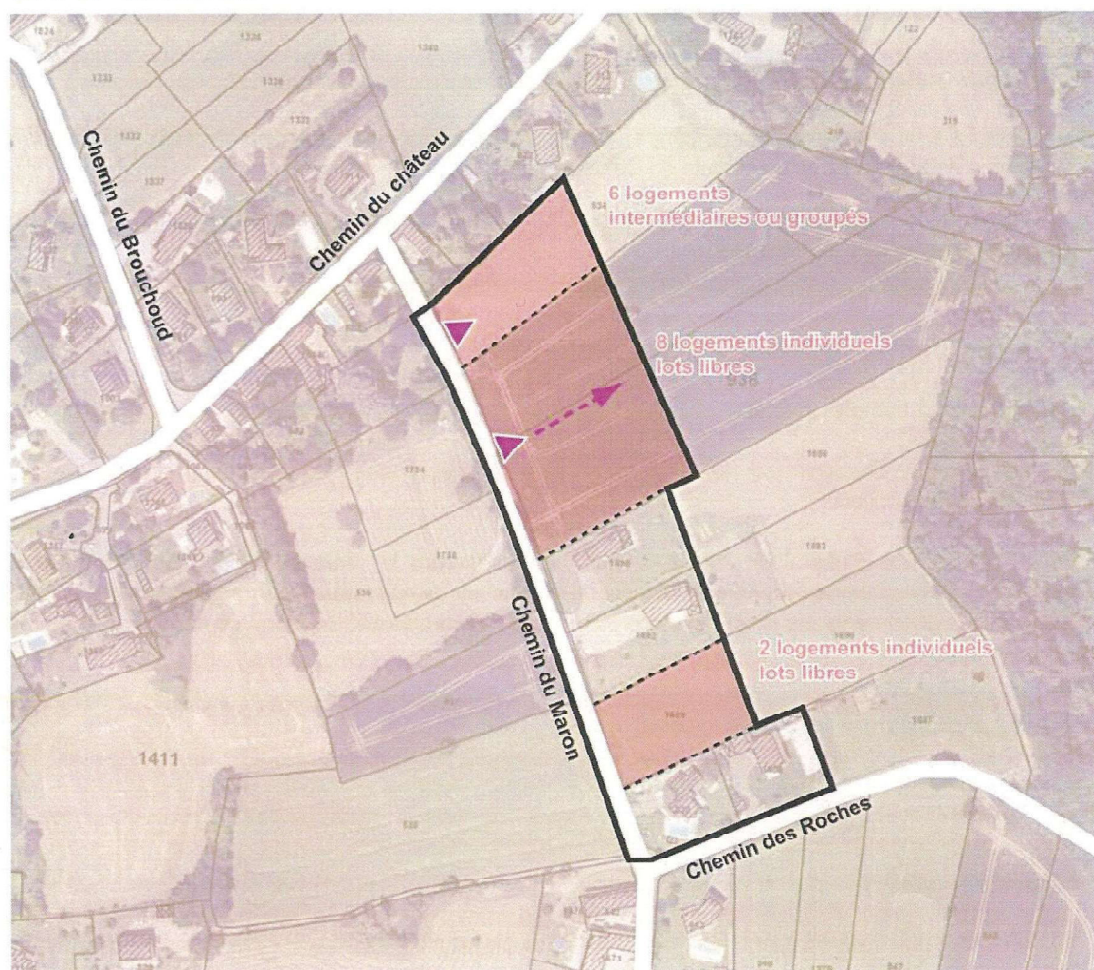
Toutefois, afin d'assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants, le projet devra intégrer des espaces de vie extérieurs (jardins ou terrasses) de surface au moins égale à celle du logement. L'architecture et les implantations devront veiller à respecter l'intimité de chaque logement.

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

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par **aucun aléa connu** (cf carte des aléas en annexes du rapport de présentation), **permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels**.



## OAP 2 - Le Maron



### Principes de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Terrains disponibles (16 logements maximum)

### Principes de desserte

-  Principes d'accès
-  Principe de voie à aménager



Mr GLANDUT Maurice

184 Chemin du Polosson Maubec

Tél : 0616084854

Mail : gagus.gla@gmail.com

Mairie de MAUBEC

- 6 AVR. 2019

C 12

COURRIER "ARRIVÉE"

Maubec le 6 Avril 2019

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section B n°30

Monsieur le commissaire,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section B N° 30.

En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole A. Pour rappel elle était en zone UA dans le cadre du POS.

A la lecture des documents consultables dans le cadre de l'enquête publique, et en particulier la cartographie du zonage d'assainissement, elle est dans le périmètre d'urbanisation desservi par le réseau d'assainissement collectif. D'autre part, elle n'est pas affectée à un usage agricole et elle peut être assimilées à des dents creuses.

Etant imbriquées dans un espace déjà urbanisé cela ne permet pas de les comptabiliser dans les espaces agricoles ce qui, de ce fait, est sans incidence sur la consommation des espaces agricoles.

Sur la base de ces considérations je demande le reclassement de cette parcelle en zone Ub.

De plus cette parcelle est incluse dans le périmètre de zonage pour les réseaux de distribution d'eau potable et d'alimentation électrique.

En espérant que ma demande retienne votre attention,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire l'expression de ma considération respectueuse.

MR GLANDUT MAURICE  
Glandut



**2 LES OBSERVATIONS ADRESSEES PAR COURRIELS (MAILS) A :**  
**[enquetepublique-maubec@orange.fr](mailto:enquetepublique-maubec@orange.fr)**





Droit public  
Contrats et marchés publics  
Droit de la fonction publique  
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme  
Droit de l'expropriation  
Propriété immobilière  
Servitudes

7, PLACE FIRMIN GAUTIER  
(EUROPOLE) – CS 80476  
38016 GRENOBLE CEDEX 1  
TEL: 04.76.48.89.89  
FAX: 04.76.48.89.99  
cdmf@cdmf-avocats.com  
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com  
www.cdmf-avocats.fr



**Droit public**  
**Droit immobilier**

**CDMF-AVOCATS**  
**AFFAIRES PUBLIQUES**

SANDRINE FIAT  
FREDERIC PONCIN  
SARAH TISSOT  
*Avocats associés*  
LOUISE HAREL  
JULIE VINCENT  
EMMANUELLE MARAIS  
AUDE MARTIN  
RAPHAEL PIETTRE  
*Avocats*

**CDMF-AVOCATS**

DENIS DREYFUS  
JEAN-LUC MEDINA  
*Anciens Bâtonniers*  
*Avocats Associés*  
ROMAIN JAY  
DOROTHEE RIEMAIN  
JOHANNA ABAD  
MOHAMMED DJERBI  
ANISSA GARAH  
ALEXANDRE FARELLI  
*Avocats*

**CDMF-AVOCATS**  
**CONSEIL**

ARNAUD MATHIEU  
*Ancien Bâtonnier*  
THIERRY LEBRUN  
*Avocats associés*

**CDMF-AVOCATS**  
**FORMATION**

Membres du GIE  
«GROUPE-CDMF-AVOCATS»  
HUBERT CAILLAT  
*Ancien Bâtonnier*  
JACQUES DAY  
MICHEL DALMAS  
*Avocats fondateurs*



**COMMUNE DE MAUBEC**

A l'attention de :

**Monsieur Michel RICHARD**

**Commissaire enquêteur**

Mairie

103 route du Dauphiné

38300 MAUBEC

GRENOBLE, le 03 avril 2019

Nos Réf. : POLLOSSON / COMMUNE DE MAUBEC  
FP15406 - SF/RP/RP

**PAR MAIL AVEC AR : [enquete publique-maubec@orange.fr](mailto:enquete publique-maubec@orange.fr)**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Pascal POLLOSSON, propriétaire sur le territoire de la Commune de MAUBEC d'un tènement cadastré à la section C sous le numéro 53 (**P.J n° 1**).

Au Plan d'occupation des sols antérieurement applicable ce terrain était classé en zone NA, c'est-à-dire en zone 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* » (**P.J n° 2 et 3**).

Pour votre parfaite information, sous l'empire du Règlement national d'urbanisme un certificat d'urbanisme opérationnel négatif a été délivré à Monsieur POLLOSSON le 22 décembre 2017. L'opération a été déclarée non réalisable aux motifs invoqués de la méconnaissance des dispositions des articles L. 111-3 et L. 111-4 du code de l'urbanisme dans leur version antérieurement applicable (**P.J n° 4**).

Cette décision fait l'objet d'un recours actuellement pendant devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

Lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme Monsieur POLLOSSON n'a pas manqué d'attirer l'attention de la Commune sur la nécessité de classé en zone constructible son terrain.

Madame Joëlle HUILLIER, députée de l'Isère, rappelait également dans un courrier du 16 mai 2017 l'intérêt d'un classement en zone constructible (**P.J n° 5**).

Malgré cela, Monsieur POLLOSSON a constaté que son terrain figure en zone A au Plan local d'urbanisme tel qu'arrêté par le Conseil municipal.

Or un tel classement en zone agricole apparaît entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En effet, par définition une parcelle peut être classée en zone agricole lorsqu'elle revêt le caractère d'une terre agricole, le code de l'urbanisme à l'issue de l'article R. 151-22 précise d'ailleurs que peuvent : *« être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Dès lors, le classement d'une parcelle doit résulter de ses caractéristiques propres.

A cet égard, les juridictions administratives vérifient de manière concrète la réalité des caractéristiques des parcelles et n'hésitent pas à censurer les plans locaux d'urbanisme classant en zone agricole des parcelles dépourvues de toute valeur agricole et ce quel que soit le parti d'aménagement retenu par les auteurs du Plan :

**- Conseil d'Etat, 4 mars 2016, n°384795 :**

*« 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...).*

*13. Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation »*

**- CAA LYON, 28-06-2011, Heiter c/ Commune de Vif : n° 10LY00297 :**

*"Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que le secteur en cause est enserré entre deux zones pavillonnaires importantes et ne*



*présente aucun intérêt agronomique particulier ; que l'existence d'un passage de faune sauvage en cet endroit précis n'est pas établi ; que les requérantes sont par suite fondées à soutenir que le classement en zone Aco du secteur de "Pré Gambu" est entaché d'illégalité ; Considérant que les illégalités ci-dessus relevées concernent des dispositions divisibles de l'économie générale du projet qui n'en est pas affecté ; que les requérantes sont par suite seulement fondées à demander l'annulation de la délibération litigieuse en tant qu'elle classe en zone Aco les secteurs de Pré Gambu ; qu'il y a lieu d'annuler dans cette mesure le jugement attaqué, la délibération litigieuse et la décision du Maire rejetant le recours gracieux des requérantes".*

Dans un cas topique parfaitement transposable au cas présent, le Tribunal administratif de GRENOBLE dans un jugement du 31 janvier 2013, n<sup>os</sup> 1003265 - 1200915 – 1200203 a censuré le classement en zone agricole d'une parcelle sans valeur agricole particulière située en continuité avec la zone urbanisée du chef-lieu.

**- T.A. de Grenoble, 31 janvier 2013, 1003265 - 1200915 - 1200203, LA BLONAYSE :**

*"Considérant, par ailleurs, que la parcelle cadastrée B 166 est en continuité avec la zone urbanisée du chef-lieu ; que les Consorts DUCRET soutiennent sans être contredits que le développement du chef-lieu constitue l'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; qu'il n'est pas contestée que cette parcelle ne présente pas de valeur agricole particulière à préserver, ce que confirme l'intention de la commune de l'aménager en espaces publics et voirie ; que le classement de la parcelle B 166 en zone agricole As est donc entaché d'erreur manifeste d'appréciation".*

Sans vouloir faire un catalogue de jurisprudences, il résulte de ce qui précède que le classement de la parcelle de Monsieur POLLOSSON doit résulter de ces caractéristiques propres.

Or la parcelle n° 53 n'est pas exploitée et ne présente pas de valeur agricole.

A cet égard, vous pourrez constater que le terrain en cause ne figure pas parmi les parcelles agricoles sur les documents graphiques figurant en page 22 et 23 du rapport de présentation du projet de Plan local d'urbanisme.

Le diagnostic territorial du territoire de la Commune ne l'a non plus identifiée comme étant exploitée.

A l'inverse, le terrain présente toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir. Longée par une voie publique, elle est entièrement desservie par l'ensemble réseaux (P.J n° 6).

La modification du classement retenu s'impose de ce seul chef.

Mais encore, il convient de remarquer que le terrain de mon client s'insère dans le centre-village de la Commune de MAUBEC, qui encore selon le rapport de présentation forme « *une unité cohérente, par regroupement des hameaux du Polosson, du Sadiou de Bellet, du Marron et de Paternos (notamment par l'aménagement de lotissements)* » (P.J n° 7).

Le Projet d'aménagement et de développement durable PADD prévoit justement que l'objectif d'assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité doit se traduire par un confortement du centre bourg.

Le classement en zone agricole de la parcelle de Monsieur POLLOSSON apparaît donc incohérent avec cet objectif.

De surcroît, au titre de l'objectif n 4 visant à encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, un cheminement piétonnier est prévu au droit de la parcelle de Monsieur POLLONSSON.

Dans ces conditions, un classement en zone U de la parcelle n° 53 correspond davantage à ses caractéristiques propres mais également aux objectifs poursuivis par les auteurs du Plan.

Il permettrait ainsi de renforcer le centre du village en permettant la réalisation d'un projet multiservice et de logement conformément à la volonté des auteurs du Plan local d'urbanisme.

Je tenais à vous faire part de ces observations dans le cadre de votre enquête.

Vous remerciant de bien vouloir donner votre avis dans le cadre de votre rapport,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**Sandrine FIAT**  
**Avocat Associé**

**Pièces jointes :**

1. Plan cadastral
2. Document graphique du POS
3. Règlement écrit du POS
4. Certificat d'urbanisme négatif du 22 décembre 2017
5. Courrier de Madame la députée de l'Isère en date du 16 mai 2017



6. Avis de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère
7. Vue aérienne

Département :  
ISERE

Commune :  
MAUBEC

Section : C  
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 27/03/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

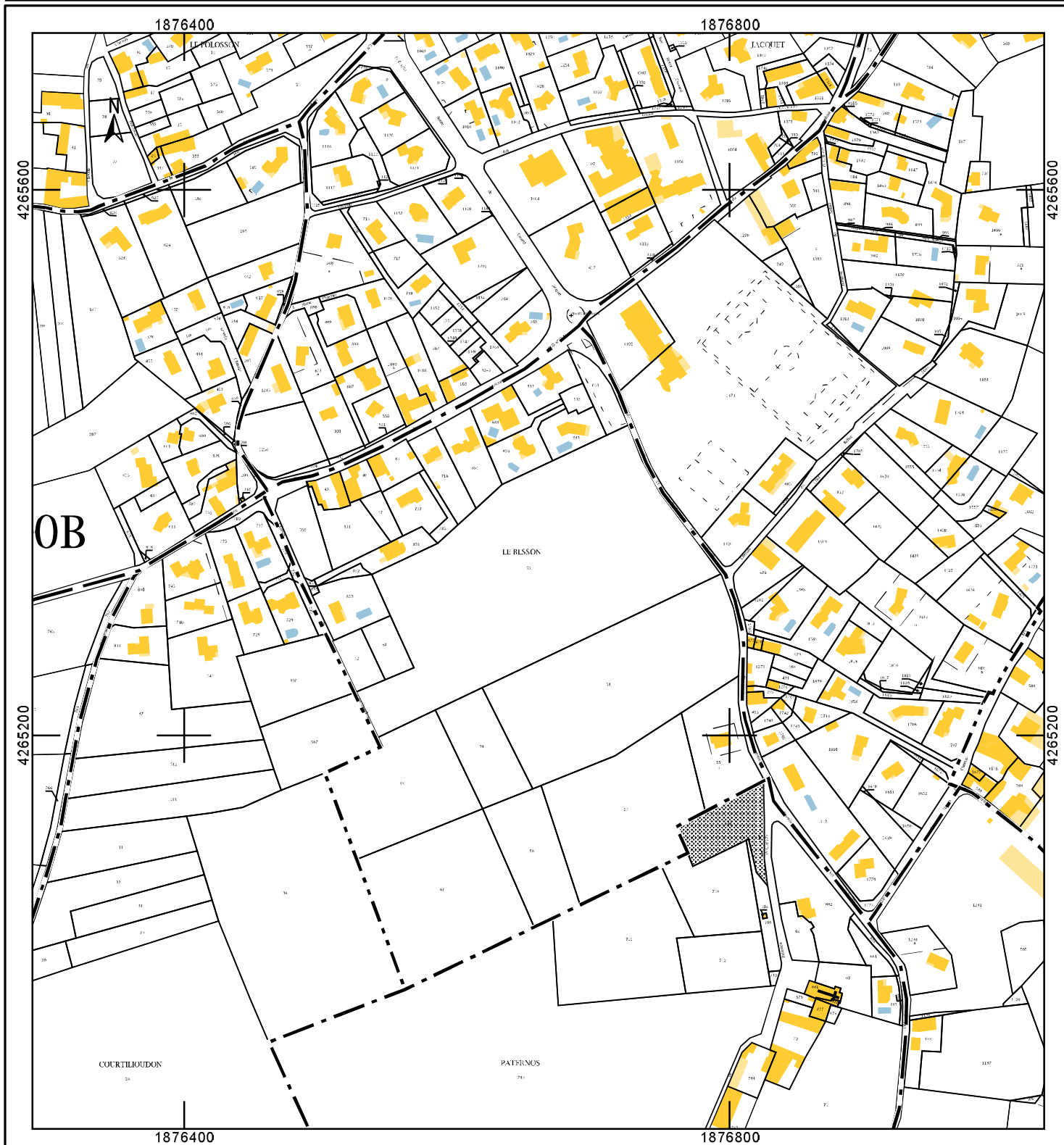
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

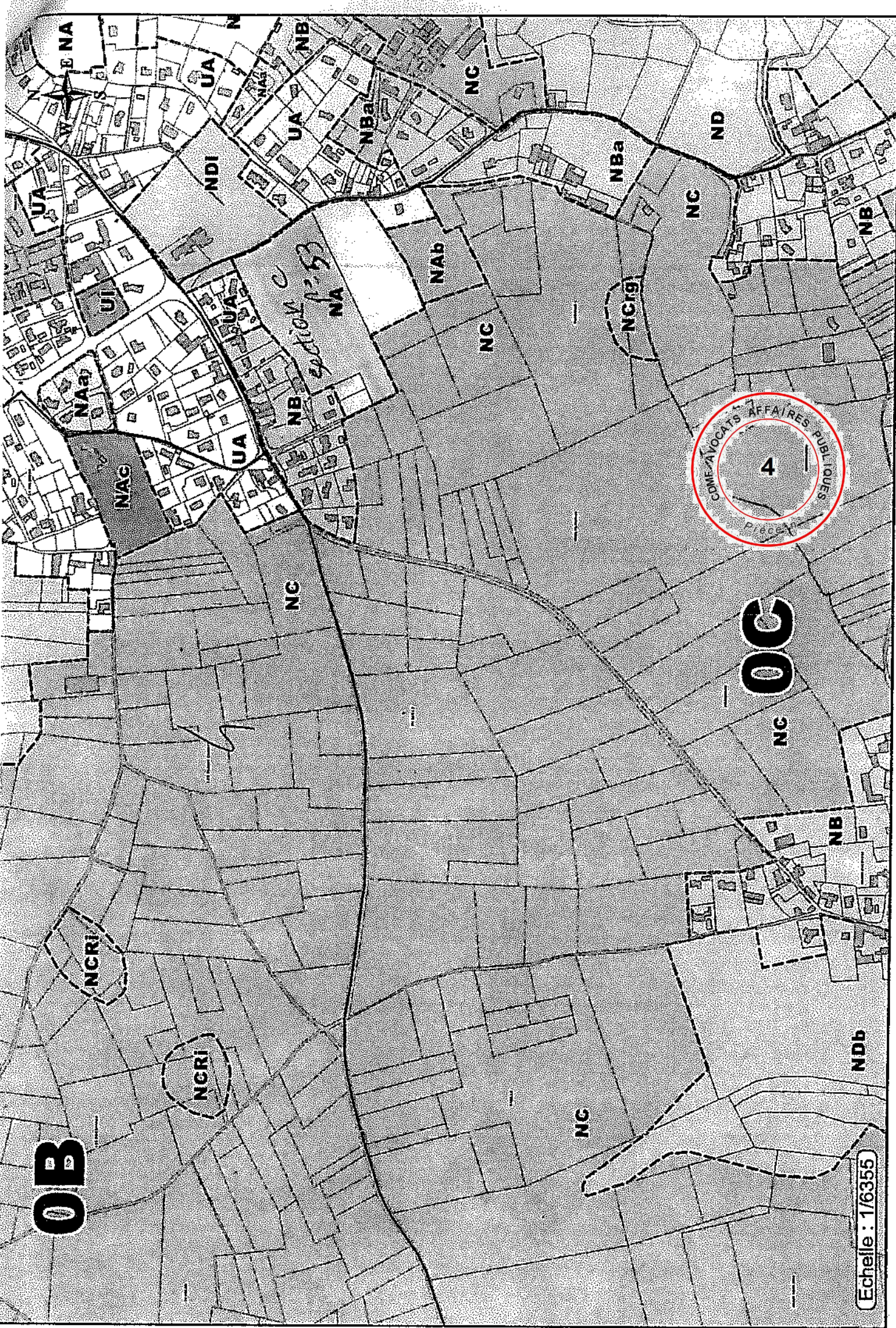
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Bourgoin-Jallieu  
Pôle Topographique Gestion Cadastreale  
Nord Isere 22 Place Charlie Chaplin  
38307  
38307 BOURGOIN CEDEX  
tél. 0474938445 -fax  
ptgc.nord-isere@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Echelle : 1/6355



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S., réservée à de l'habitation. Elle peut 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 (Z.A.C.).

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



#### Article NA 1 - Occupations et utilisation du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

2 - Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

3.- Les clôtures.

4.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.



## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NA 3 - Accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article NA 4 - Desserte par les réseaux et autres services**

#### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***II - Assainissement***

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

#### **Article NA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, sauf impossibilité technique.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte en tout point la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



### **Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'insalubrité, ou d'ensoleillement.

### **Article NA 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article NA 10 - Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

### **Article NA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

### **Article NA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **Article NA 13 - Espaces libres et Plantations**

En outre, les recommandations paysagères jointes en annexe au présent règlement illustrent les prescriptions ci-dessus.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet.





**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré par le maire au nom de la commune

**Opération non réalisable**

Le Maire de MAUBEC,

Vu la demande présentée le 2 novembre 2017 par Monsieur POLLOSSON Pascal demeurant 885 route du Carloz 38440 ST JEAN DE BOURNAY, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L 410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
- Cadastéré C0053
- Situé LE BESSON  
MAUBEC

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une résidence pour personnes âgées ainsi que logements et commerces ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme ;

Vu la carte des aléas de la commune en date du 25/02/2015 ;

**CONSIDERANT** que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme dispose : « en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune ;

**CONSIDERANT** que le terrain faisant l'objet du présent certificat est situé dans un vaste tènement à vocation agricole ;

**CONSIDERANT** d'autre part que ce terrain ne pourra être raccordé au réseau public d'électricité que par le biais d'une extension de ce réseau, dont on ne peut connaître à ce stade la longueur envisagée ;

**CONSIDERANT** que le terrain d'assiette du projet n'est donc pas situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune ;

**CONSIDERANT** que l'article L.111-4 alinéa 1 du Code de l'urbanisme dispose : « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projet, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut-être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

**CONSIDERANT** que le projet, objet du certificat d'urbanisme, de construction d'une résidence pour personnes âgées et petits logements et commerces de proximité est d'une ampleur telle qu'il induit également un renforcement du réseau public d'électricité dès lors qu'il requiert une puissance supérieure à celle d'un branchement pour un particulier ;

**CONSIDERANT** que la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai une telle extension nécessaire pour alimenter la parcelle pourrait être éventuellement réalisée, mais surtout que de tels travaux d'extension du réseau public d'électricité ne sont pas prévus ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

#### Article 2

Le terrain est situé dans une commune instruite sous le Règlement National d'Urbanisme susvisé ;

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art L 111-6 à L111-10, art R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

Zone : Hors partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Protection contre les perturbations électro-magnétiques

#### Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Equipements    | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Date desserte       |
|----------------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Assainissement | Desservie        |                     |                        |                     |
| Eau potable    | Desservie        |                     |                        |                     |
| Electricité    | Non desservi     |                     |                        | Extension à prévoir |
| Voirie         | Desservie        |                     |                        |                     |

Aucune construction ne peut être autorisée du fait de l'insuffisance des conditions de desserte du terrain par les équipements publics, notamment en électricité et du fait que le projet impose la réalisation d'équipements publics supplémentaires pour lesquels il est impossible d'indiquer actuellement dans quel délai et par quelle collectivité public ou concessionnaire de service public lesdits travaux pourraient être réalisés (application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme).

**D'autre part, l'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'un Plan Local d'Urbanisme est en cours d'études. De ce fait, toute demande d'autorisation d'utiliser le sol et notamment de permis de construire ou d'aménager pourra faire l'objet d'une décision de sursis à statuer du fait que le projet serait de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de ces études.**

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain faisant l'objet de la présente demande de certificat est concerné par le risque de ravinements et ruissellements sur versant (V1) et inondations en pied de versant (I'1) : CF plan joint.

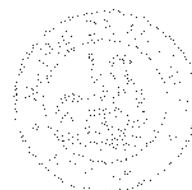
Le projet est situé en zone de sismicité 3. Les constructions devront respecter les règles du code de la construction et de l'habitation.



Le demandeur est informé que le territoire de la commune est concerné par la carte départementale d'aléa « retrait-gonflement des argiles » et que son projet peut être concerné par ce type de phénomène. La carte d'aléa peut être librement consultée sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) ou en mairie. Des éléments d'information sur les techniques de prévention pour construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles sont notamment disponibles sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et sur le site de la DDT de l'Isère. La prise en compte de ce phénomène s'effectue à l'initiative et sous la responsabilité du demandeur.

A MAUBEC, le 22 Décembre 2017

L'Adjoint à l'urbanisme,  
Robert ALMONETTI



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues par l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).

**COPIE**

Madame Annick Arnold  
Maire  
103 route du Dauphiné  
38300 Maubec

Villefontaine, le

16 MAI 2017

Réf : JH/HF/3939

Madame le Maire,

J'ai été interpellée par :

**Madame THORIN Dominique et son frère Monsieur POLOSSON Pascal**

Au sujet du Plan Local d'Urbanisation en cours d'élaboration dans votre commune.

Madame THORIN et Monsieur POLOSSON sont propriétaires d'une parcelle de 27000m2 jouxtant les zones urbanisées dont la salle des fêtes, mais classée NA, bien que disposant de l'adduction d'eau et du tout à l'égout.

Ils ont un beau projet d'aménagement sur ce terrain avec la construction d'une résidence pour personnes âgées et/ou de petits logements et commerces de proximité.

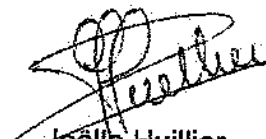
Vous connaissez mon attachement au bien-vivre des habitants des communes rurales et le projet porté par Monsieur Thorin et Madame Polosson me semble très intéressant.

Néanmoins il ne pourrait se concrétiser que si le P.L.U. prévoyait le classement de ce terrain cadastré sous le N°53 de la section C, en zone constructible.

Je vous serai en conséquence, très obligée de bien vouloir me faire connaître si le classement de cette parcelle peut être envisagé.

Je vous remercie par avance de votre réponse et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma respectueuse et dévouée considération.

*Cordialement*



Joëlle Huillier,  
Députée de l'Isère



**CAPI**

➤ Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

Mairie de MAUBEC

16 NOV. 2017

DATE : 13 novembre 2017

COURRIER "ARRIVÉE"

Direction INFRASTRUCTURES

Affaire suivie par : **Eric MICHOD**

Tel : 04.74.27.69.17 – Fax : 04.74.27.69.28

Port : 06.78.00.35.65 – e-mail : [emichoud@capi38.fr](mailto:emichoud@capi38.fr)

Mairie de Maubec

Cople : CAPI-Nelly LEGER



## AVIS SUR ALIGNEMENT & ACCES

### REFERENCE :

CU 038 223 17 10037\_Nom du pétitionnaire : POLLOSSON/THORIN

Commune de Maubec, chemin de Paternos

Référence cadastrale : section : C parcelle n°53

### OBSERVATIONS DE LA C.A.P.I. :

Le projet de création d'un nouvel accès pour la création d'une nouvelle construction est soumis à une permission de voirie à délivrer éventuellement lors du dépôt du dossier de PC.

Toutefois, avant de donner un avis favorable, les remarques ci-dessous sont à prendre en compte, en préambule au dépôt du dossier

- Les limites cadastrales sont considérées sur alignement, conformément à l'article L112-1 du code de la voirie, qui en l'absence de plan d'alignement, constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.
- Le positionnement du futur accès sur la rue de Paternos devra prendre en compte la problématique du stationnement à l'intérieur de la priorité et l'amélioration de la visibilité.
- Le plan de masse qui sera déposé lors du permis de construire devra détailler le principe d'aménagement et les modalités de réalisation de la nouvelle entrée.

Compte tenu de ces observations et sous réserve de leur prise en compte, la direction Infrastructures **émet un avis favorable** sur la desserte actuelle du terrain.

### NOTA

1. Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.
2. Le présent avis ne dispense pas le bénéficiaire, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles L421.1 et suivant

L'exécution des travaux sera conforme au Règlement de voirie CAPI, applicable sur le réseau routier communautaire, disponible en téléchargement :

Direction Infrastructures  
A la C.A.P.I., le 13/11/2017

**CAPI**  
Direction Infrastructures  
17 Avenue du Bourg  
38081 ISLE D'ABEAU CEDEX  
Tél. : 04 74 27 69 17  
Fax : 04 74 27 69 28

➤ Communauté d'Agglomération  
Porte de l'Isère  
17, Avenue du Bourg - B  
38081 l'Isle d'Abeau Cedex

27 28 00  
1 27 69 00  
[xi@capi38.fr](mailto:xi@capi38.fr)  
[www.capi38.fr](http://www.capi38.fr)

**CAPI**

Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

Mairie de MAUBEC

14 NOV. 2017

COURRIER "ARRIVÉE"

Commune de MAUBEC

CU 38 223 17 10037b

☒ Visa Technicien CAPI**IDENTIFICATION**

|                         |                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Identité du demandeur : | POOSSON / THORIN                                                                        |
| Propriétaire :          | POOSSON / THORIN                                                                        |
| Adresse propriétaire :  | 885 Route du Carloz 38440 St Jean de Boumay                                             |
| Adresse travaux :       | Le Besson 38300 Maubec                                                                  |
| Section :               | C                                                                                       |
| Parcelle :              | 53                                                                                      |
| Nature du projet :      | Construction résidence pour personnes âgées, petits logements et commerces de proximité |

**REPOSE**Les Eaux Pluviales

- ☒ Les Eaux Pluviales seront traitées à la parcelle – Sauf avis contraire du P.L.U.
- ☒ Les eaux doivent être infiltrées à la parcelle en adéquation avec la capacité du sol

Les Eaux Usées

- ☒ Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif

- ☒ au droit du terrain, chemin du Paternos  
☐ à m du terrain

**Caractéristiques du réseau :**

⇒ réseau séparatif – eaux usées – diamètre 200 mm; matériau: AC

L' Eau Potable :

- ☒ Le Terrain est desservi en eau potable :

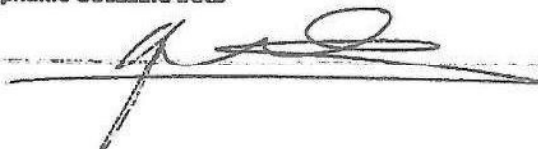
- ☒ Sous le domaine public au droit du terrain, chemin du Paternos  
Conduites existantes, en Ø : 100 mm Fonte et Ø 80 mm Fonte

La Défense Incendie :

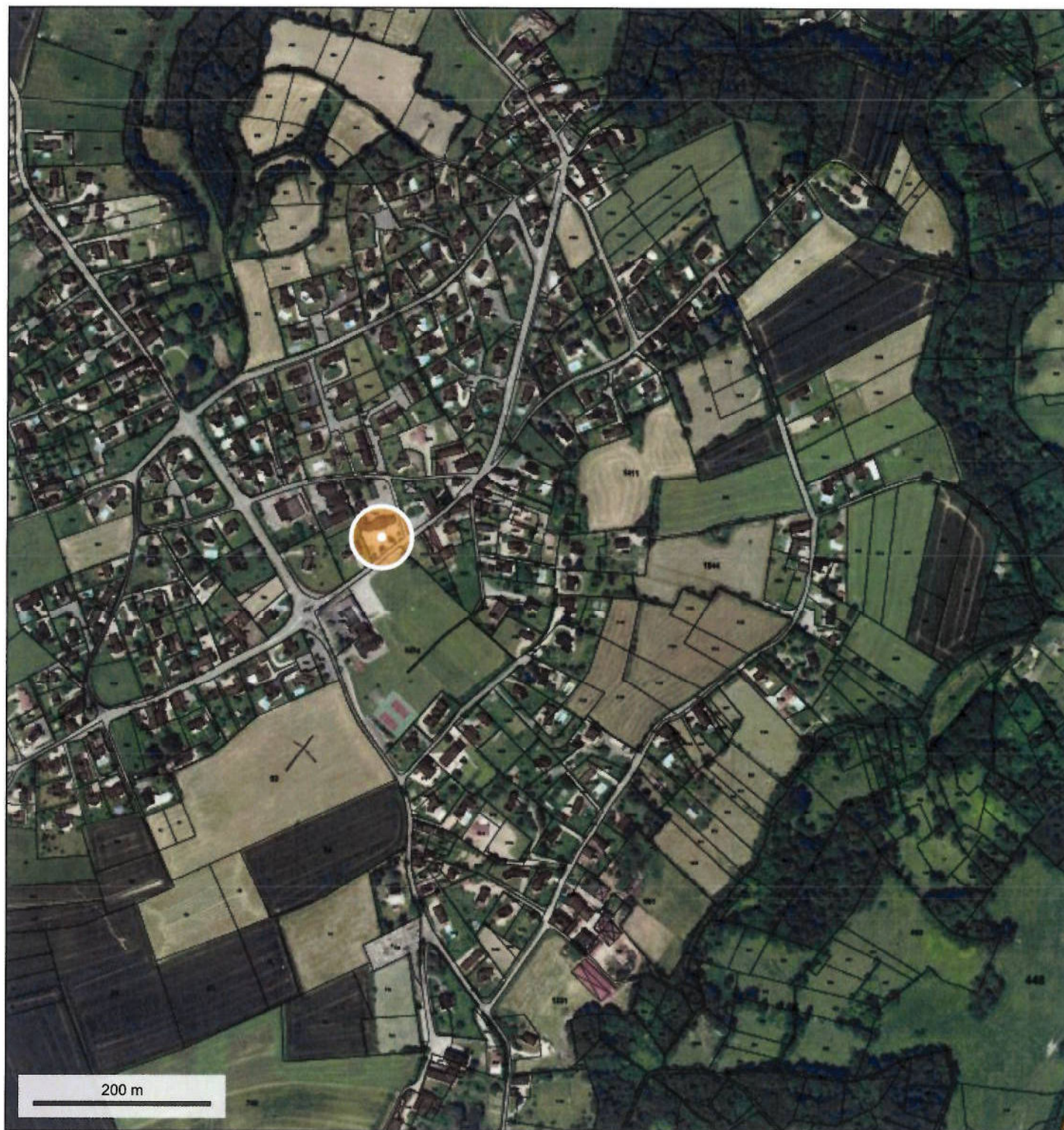
- ⇒ Se conformer aux contrôles techniques périodiques  
⇒ P.I. existant à environ 0 < d < 100 < d < 200 ml du projet  
⇒ P.I n° 4

Direction Infrastructures  
Pôle Eaux - Assainissement  
17 Avenue du bourg – BP 592  
38081 L'ISLE D'ABEAU Cedex  
Tél : 04 74 27 39 20 – Fax : 04 74 27 69 00

Fait à l'Isle d'Abeau - Le 08/11/2017  
Le Chargé d'opérations Eau - Assainissement,  
Stéphanie GUILLERMARD







© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 5° 16' 02" E  
Latitude : 45° 34' 04" N





**De:** Florian CHANON <chanon@chanon-leleu.fr>  
**Envoyé:** jeudi 4 avril 2019 16:50  
**À:** enquetepublique-maubec@orange.fr  
**Cc:** [REDACTED]  
**Objet:** Enquête publique PLU MAUBEC - Note RAJON  
**Pièces jointes:** 190404 Observations RAJON pour Commissaire-enquêteur (PLU MAUBEC).pdf; Pièce jointe n°2 Extrait GEOPORTAIL.pdf; Pièce jointe n°3 Extraits Google Earth.pdf; Pièce jointe n°4 Photographie des constructions environnantes.pdf; Pièce jointe n°5 Photographies des panneaux de travaux de viabilisation sous maîtrise d'ouvrage CAPI.pdf; Pièce jointe n°6 Extraits document de synthèse des orientations générales du PADD.pdf; Pièce jointe n°7 Extraits zonages PLU proposés en réunion de concertation du 13 septembre 2017.pdf; Pièce jointe n°1 Extraits cadastre localisant les parcelles en question .pdf

**Importance:** Haute

**N/Réf. :** 1901001 (FC) RAJON  
**Aff. :** Elaboration PLU MAUBEC (38300) suite caducité POS  
**Objet :** Observations Consorts RAJON à Commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre du dossier visé en références, j'ai l'honneur de vous adresser ci-jointe, une note pour mes clients, les Consorts RAJON, ainsi que sept (7) pièces annexées.

Je vous remercie de bien vouloir m'en accuser-réception,

Très cordialement à vous.

Florian CHANON

Avocat Associé

Port. : + 33 (0)6 20 22 72 84

Tél. : + 33 (0)4 78 79 16 63

Fax : + 33 (0)9 70 62 26 71

www.chanon-leleu.fr

45 rue de la République  
3<sup>ème</sup> étage allée droite  
69002 LYON

chanon & leleu  
associés

Ce message et tous les fichiers attachés sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message étant susceptible d'altération, l'émetteur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

This message and any attachments are confidential and intended solely for the addressees. Any unauthorized use or dissemination is prohibited. As e-mails are susceptible to alteration, the issuer shall not be liable for the message if altered, changed or falsified.



## Elaboration PLU MAUBEC (38300) suite caducité POS

### *Observations Consorts RAJON à Commissaire-enquêteur*

---

A l'attention de Monsieur Michel RICHARD, Commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je prends votre attache en qualité de Conseil de Monsieur Gilles RAJON ainsi que ses deux frères.

Ces derniers sont propriétaires de parcelles sises à MAUBEC qui, dans le cadre de l'élaboration du PLU, auraient vocation à être classées en zones N alors, notamment, qu'elles se trouvent dans le pourtour immédiat du Centre-Bourg.

Ainsi que les dispositions de l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme m'y autorisent, cumulées à celles, par renvoi indirect, de l'article R. 123-13 du code de l'environnement, **je vous prie de trouver ci-après les observations et propositions des Consorts RAJON**.

#### **1- Identification et localisation des parcelles appartenant aux Consorts RAJON**

---

Les Consorts RAJON sont propriétaires des parcelles cadastrées, à MAUBEC, 1125 à 1132.

Ces parcelles sont desservies par une voie d'accès (parcelles cadastrées 1555 et 1557).

**(pièce jointe n° 1 : Extraits cadastre localisant les parcelles en question)**

Il s'agit du Lieu-Dit « Le Sadiou ».

Cet ensemble se trouve à moins de 300 mètres du point central du Bourg de Village.

**(pièce jointe n° 2 : Extrait GEOPORTAIL)**

Ces parcelles constituent une « dent creuse », pour être environnées de constructions existantes. Les terrains en question n'ont aucune caractéristique particulière méritant un classement remarquable spécifique.

**(pièce jointe n° 3 : Extraits Google Earth)**

**(pièce jointe n° 4 : Photographie des constructions environnantes)**

Enfin, le secteur en question a fait l'objet, à la fin de l'année 2018, de travaux globaux de viabilisation et, autrement dit, les terrains sont totalement viabilisés.

**(pièce jointe n° 5 : Photographies des panneaux de travaux de viabilisation sous maîtrise d'ouvrage CAPI)**

#### **En conclusion intermédiaire,**

#### **Les parcelles appartenant aux Consorts RAJON :**

- **se trouvent en secteurs urbanisés (et constituent actuellement une « dent creuse »),**
- **n'ont aucune caractéristique remarquable spécifique ;**
- **sont desservies par des voies d'accès existantes et par l'ensemble des réseaux sous-viaires nécessaires à leur viabilisation.**



## 2- Etat du projet de classification en zone N dans le futur PLU

---

Lors du débat sur les orientations générales du PADD qui a donné lieu à une séance du Conseil municipal le 22 janvier 2016, un document de synthèse a été présenté, et il en ressort les éléments suivants :

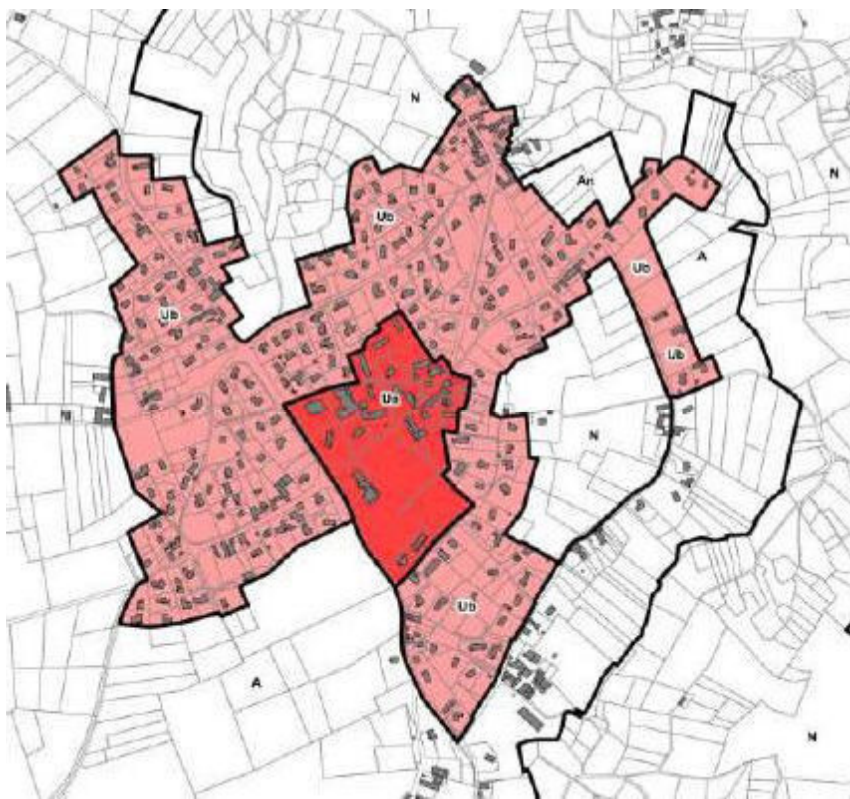
- le secteur n'est couvert par aucun aléa ;
- certes, quelques activités agricoles sont identifiables sur le secteur, mais la très grande majeure partie des activités agricoles se trouvent à l'Ouest du Bourg ;
- les enjeux permettent de comprendre une densification existante et à venir, de la consommation d'espace, autour des parcelles en cause, accentuant le phénomène de dent creuse...

**(pièce jointe n° 6 :** *Extraits document de synthèse des orientations générales du PADD)*

Lors de la réunion publique du 13 septembre 2017, le projet de PLU a été présenté, **et les documents graphiques proposés mettent en avant une « dent creuse » toujours très difficilement compréhensible.**

**(pièce jointe n° 7 :** *Extraits zonages PLU proposés en réunion de concertation du 13 septembre 2017)*

Voici quelques extraits :





Surtout, non seulement le secteur est environné par la présence d'un réseau d'assainissement collectif, mais en plus, un réseau d'eaux usées traverse le tènement



*(pièce jointe n° 7: Extraits zonages PLU proposés en réunion de concertation du 13 septembre 2017 dernière page des extraits*

**En conclusion intermédiaire,**

**Concrètement, les parcelles appartenant aux Consorts RAJON constituent une « dent creuse » naturelle inexpliquée, au milieu d'une zone urbanisée et viabilisée.**

### 3- Réunion des conditions juridiques de classification en zone constructible

---

#### 3.1. Sur l'encadrement sous conditions strictes de la notion de « dent creuse »

S'il est fait recours à la notion de « dent creuse », encore faut-il que le rédacteur du PLU en définisse précisément les raisons et les contours, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

*(CE, 12 octobre 2016, req. n° 395089, Préfet de l'Essonne)*

Autrement dit, les rédacteurs du PLU doivent justifier clairement d'un parti pris urbanistique qui justifierait un classement en zone N (par exemple, pas de desserte suffisante, etc.).

*(CE, 17 juin 1998, req. n° 169216, Daviet)*

Enfin, le rédacteur d'un PLU doit se justifier de manière d'autant plus approfondie sur le potentiel agricole ou naturelle d'une parcelle, si celle-ci se trouve à l'intérieur d'une partie urbanisée d'une Commune.

*(CE, 4 mars 2016, req. n° 384795, B.)*

Autrement dit, **pour qu'une « dent creuse » puisse être admise, encore faut-il que cette dernière soit fondée sur la justification d'un réel potentiel agricole ou naturel.**

#### 3.2. Sur les conséquences de la viabilisation de parcelles

Au terme des dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme :

*« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*



La présence d'équipements est d'autant plus acquise si ceux-ci sont déjà réalisés.

*(CE, 3 novembre 1997, req. n° 154628, Bertrand & Autres)*

Par ailleurs, la viabilisation – et donc la constructibilité – sont à retenir si le tènement en cause n'est pas clairement isolé du Bourg.

*(sur un tel critère, voir CE, 9 juillet 1997, req. n° 123241, Morand c/ Commune de MEGEVE)*

**En conclusion,**

**Au regard de tout ce qui précède, j'ai l'honneur de solliciter que soit proposée la classification des parcelles appartenant aux Consorts RAJON en secteur constructible.**

Vous remerciant par avance de consigner la présente note ainsi que les sept (7) pièces jointes, listées suivant bordereau récapitulatif en annexe,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

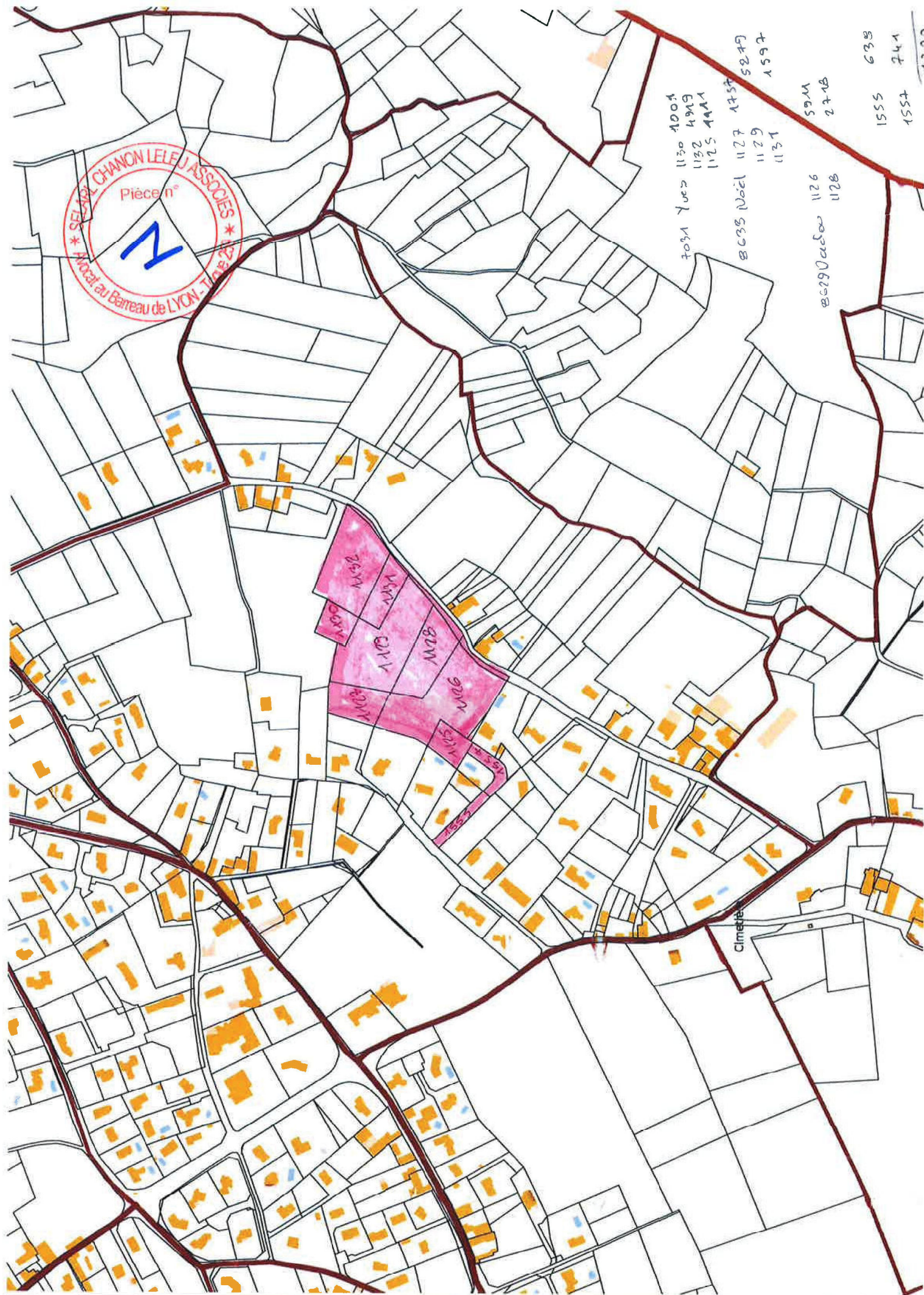


**Florian CHANON**  
Avocat Associé

**Pièces jointes :**

|                   |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pièce n° 1</b> | Extraits cadastre localisant les parcelles en question                              |
| <b>Pièce n° 2</b> | Extrait GEOPORTAIL                                                                  |
| <b>Pièce n° 3</b> | Extraits Google Earth                                                               |
| <b>Pièce n° 4</b> | Photographie des constructions environnantes                                        |
| <b>Pièce n° 5</b> | Photographies des panneaux de travaux de viabilisation sous maîtrise d'ouvrage CAPI |
| <b>Pièce n° 6</b> | Extraits document de synthèse des orientations générales du PADD                    |
| <b>Pièce n° 7</b> | Extraits zonages PLU proposés en réunion de concertation du 13 septembre 2017       |

















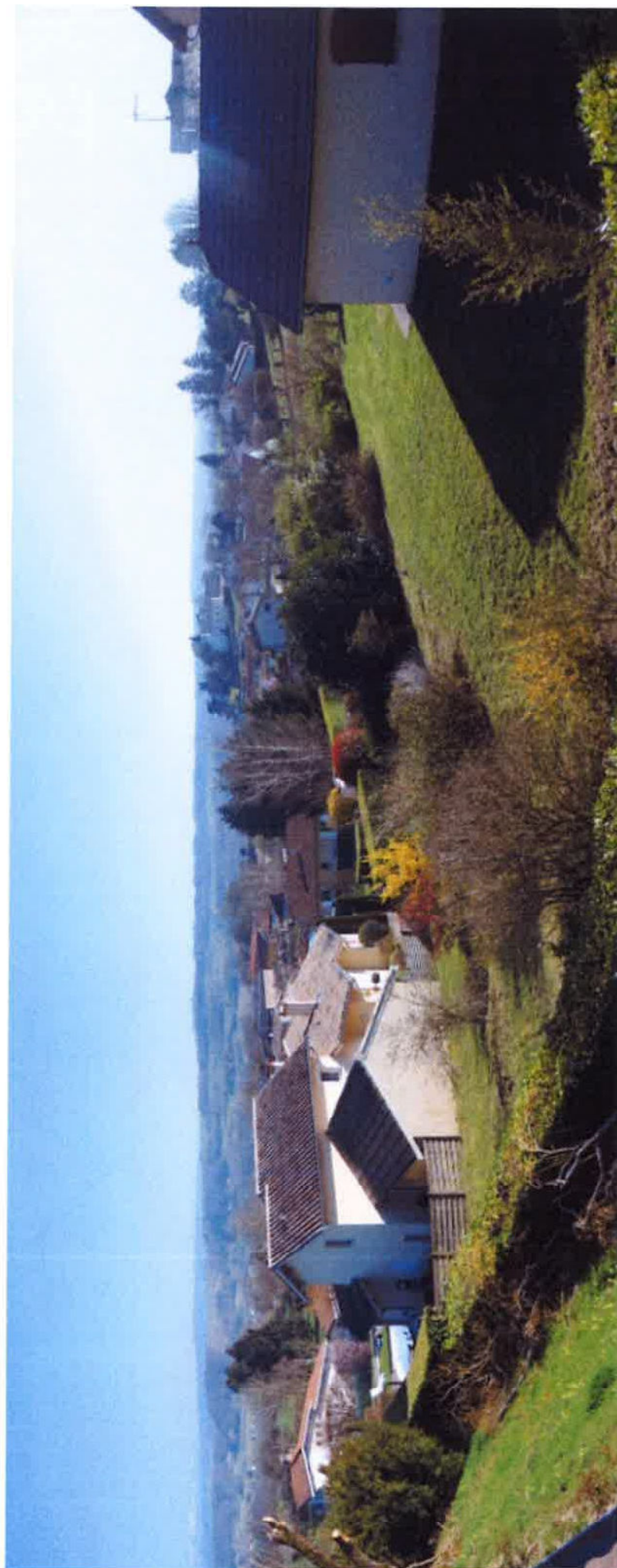
















**CAPI**

> Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

**Maître d'Ouvrage :**  
CAPI-Direction eau et assainissement

**Commune :** Maubec

**Travaux :** Renouvellement de la conduite Eau Potable  
et de 27 branchements chemin du Maron

**Maître d'Œuvre :**  
CAPI-Direction eau et assainissement

**Entreprises :**     

**Début des travaux :** Septembre 2018

**Fin des travaux :** Novembre 2018

**Durée du chantier :** 3 mois

**Montant de l'opération :** 140 000 € TTC

PRUDENCE, RESPECTER LA  
SIGNALISATION DE CHANTIER









# PLU

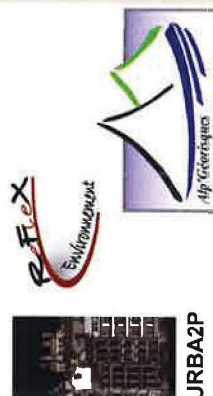
## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Commune de MAUBEC



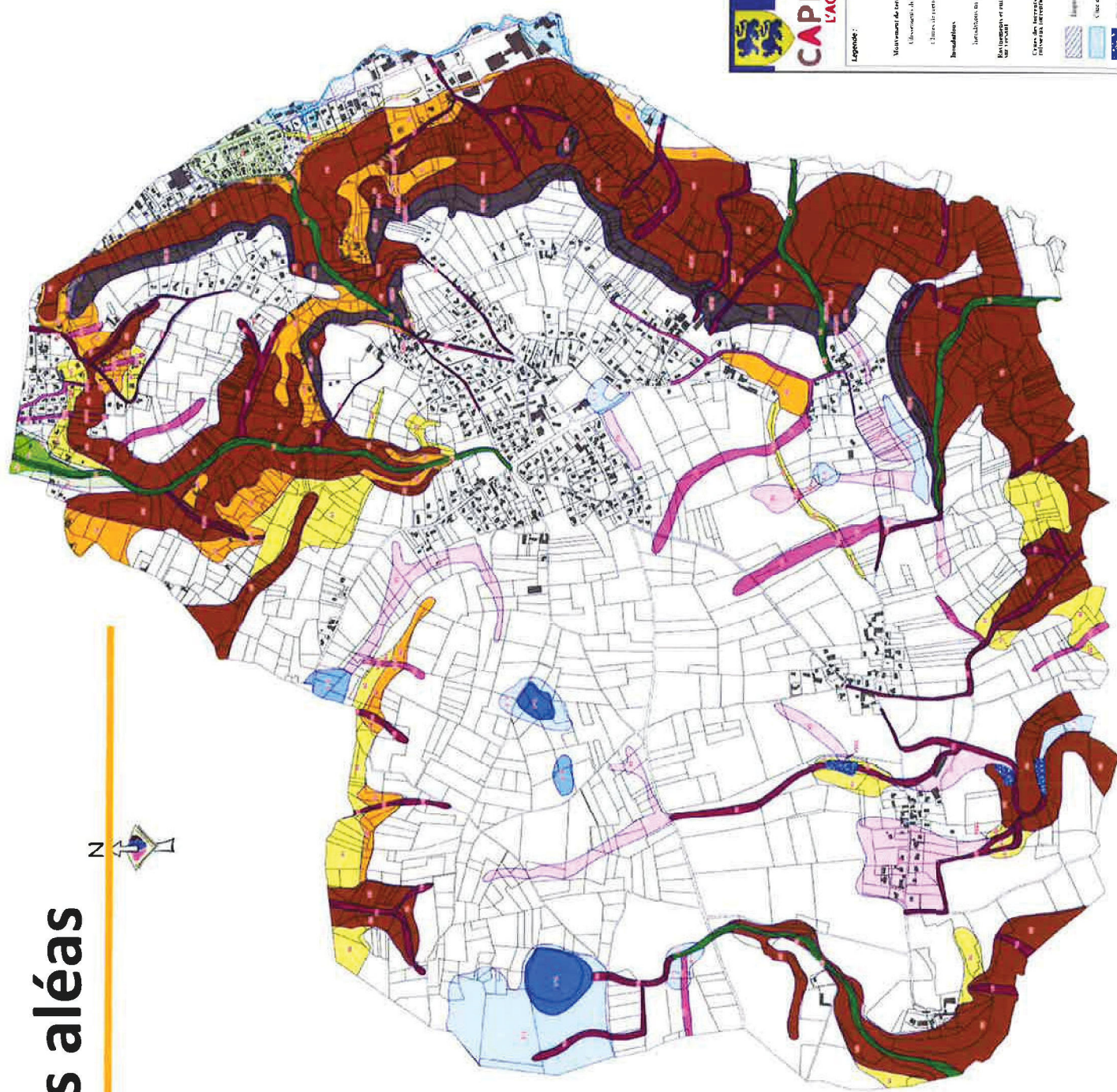
Synthèse du diagnostic communal et état initial de l'environnement  
Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Réunion publique de concertation - 1<sup>er</sup> mars 2016*





Les enjambes

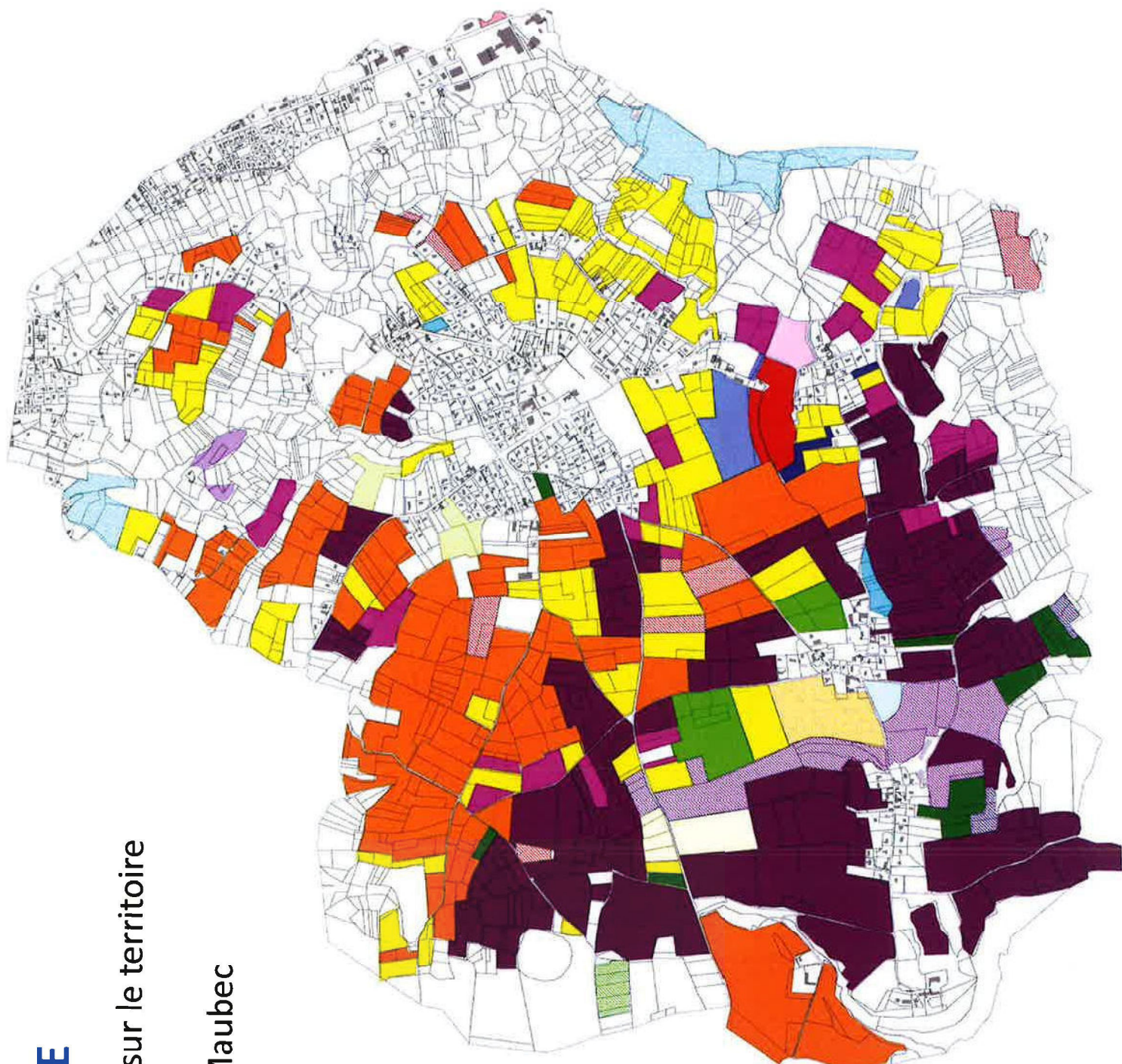


Page 85

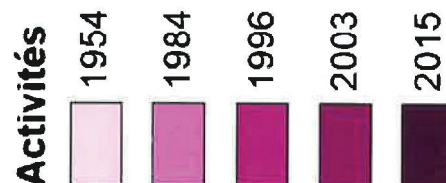
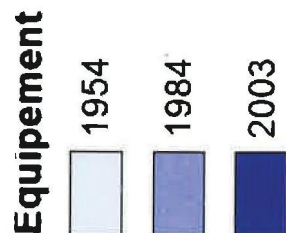
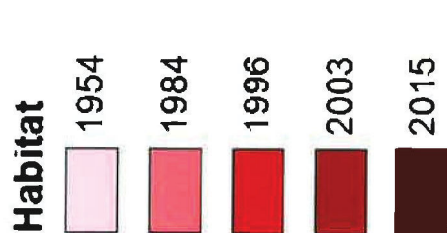
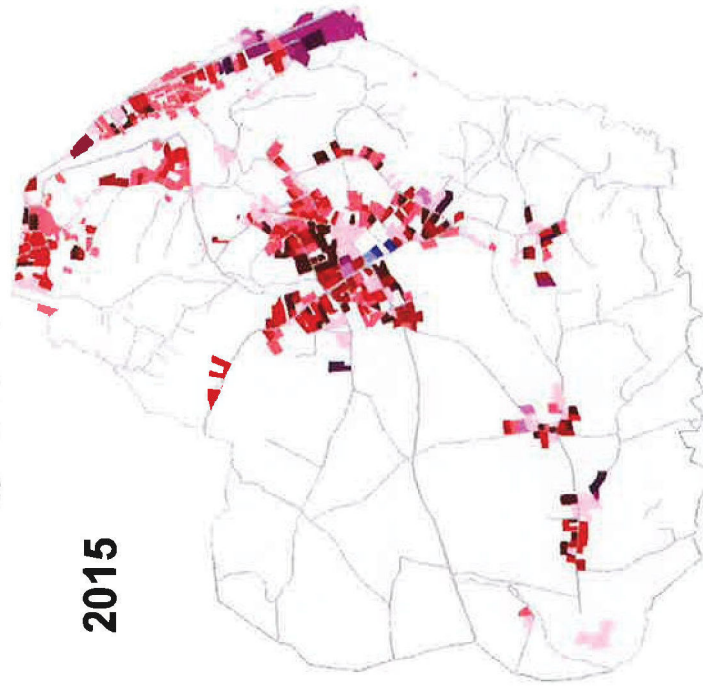
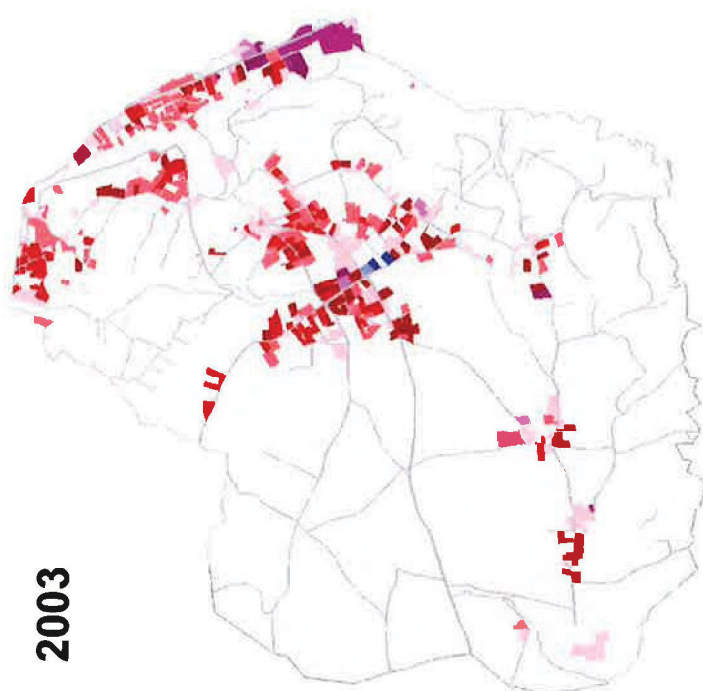


## L'ACTIVITE AGRICOLE

- 20 exploitants identifiés sur le territoire communal (RGP 2014)
- 12 sièges identifiés sur Maubec







## Analyse de la consommation passée

Moyenne de 1,6 hectare environ par an depuis 1954 (y compris équipements et activités).

### En 1954

**Surface urbanisée : 23,6 hectares**

dont 21,5 ha pour l'habitat, 0,2 ha équipement, 1,9 ha activités

Soit 2,7 % du territoire

### En 1984

**Surface consommée : + 26,1 hectares**

Dont 23,8 ha pour l'habitat, 0,3 ha équipement, 2 ha activités

**Surface totale urbanisée : 49,7 hectares**

Soit 5,7 % du territoire

### En 1996

**Surface consommée : + 20,7 hectares**

Dont 16,2 ha pour l'habitat et 4,5 ha activités

**Surface totale urbanisée : 70,4 hectares**

Soit 8,1 % du territoire

### En 2003

**Surface consommée : + 14,5 hectares**

Dont 11,2 ha pour l'habitat, 0,5 ha équipement, 2,8 ha activités

**Surface totale urbanisée : 84,9 hectares**

Soit 9,8 % du territoire

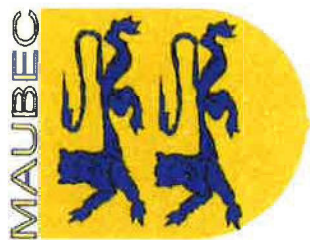
### En 2015

**Surface consommée : + 15,3 hectares**

Dont 12,2 ha pour l'habitat et 3,1 ha activités

**Surface totale urbanisée : 100,2 hectares**

Soit 11,5 % du territoire



# PLU

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Commune de MAUBEC



## Réunion publique de concertation

*Traduction réglementaire du projet communal*

**13 septembre 2017**



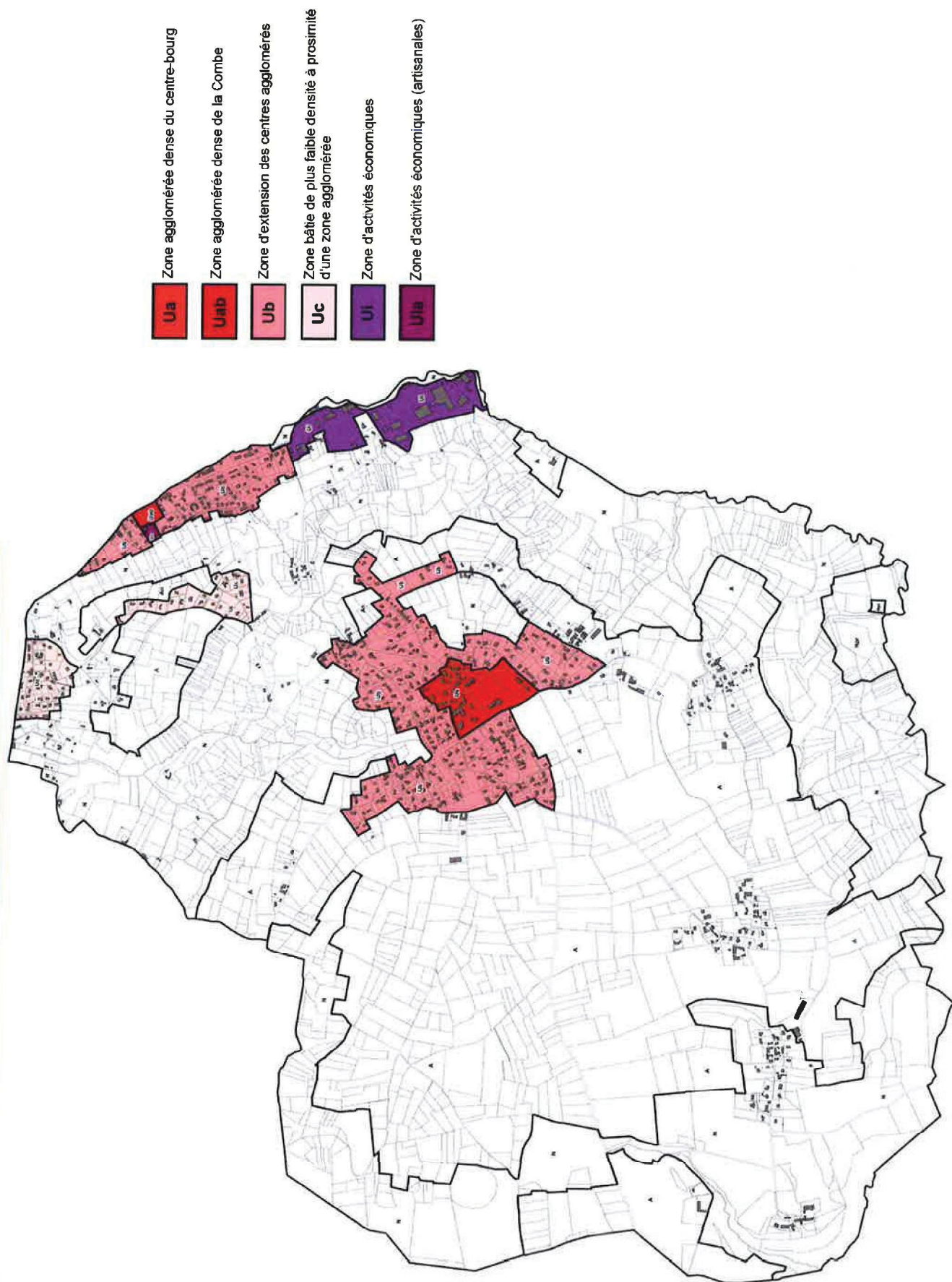
**ReFlex**  
Environnement





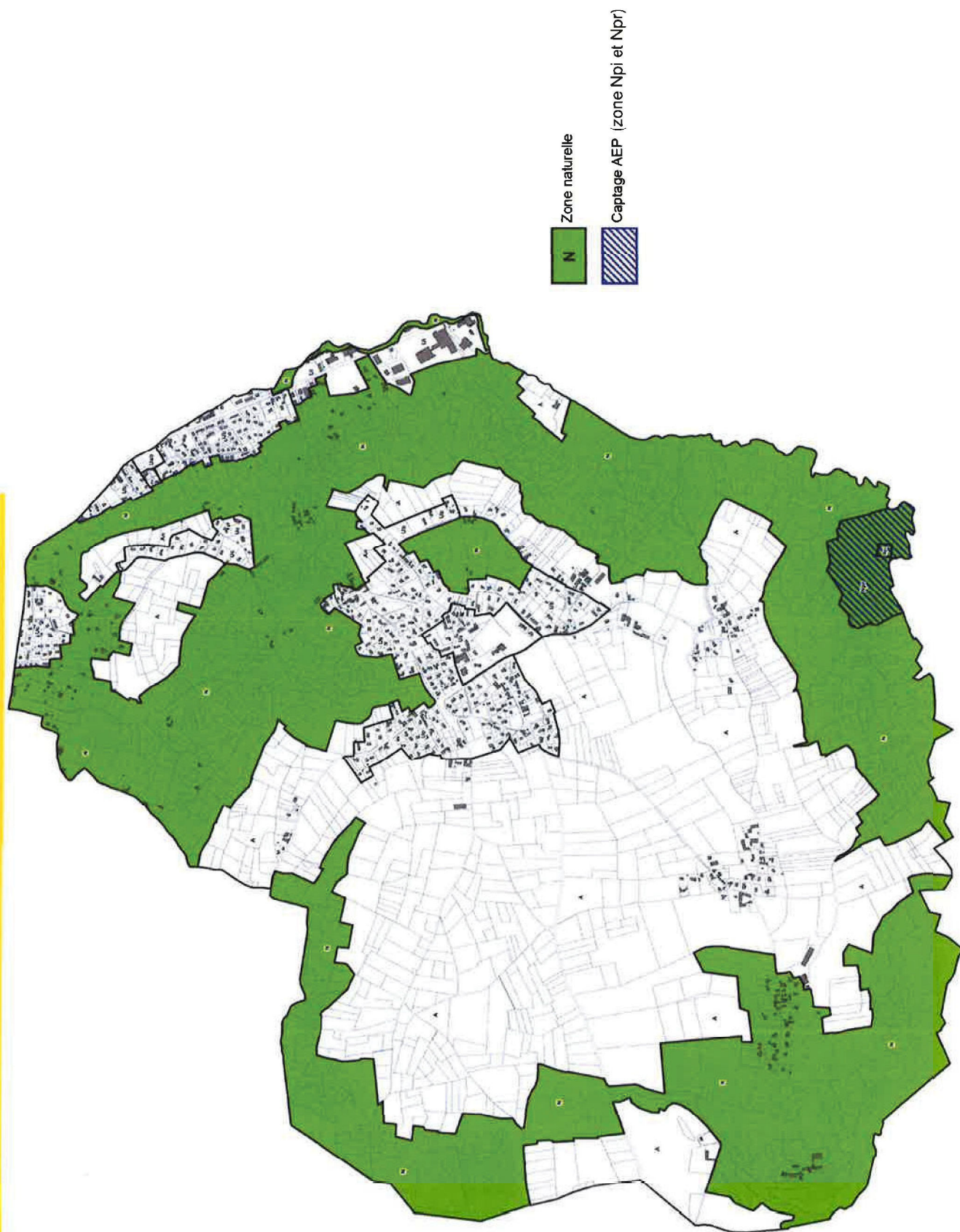
# Le Règlement (document graphique) – Les zones U

## 4. Règlement



# Le Règlement (document graphique) – Les zones N

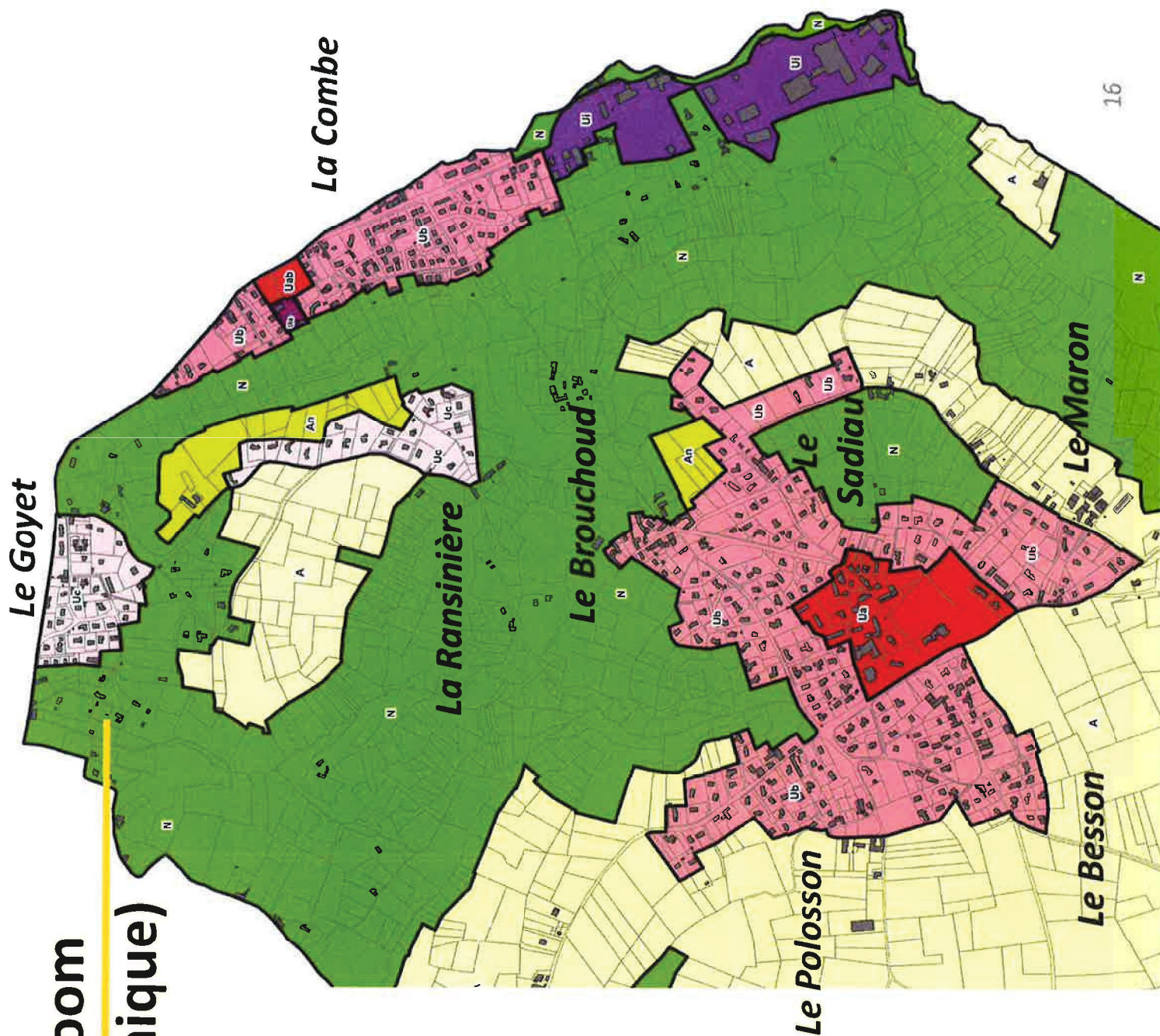
## 4. Règlement





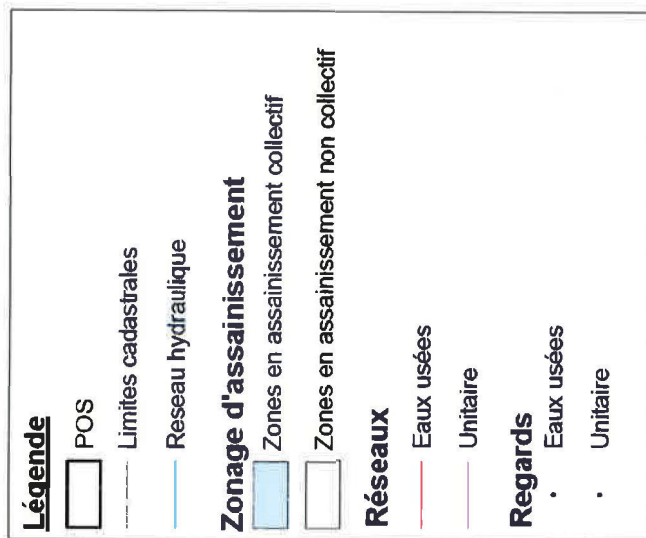
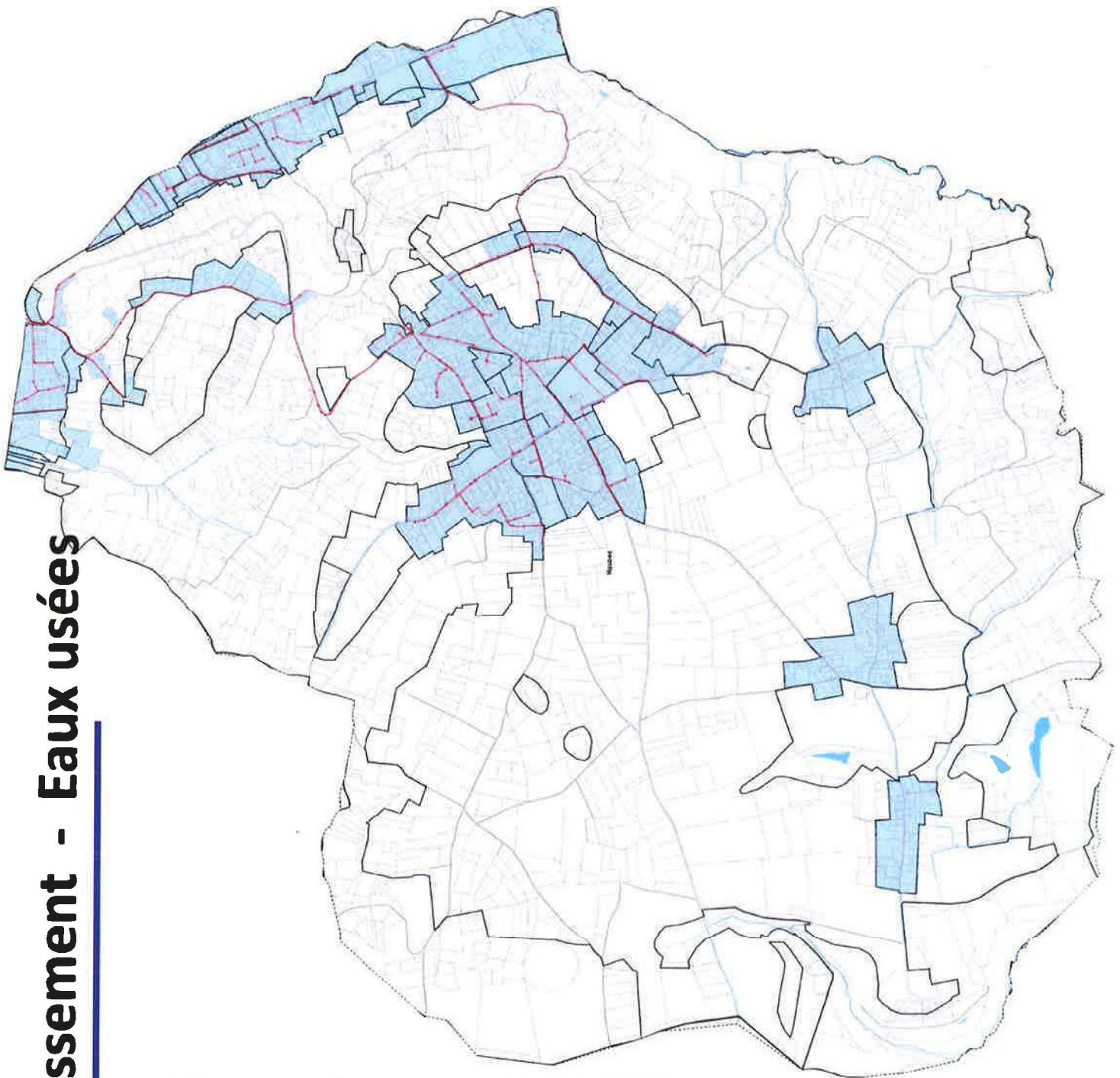
## Le Règlement - zoom (document graphique)

|            |                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Ua</b>  | Zone agglomérée dense du centre-bourg                               |
| <b>Uab</b> | Zone agglomérée dense de la Combe                                   |
| <b>Ub</b>  | Zone d'extension des centres agglomérés                             |
| <b>Uc</b>  | Zone bâtie de plus faible densité à proximité d'une zone agglomérée |
| <b>Ui</b>  | Zone d'activités économiques                                        |
| <b>Uia</b> | Zone d'activités économiques (artisanales)                          |
| <b>A</b>   | Zone agricole                                                       |
| <b>An</b>  | Zone agricole à enjeux de milieu naturel                            |
| <b>N</b>   | Zone naturelle                                                      |





## Zonage d'assainissement - Eaux usées





## M 3

**De : Philippe MATHIAS [mailto:[phmmathias@orange.fr](mailto:phmmathias@orange.fr)]**

**Envoyé : lundi 8 avril 2019 08:45**

**À : [enquetepublique-maubec@orange.fr](mailto:enquetepublique-maubec@orange.fr)**

**Objet : Synthèse de N/Réunion du 19 Mars 2019**

**A l'Attention de Mr Richard**

**Monsieur,**

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

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

**Nous vous adressons nos sincères salutations.**

**Mr et Mme Ph.Mathias**



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

## QUESTIONS ET REMARQUES DE Monsieur et Madame Philippe MATHIAS suite à l'entrevue avec le commissaire enquêteur du 19 mars 2019.

### L'urbanisme au droit du chemin du marron.

Le POS avait rendu constructible la bande de terrain bordant le Chemin du Maron sur ses deux côtés jusqu'à la parcelle 953 à l'angle du chemin communal 26.

Les choix proposés pour l'urbanisation le long du Chemin du Maron appelle des remarques et des questions. Celles-ci sont motivées par le constat que le nouveau règlement propose le classement en zone agricole de parcelles aujourd'hui construites et le classement en zone constructible de parcelle agricole aujourd'hui cultivées.

1. les parcelles situées au sud-est le long du chemin du marron sont des parcelles construites depuis fort longtemps (à l'exception des parcelles 1230 et 1231) : les constructions sont en continu depuis la parcelle 588 à 565 et forme une continuité construite avec le quartier situé du côté ouest de la rue : voir la carte « Distribution du bâti » p150. Hors elles se retrouvent arbitrairement exclues du zonage de la zone urbanisée dite « enveloppe urbaine » figurant sur la carte « Capacités dans les enveloppes urbaines » de la page 162 du document de présentation. POURQUOI ?
2. A l'autre extrémité du chemin, les parcelles 1689/1691, 1692/1694 et 1695/1697, 939/1686 se trouvent, en comparaison, curieusement incluses d'office dans cette « enveloppe urbaine » (carte p.162) alors que la construction de ces pavillons remonte à moins de dix ans. Cela juste pour justifier une capacité de densification sur la parcelle 1689. EST-CE NORMAL ?  
**Ce document qui est normalement un document de diagnostic objectif, et qui est au fondement de la proposition de règlement, apparaît alors comme biaisé et non sincère.** Par ce moyen, le document anticipe ainsi sur les décisions futures proposées au projet de règlement : ce n'est absolument pas objectif.
3. Comment comprendre que des petites parcelles construites (par exemple 1578, 580, 1620, 1551...), et donc de fait non exploitables d'un point de vue agricole, se retrouvent classées en zone agricole et, partant inconstructibles alors que des parcelles agricoles (934/ 935/ 936) et aujourd'hui en exploitation (voir la carte des terrains exploités P22.) se retrouvent être classées en zone constructible (Zone UB sur la carte de projet de PLU) ? Est-ce cohérent ?
4. Le projet de PLU présent un grave défaut curieusement non relevé par la Préfecture : il dispose des classements en « zone agricole » ou en « zone naturelle » pour contrôler la constructibilité des terrains. Hors ce n'est pas l'objectif de ces classements.

**Il semble plutôt que le classement ou le maintien en zone agricole a pour objet d'obliger à exploiter ou à maintenir l'exploitation agricole de ces parcelles dans le temps. Or si l'on prend l'exemple des parcelles 588/ 1677/ 1678- 580/ 1620/ 1551 – 576/ 575 – 1017/ 1015 – 1055/ 1054 – 568/ 565 – 1494/ 563/ 957/ 1788 – 1030/ 1667 – 557/ 544/953, toutes sont construites et aucune ne retournera à l'exploitation.**

Ainsi le classement de ces terrains précédemment constructible en « zone agricole » au motif qu'il sont, eux-mêmes, en bordure de terrains agricoles apparaît comme un abus et ne va pas vraiment dans le sens de l'intérêt public tout en lésant des particuliers.



Peut-être serait-il nécessaire de réfléchir en concertation avec tous à l'accès aux terrains agricoles exploités si cela s'avère nécessaire.....

**Nous demandons que les zones construites, et originellement classées en zone constructible du POS, situées à l'est le long de la portion sud du chemin du Maron reste classées en zone Urbaine Ub de la parcelle 588 jusqu'à la parcelle 1191 (au minimum les parcelles 588-1677-1678-580-1620-1551-576-1017-1015-565-1191).**

Le 5 avril 2019

Philippe et Margreth MATHIAS

### **3 LES OBSERVATIONS INSCRITES SUR LE REGISTRE DEPOSE EN MAIRIE**



Département de l'Isère

Commune de MAUBEC

## REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**pour :**

☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

☐ CARTE COMMUNALE

(1) ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

☒ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE ..... DES EAUX PLUVIALES.

☐ AUTRES : .....

**relatif à :** *Projet de plan local d'urbanisme (PLU),  
y compris le projet de zonage d'assainissement  
arrêté par délibération du conseil municipal  
du 28 septembre 2018.*

(1) Cocher la case correspondante



**OBJET DE L'ENQUÊTE**

*Projet de plan local d'urbanisme (PLU), y compris le projet de zonage et d'assainissement.*

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° *2019-004* en date du : *7 février 2019*

de : *Madame le Maire de Maubec*

de :

☒ (1)

☐ (1)

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

M. *Nicolas RICHARD*

**Président de la****commission d'enquête :**

|                      |    |         |
|----------------------|----|---------|
| Membres titulaires : | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
| Membres suppléants : | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |
|                      | M. | qualité |

**Durée de l'enquête :**

Date d'ouverture : *4 mars 2019* Date de clôture : *samedi 6 avril 2019*

Siège de l'enquête : *Mairie de Maubec*

*à 11h 30*

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

*jours et heures d'ouverture au public de la Mairie*

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)**

comportant : ..... feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à *Mairie de MAUBEC*

**RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)**

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

|                               |                             |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| le <i>lundi 4 mars 2019</i>   | de <i>8h30</i> heure        | à <i>11</i> heure <i>30</i> |
| le <i> mardi 19 mars 2019</i> | de <i>14</i> heure          | à <i>17</i> heure           |
| le <i>jeudi 28 mars 2019</i>  | de <i>17</i> heure          | à <i>20</i> heure           |
| le <i>samedi 6 avril 2019</i> | de <i>8</i> heure <i>30</i> | à <i>11</i> heure <i>30</i> |

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2) .....

|          |          |       |         |       |
|----------|----------|-------|---------|-------|
| le ..... | de ..... | heure | à ..... | heure |
| le ..... | de ..... | heure | à ..... | heure |
| le ..... | de ..... | heure | à ..... | heure |
| le ..... | de ..... | heure | à ..... | heure |
| le ..... | de ..... | heure | à ..... | heure |

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.

(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de .....).

(3) Rayer la mention inutile.



## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lundi 4 Mars 2019

J'ai eu les renseignements dont j'avais besoin pour comprendre ce qui était exactement une zone à projet. et ce que cela impliquait pour mon bien.

Friederique CHARRET.

**R 1**

Pour les parcelles D 1453 à D 1755 (le Sadière)  
Suite aux renseignements fournis, je souhaite savoir pourquoi les parcelles ne sont pas constructibles ?

Je constate en effet que les parcelles en face sont bien en zone "U1b".

Je demande donc au vu de la zone, la déclassement de "Zone naturelle N" en "zone agricole A".

Cette zone est une zone de pré-culture.

Je fais cette requête en parallèle de la chambre de l'agriculture.

**R 2**

Arme Nagrele

Pour le chemin des roches, étant au 49, parcelle 1687, j'aimerais que une partie de ma parcelle soit constructible dans la continuité du chemin des roches, en partie le tout à l'égout passant devant, en vous remerciant.

J. GONNET André

**R 3**

Communiqué ce jour au Commissaire enquêteur un courrier relatif à l'enquête.

**R 4**

Mme Pierre-Samuel

Mme RANZY Nicole



J'ai rencontré M. Richard a jeur, et transmettais des  
observations par courrier électronique avant le  
**R 5** 6 avril 2015

par durant Laurent Du Parcelle D 934.

Mardi 5 Mars 2019

**R 6**

Peut on prévoir lors de la mise en place du PLU, que  
l'accessibilité numérique (internet (fibre), téléphone  
(relais 4 ou 56)) soient prioritaires en particulier pour les  
entreprises - Je parle ici par le secteur de Césarges qui  
est particulièrement démunie - Même le téléphone fixe  
en passant par une box reste difficile (coupures multiples).

En vous remerciant de cette prise en compte.

Mme Catherine Gellinek - le Château de Césarges

Jeudi 7 Mars 2019

- Aucune Visite - Aucune Observation -

Samedi 9 Mars 2019

Aucune visite - Aucune Observation.

Lundi 11 Mars 2019

Aucune visite - Aucune observation.

Mardi 12 Mars 2019

1 visite. - Aucune observation.



Jeudi 14 Mars 2019

Visite de M. GONNET André qui a déposé un courrier adressé à M. le Commissaire enquêteur.

Samedi 16 Mars 2019.

Aucune visite - Aucune observation

Lundi 18 Mars 2019.

Aucune visite - Aucune observation

Mardi 19 mars 2019

M. Collet a déposé un courrier

**R 7**

Mardi 19 Mars 2019

**R 8**

M. BLANC Henri propriétaire de la parcelle C 539

Je souhaite que cette parcelle devienne constructible, mais bien d'autant en vente en viager ce qui permettrait de la valoriser

Mme Forney propriétaire de la Parcelle n° A 1200.1199.  
Souhaiterai que cette parcelle devienne constructible  
possibilité d'agrandissement concernant le bâtiment  
existant

**R 9**

RAJON Gilles

**R 10**

Fera observations par écrit



P Philippe et Margaret MATHIAS R 11  
- sous forme de courriers de remarque et d.  
encadrement.

M. REVOL Jean-Pierre et M. REVOL Renaud et Mme REVOL Florence  
souhaitent que la zone le long des chemins du Maron et du Sédici soit  
classée en zone agricole, au lieu de zone naturelle.

Nous prenons note du chemin piétonnier d'une largeur maximale de 3m (emplacement  
révisé n°11).



R 12

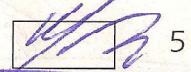
Madame Talef Maui-Christine propriétaire de la parcelle  
mitoyenne avec la n°1530.

R 13

- il est prévu la réalisation de 6 logements sociaux au  
mois.

Etant donné <sup>que</sup> la création d'un logement social réduit  
le nombre de places de parking reprises, il conviendrait  
de diminuer ce nombre pour éviter les problèmes  
de stationnement <sup>et de circulation</sup>. Le projet pourrait privilégier  
des logements sociaux spacieux prévus pour des  
familles qui pourraient convenir à des familles.  
Elles seraient proches des commodités de la ville.  
Il faut noter que la mairie <sup>des mairies</sup> prioritaire  
police municipale pour réduire les inconvénients qui  
vont augmenter avec l'augmentation du  
nombre de logement.

- le projet permettra la réalisation d'en  
viron 26 logements environ - la clôture  
actuelle ~~to~~, un simple grillage ne conviendrait

 5



plus dans ce cas, la création d'un mur d'au moins 2 m de hauteur permettant de garantir une séparation.

- limiter la construction à une distance de 4 m de la ligne séparative au lieu des 2 m inscrits par le PLU.
- garantir l'accès à cette parcelle.
- enfin garantir un certain équilibre dans ce quartier déjà très urbanisé en privilégiant des logements spacieux pour des familles (une 15 zones de logements) semble garantir une certaine paix dans ce quartier en pleine mutation.

Paul Chishu Jalef

Je faisais des observations pour courrier ou par mail. Bien de choses sur chaque, pour ne pas urbaniser le centre du village. Je suis surpris que certaines zones U ont été données au profit de la zone N°. Il y a de choses à revoir si toute la monde veut être honnête!!!

R 14

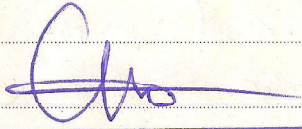
Louis Bajan



consulte peu connue le classement du terrain dans le futur PLU.

POPINEAU Clémentine

R 15

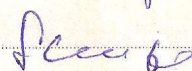


Je suis propriétaire d'un terrain adossé à ma maison d'habitation située à MAUBEC 67 impasse du Sardin (le Bourg).

Ce terrain est viabilisé (assainissement sur terrain et électricité en limite).

D'où ma surprise et mon désappointement de constater que ce terrain n'est plus constructible à ce jour (il l'était lors de la dernière réunion publique du PLU).

On me parle de quota ? je suis perplexe.

Simone CALPE 

R 16

Vendredi 21 Mars 2019

Aucune visite - Aucune observation.

Samedi 23 Mars 2019

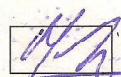
Aucune visite - Aucune observation.

Lundi 25 Mars 2019

Aucune visite - Aucune observation.

Mardi 26 Mars 2019

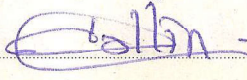
Aucune visite - Aucune observation.



7

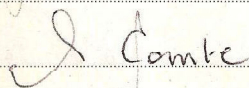


Jeuvi 28 mars 2019 - paratance de 17h à 20h  
Consorts FRIZON - La Roubais - 38460 - VILLENOIRIEU

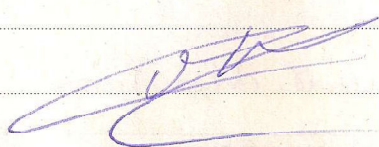
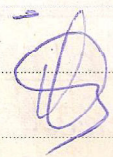
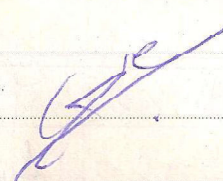
R 17 Nous déposons un courriel à l'attention du Commissaire Enquêteur  
pour que notre parcelle n° 00537 la Sargau soit  
en zone Constructible - Merci de votre attention  
Bernadette COFFIN 

M. et Mme Comte Roland

R 18 Remet à ce jour au commissaire enquêteur  
1 courriel pour la parcelle B 34.

 Comte

M. BRUSSON Joelle - D. REVOL André - D. REVOL Benoit  
Pourrai-je pas avoir le droit de réhabiliter  
les bâtiments agricoles ?

R 19 Bernard LTAN 384 chemin de la cigalière  
demande à ce que la parcelle D193 à la  
cigalière classée en zone N soit redansée en  
zone UB.



R 20 BONNET Gérard Sabine 464 Rue Jéop. Bodet  
Renseignements sur la Constructibilité des parcelles D132  
et sur Terrain portant appartenant à la Mairie.





M. H. Blanc Paul qui a exposé ses avis au  
commissaire enquêteur

R 22

Nous avons rencontré à jour M<sup>r</sup> RICHARD, Commissaire  
enquêteur à la Mairie de Maubec, et lui avons remis  
un courrier en mains propres.

Grilles BLANCHET Martine DREVET Isabelle Pellet.

R 23

M<sup>r</sup> PERRIN Robert demande que les parcelles  
D 1864 et D 1867 soient déclassées de la zone  
N et reclassées en zone V B . . .

R 24

PS ces parcelles sont viabilisées Robert Perrin

M<sup>r</sup> CLAUDUT Gœl Depose dans courrier  
de demande de retour à la constructibilité  
des Parcelles

R 25

M<sup>r</sup> GUIVIER GERARD JE DEMANDE LE CLASSEMENT  
DE MA PARCELLE C 866 EN ZONE CONSTRUCTIBLE

R 26

M<sup>r</sup> MURT Jean-Philippe et M<sup>r</sup> MURT Bertrand  
propriétaires des parcelles 1692 et 1693 (Murt Jean-Philippe)  
+ 1695 et 1696 (Murt Bertrand) section D.  
Nous sollicitons que la limite de l'OAP2  
parte du point sud intersection 1686 et 1687 et  
aille droit au point Nord dans sa position actuelle.

R 27



Samedi 30 Mars 2019

Aucune visite - Aucune observation

Lundi 1<sup>er</sup> Avril 2019 :

Aucune visite - Aucune observation

Mardi 2 Avril 2019 :

Aucune visite - Aucune observation

Mercredi 3 Avril 2019

Mail réceptionné au adresse spécifique - enquête publique - maubec@orange.fr  
expéditeur : M<sup>me</sup> Sandrine FIAT, avocate, représentant M<sup>me</sup> Pascal Robisson

Jeudi 4 Avril 2019

Dépôt d'un courrier à l'intention de M<sup>me</sup> le Commissaire Enquêteur  
de la part de M<sup>me</sup> Louis RATON

Mail réceptionné au : enquête publique - maubec@orange.fr  
expéditeur : M<sup>me</sup> CHANON Florien, avocate, représentant Consorts RATON

1 visite sans observation.

Samedi 6 avril 2019

**R 28**

MON DONTCTCE AU 326. CHEMIN DE MALATRAIT.  
ATTENDANT A MA MAISON UNE CIRCONSTANCE  $\approx 300$  m.  
DONTCTCE A CETTE ADRESSE MA SOCIETE  
NEWLEAD ACADEMY EST UNE ECOLE DE  
FORMATION EN MANAGEMENT COMMERCE  
ET LEADERSHIP (C.F. WWW.NEWLEAD.FR).  
JE SOUHAITE ACHETER LA TOTALITE DE



LA GRANDE EN BOULEAU ET SALLES DE  
REUNIONS POUR CATERACTIVITE.

JE VOUS REMERCIERAI DE FAVORISER  
CE PROJET DE DEVELOPPEMENT PAR RAPPORT  
AU PLU EN CONSTRUCTION ET DE ME TENIR  
INFORMÉ.

BICH CORDIALEMENT.

ALAIN BOHNET. TEL 06 08 98 43 23

~~SAUVAT Jerome~~

Sans observations **R 29**

PEARIN NICOLAS recueillir des informations  
pour une parcelle avec maison d'habitation  
au Grand Talayon située en zone A avec  
corridor Ecologique ~~en~~ **R 30**  
Parcelle n° C 532

REVOL Christiane - je sollicite un permis de construire sur ma  
parcelle D 1340 (située au Brouchaud) ou tout ou partie de ma  
parcelle D 1339. **R 31**

Chevallier Laurence. Dépôt d'un courrier à l'Intendant  
de 19<sup>le</sup> le commissaire enquêteur parcelle 3. D **R 32**

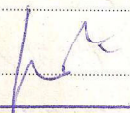


INDIVISION RAJON

R 33

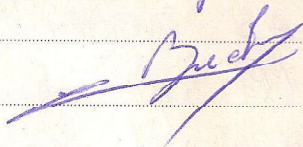
Représenté par JEAN RAJON

Je demande le levier de l'infirmerie sur le terrain  
N° 3 au motif que cette infirmerie existait déjà  
au BVS et que rien n'a été fait, et je demande que  
mes parcelles n° A 500 - A 501 et A 502 et A 503 deviennent  
constructibles.



Buclos Christian

Je demande à ce que mes parcelles D 1231  
au lieu-dit Morettant et D 538 lieu-dit le Sadien  
deviennent constructibles partiellement au moins de façon  
à ce que mes enfants aient la possibilité d'y construire  
leur maison pour leur permettre de rester sur la  
commune.

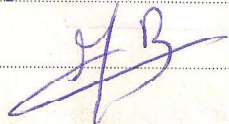


R 34

Bidaud Alain

R 35

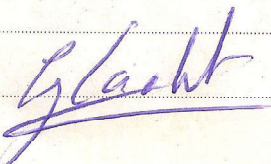
Je demande à ce que les parcelles  
n° 1030 - 1033 et 1034 redeviennent constructibles  
elles sont situées au 447 Chemin du Maron  
et la parcelle D 1644 située au Sadien devienne  
constructible.



MR GLANDUT MAURICE

R 36

Carnier Déposer le 6 Avril. Pour une  
demande de modification de zonage sur la  
Parcelle cadastrée section B n° 30.





Clôture de l'enquête à 11<sup>h</sup>45  
le 6 avril 2019

Le commissaire enquêteur  
*M. Richard*

Michel RICHARD

P.S. Cf page 21



Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Michel RICHARD Commissaire enquêteur déclare clos  
le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du lundi 4 mars 2019 à 8<sup>h</sup>30  
au samedi 6 avril 2019 à 11<sup>h</sup>45.

Les observations consignées au (x) registre(s) sont au nombre de 36

de la page n° 2 à la page n° 13

En outre, j'ai reçu 14 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 14 pièces qui y sont annexées et le dossier  
d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 6 avril 2019

à M. Michel RICHARD

A Maubec, le 6 avril 2019

Signature

M. Philibert