



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires  
Service : études et territoires  
Affaire suivie par : Christine Durin

Tél.: 04 56 59 45 66

Fax :04 56 59 46 07

Courriel : christine.durin@isere.gouv.fr

Grenoble, le

07 JUIN 2013

Le préfet

à

Monsieur le Maire de Vourey

**Objet** : Délibération du conseil municipal de la commune de Vourey en date du 3 avril 2013 portant sur l'arrêt du projet de « plan local d'urbanisme ».

**P. jointes :**

Note et plan RTE.

Arrêté préfectoral de DUP pour le captage du Bourgeat

Par délibération en date du 3 avril 2013 votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme et ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 14 mars 2013 conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a été examiné le 6 mai 2013 par les différents services de l'État. Il en résulte de ma part les observations suivantes :

1°

## **OBLIGATIONS DU PLU**

### **EU EGARD AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES**

#### **I-A RISQUES NATURELS**

Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Isère aval a été bien pris en compte dans votre PLU. Une carte des aléas de 2005 et son rapport de présentation (annexe 6.9) ont été mis à jour par votre commune avec l'aide du RTM en 2012.

L'ensemble des risques naturels a été intégré dans le PLU conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme au titre des principes fondamentaux et de l'article R.123-11b) du même code pour la prise en compte pratique des risques dans le PLU.

Cependant, en aléa faible de glissement de terrain figurent deux niveaux de classement, l'aléa « G1n » où l'infiltration des eaux usées et pluviales est interdite et l'aléa « G1 » où l'infiltration est autorisée.

Dans la définition de ces aléas, les critères justifiant le phénomène et la géologie des terrains sont identiques. Il n'y a donc aucune motivation du choix de ce classement.

D'autre part, votre carte d'aléas et sa traduction en prescriptions ne respectent pas la méthodologie conforme à la réglementation, définie par les services de l'État (DDT/SPR) et présentée dans le guide « PLU et risques » joint au « porter à connaissance » que je vous ai transmis le 09/01/2012.

Les prescriptions applicables sur les zones de risques faibles de glissement de terrain sont les suivantes :

- constructions autorisées
- maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- adaptation de la construction et des travaux à la nature du terrain.

**En résumé, dans les zones de glissement faible, l'infiltration n'est pas autorisée.**

Il convient donc de supprimer dans l'ensemble des pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit et annexes, règlement graphique, annexe 6.9 notice et carte) toutes les prescriptions spéciales de la carte des aléas qui ne sont pas conformes aux prescriptions définies dans le département de l'Isère (DDT/SPR).

En particulier, il convient de supprimer toute référence aux zones « fg2 » en ne créant qu'une zone de risque de glissement faible de terrain.

#### **Règlement écrit**

Le règlement mentionne pour chacun des phénomènes naturels, la ou les conditions spéciales à respecter dans les articles 2 des différentes zones concernées par un risque.

La référence à l'obligation de fournir une étude géotechnique aux articles 2 des secteurs fg2 (secteurs de glissement de terrain faible) des zones UA, UB, UC, AUo et des secteurs fg1 (secteurs de glissement de terrain faible) de la zone UC doit être supprimée. En effet, en l'état actuel de la jurisprudence existante, cette condition n'est pas acceptable. La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous aider dans une nouvelle rédaction des paragraphes concernés.

D'autre part, en zone de risques forts :

- les extensions limitées autorisées sont de 20 m<sup>2</sup> dans tous les cas de figure. Il convient donc de supprimer les extensions limitées à « 50m<sup>2</sup> » (non conforme au règlement risques applicable dans le département) ;
- les hangars non fermés ou non clos sont autorisés que s'ils sont liés à l'activité déjà existante sur la zone.

Enfin, le rôle du cahier de prescriptions spéciales en annexe du règlement doit être mieux précisé (à savoir par exemple, s'il concerne uniquement les zones A et N pour l'ensemble des prescriptions d'urbanisme et de construction et les zones U et AU pour les seules prescriptions de construction).

## **I-B HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

Le rapport de présentation traite des orientations du programme local de l'habitat du Pays Voironnais (PLH) approuvé en décembre 2012 pour la période de 2012-2017. Les objectifs affichés par votre PLU apparaissent compatibles avec le PLH qui vous demande de réaliser de l'ordre de 50 à 60 logements, dont 5 logements locatifs sociaux sur la période 2012-2017.

Néanmoins, le nombre de logements locatifs sociaux précisé dans le rapport de présentation (p. 172), ainsi que dans le règlement de la zone AUoa doit être corrigé, le programme d'action du PLH fixant un objectif de 5 logements locatifs sociaux et non 4 comme mentionné.

## **I-C ASSAINISSEMENT**

### **Zonage d'assainissement**

Le plan du zonage d'assainissement est joint au dossier mais, en l'absence d'éléments plus précis dans le rapport de présentation, la notice complète doit être jointe également.

### **Assainissement non collectif**

Le diagnostic relatif à l'assainissement non collectif est insuffisant. Au vu du règlement, il ne semble pas que des constructions nouvelles soient prévues en zone d'assainissement non collectif (hors zones A et N). Il convient cependant de développer ce sujet conformément à ma note du 2 avril 2012.

## **I-D PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE**

Le territoire de la commune est concerné par les périmètres de protection du captage du Bourgeat définis dans l'arrêté préfectoral n° 94.6985 du 09/12/1994.

### **Règlement graphique**

Les périmètres de protection doivent être reportés sur le règlement graphique, sous forme de sous-secteurs indicés (pi, pr, pe).

### **Règlement écrit**

Dans les caractéristiques de la zone N, il convient de mentionner qu'elle est concernée par les périmètres de protection du captage du Bourgeat et de reprendre dans les articles N1 et N2 les prescriptions de l'arrêté préfectoral (joint en annexe).

### **Annexes**

L'arrêté préfectoral de DUP doit être joint aux annexes sanitaires.

## **I-E ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

### **Règlement graphique**

J'attire votre attention sur le fait que les servitudes I4 (canalisations électriques) ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et que dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement des espaces boisés s'impose.

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- lignes à 225 kV : 65 mètres (32,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 400 kV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

Conformément à ces indications, je vous demande de bien vouloir procéder au déclassement des EBC, sous les lignes 400 kV N0 1 et 2 Chaffard (le) – Champagnier ainsi que la ligne 225 kV Mions – Moirans, repérés sur la carte jointe en annexe.

**Annexes**

Je vous demande d'insérer dans les annexes des servitudes d'utilité publique (SUP) la note d'information de RTE relative aux servitudes I4 et mise à jour en 2012, jointe au présent avis.

**I-F ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER**

Le rapport de présentation et son annexe 10 (état initial faune-flore) sont particulièrement étayés et complets au regard du SCoT et de la prise en compte de l'environnement (en particulier pour les corridors écologiques et les zones humides). Le rapport a également démontré l'absence d'incidence du PLU sur la zone Natura 2000 la plus proche, située en dehors de la commune.

Cependant, les secteurs Aco et Nco ainsi que les haies et les arbres remarquables n'ont semble-t-il pas été identifiés sur le règlement graphique comme pouvant bénéficier d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme indiqué dans le rapport et son annexe et précisé dans le règlement écrit.

**I-G RAPPORT DE PRESENTATION**

L'analyse des obligations d'un PLU « Grenelle » figure bien dans le rapport de présentation avec notamment l'analyse de la consommation d'espaces qui s'élève à environ 30 ha (page 30 – partie 1.4). En revanche, **il manque les indicateurs de suivi** exigés par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

**I-H PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le PADD ne fixe **aucun des objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain prévus à l'article L.123-1-3. Le PADD doit donc être complété en s'appuyant sur des éléments figurant dans le rapport de présentation.

**I-I REGLEMENT ECRIT****Zones constructibles U et AU :**

En vertu de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement précise les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 précises celles soumises à conditions particulières. Aucun article n'a vocation à donner les occupations et utilisations du sol autorisées. Le contenu des articles 2 des zones Ux et AUo doit être réécrit en respectant ce principe.

**Zone agricole A (p. 63):**

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme précise que seules peuvent être autorisées dans la zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif. Il convient donc de reformuler l'article 2 (paragraphe « Dans les sous-secteurs sont autorisés ») en autorisant : *« les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. »*

**Zone naturelle N (p.70) :**

Le principe est identique à celui de la zone A conformément à l'article R. 123-8 du CU. Il convient donc d'autoriser dans l'article 2 : *« les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. »*

**Zones A et N – Articles A10 et N10– Hauteur maximale des constructions (pages 66 et 74):**

Je vous demande d'ajouter que *«la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».*

**I-J ANNEXES**

Je vous demande d'insérer dans l'annexe 6.5 (servitudes d'utilité publique) le plan en complément de la liste déjà présente, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.

**II°**

**REMARQUES EN OPPORTUNITÉ, RECOMMANDATIONS DESTINEES A FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U**

**II-A COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE**

Les objectifs du SCOT qui ont été intégrés lors de l'élaboration sont bien repris dans le rapport de présentation (pages 125 à 127). La surface octroyée par le SCoT pour l'urbanisation est de 8,90 ha pour un nombre de logements de 94. Votre commune a décidé de réduire cette enveloppe pour se limiter à une extension de l'urbanisation de 6,70 hectares (page 127) pour un même objectif de logements. Cet objectif de densification est parfaitement compatible avec les orientations du DOO du ScoT.

**II B ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP indiquent un ensemble de règles d'urbanisme précises (par exemple hauteur limitée à R+3 ou R+2 selon les cas, nombre précis de logements). Il convient de rappeler que les OAP n'ont pas le pouvoir d'édicter des règles d'urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les dispositions contenues dans le mémoire explicatif de chaque OAP doivent donc être interprétées comme des indications que la commune entend énoncer à destination des propriétaires ou des futurs constructeurs, opposables seulement en termes de compatibilité.

En aucun cas, elles ne peuvent fonder un refus de permis de construire. Si votre commune souhaite imposer des règles de hauteur maximum, d'implantation par rapport aux voies ou un programme de logements, elle doit inclure ces dispositions dans le règlement écrit. Il en est de même pour les espaces identifiés dans les OAP comme étant destinés à des voies ou des espaces verts. Pour les rendre opposables, vous devez recourir aux servitudes d'emplacements réservés prévus à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, même s'il ne vous est pas demandé de modifier le contenu écrit des différentes OAP, j'attire votre attention sur l'application pratique de ces dernières dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Enfin, l'OAP du secteur du Bayard qui concerne un ensemble de terrain classé en zone AUob dont l'ouverture est prévue « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » internes à la zone (p. 54 du règlement) devrait être complété par « un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation (...) et de la réalisation des équipements correspondants »

conformément aux dispositions des articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme. La mention figurant à l'OAP (p. 8) que « l'aménagement du secteur sera phasé dans le temps : deux tranches sont ainsi programmées » n'utilise pas cette possibilité ouverte par les OAP.

## **II-C REGLEMENT**

### **Règlement écrit**

Dans les sous-secteurs Ah et Nh, situés dans les espaces agricoles et naturels, il serait souhaitable de limiter la surface totale de la construction à 200m<sup>2</sup>.

### **Règlement graphique**

Il aurait été opportun de localiser avec un symbole les bâtiments abritant des animaux.

## **II-D RESEAU D'EAU ET DEFENSE CONTRE L'INCENDIE**

Les dernières informations en votre possession concernant le réseau d'eau incendie existant (courrier du 22 octobre 2012 référencé D2012-533-582-FP du service départemental d'incendie et de secours de l'Isère relatif à la défense extérieure contre l'incendie) laissent apparaître des insuffisances en matière de défense extérieure contre l'incendie sur votre commune (DECI).

Il conviendra de prendre en compte dans le développement urbain cette préoccupation en priorisant les zones dotées d'une DECI et d'une desserte pour les moyens de secours, conformes aux réglementations en vigueur, ou en les équipant en conséquence.

J'attire votre attention sur le fait, qu'en cas de sinistre, l'action des sapeurs-pompiers peut être retardée voire inefficace ; la responsabilité de votre commune pourrait alors être engagée.

## **- CONCLUSIONS -**

J'émetts un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans la première partie du présent avis.

Je vous rappelle que pour pouvoir bénéficier de la possibilité de modifier le projet de PLU après l'enquête publique, il est indispensable de joindre le présent avis au dossier présenté à l'enquête publique.

Je vous invite également, dans le cadre des dispositions prévues à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, à prendre également en compte l'ensemble des remarques et recommandations figurant dans le présent avis et destinées à faciliter l'application de votre PLU.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire Général

**FREDERIC PERSSAT**