

Département de L'ISÈRE  
COMMUNE de LES ÉPARRES

# ÉLABORATION PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 14 janvier 2019 (10H00) au 13 février 2019 (12H)  
Décisions du Tribunal Administratif de Grenoble E18000347/38  
des 29 novembre 2018 et 17 décembre 2018

## CONCLUSIONS MOTIVÉES



Commissaire enquêteur  
Véronique BARNIER

Le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision n°18000347/38 des 17 décembre 2018 et 27 décembre 2018 a désigné la commissaire enquêtrice en vue de procéder à une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à l'élaboration du plan de zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de Les Éparres (Isère).

La compétence assainissement relève de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère, qui a délégué l'organisation de l'enquête publique à la commune.

Cette enquête unique s'est déroulée du lundi 4 janvier 2019 (10H00) au mercredi 13 février 2019 (midi) en mairie de Les Éparres.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences qui se sont tenues aux dates et horaires prévues. Trois permanences ont du être prolongées. La participation du public a été relativement importante à l'échelle d'une commune de près de 1000 habitants, une quarantaine de personnes s'étant déplacée pour rencontrer le commissaire enquêteur et 58 observations ayant été déposées. Ces dernières portent principalement sur le PLU, mais également sur la gestion des eaux pluviales en lien avec la question des risques.

L'enquête s'est déroulée régulièrement au vu des dispositions réglementaires en vigueur. Un rappel des deux publications dans la presse a cependant eu lieu la semaine précédant l'enquête et non la première semaine, ce qui ne paraît pas avoir joué sur la fréquentation.

La mise en ligne du dossier n'a pas été effective dès le premier jour, les documents étant difficilement lisibles par le public. Ce problème a été immédiatement corrigé.

Les présentes conclusions personnelles et motivées de la commissaire enquêtrice portent uniquement sur l'élaboration du PLU de la commune de Les Éparres (Isère).

### **Après avoir rappelé le contexte du projet**

La commune de Les Éparres dispose d'un POS initial révisé en 2004. Depuis cette date, le contexte légal en matière d'urbanisme a évolué (lois Grenelle, ALUR, LAAF, Macron,) mais aussi de nouvelles normes supra communales s'imposent (SCoT Nord Isère) . Ce POS est par ailleurs devenu caduc le 27 mars 2017 et le RNU s'applique depuis.

La mise en révision du POS valant élaboration du PLU a été prescrite une première fois par délibération du conseil municipal le 5 novembre 2004. L'élaboration du PLU a ensuite été mis en attente plusieurs années, le temps que les études liées entre autres au SCoT ou à la carte des aléas soient finalisées. Une nouvelle équipe municipale a relancé le processus en 2014, prenant une seconde délibération le 23 juillet 2014 nécessaire pour préciser les objectifs. Le projet a été arrêté après ce long processus d'élaboration le 23 juillet 2018.

Dans ce contexte, le Plan d'Occupation des Sols (et le RNU par la suite) a produit une urbanisation, fortement caractérisée par un développement linéaire le long des voies axée sur la maison individuelle, forte consommatrice d'espace. Cette commune de presque 1000 habitants, située à proximité de Bourgoin Jallieu, a conservé cependant son caractère de village rural d'une grande qualité paysagère. Malgré un solde naturel peu élevé et un solde migratoire en dent de scie majoritairement négatif, elle a vu sa population croître ces dernières années. Ce territoire se partage entre un plateau agricole sur lequel s'est développée une urbanisation linéaire et peu dense le long des voies (Révilles, Rivoires, L'Orme, les Berthon ...) et où se situe un centre bourg peu perceptible, si ce n'est par la présence de l'église, de la mairie et du stade. Ce plateau est délimité par des versants boisés et combes abruptes, dont le val d'Agnay qui longe le territoire à l'est et où s'est implanté le long de la RD1085 le hameau de la Combe des Éparres, plus dense abritant l'école, jusqu'à récemment quelques commerces, et la zone d'activités des Berlioz dans la continuité de la commune voisine de Nivolas Vermeille.

La commune a été soumise dans le passé à de fortes inondations et ruissellement, déclenchant des arrêtés de catastrophe naturelle, d'où une forte sensibilité pour ne plus poursuivre une urbanisation qui pourrait engendrer des risques.

Cette urbanisation caractérisée par un étalement urbain, une faible densité et une absence de centralité est difficilement compatible avec une politique de développement durable des territoires.

### **et les objectifs du projet**

La commune identifie dans son projet de PLU des objectifs visant à la dynamisation du centre du village grâce à la vente de l'ancienne mairie et des terrains communaux annexes qui permettront de financer une nouvelle école/salle des fêtes à proximité des terrains de sport, de la mairie et de l'église tout en réalisant un programme de 22 logements .

L'ambition du projet projeté sur les 12 prochaines années dans le PADD se traduit essentiellement par le renforcement du centre bourg comme lieu de centralité, qui devrait recevoir le tiers des 70 logements à produire sur les 12 prochaines années, avec une diversification de l'offre pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et à des familles avec de jeunes enfants.

L'objectif de contenir l'étalement urbain, et d'assurer une consommation d'espace cohérente avec les objectifs de développement maintiendra au maximum l'urbanisation dans ses emprises actuelles sur les principaux hameaux (Les Rivoires, Les Révilles, Le Berthon, Les Plattières, Le Zéret et La Combe des Éparres), ce qui permettra de diminuer par deux la consommation d'espace en faisant passer d'une consommation moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par logement à 450 m<sup>2</sup> par logement.

L'exposition aux risques naturels est prise en compte pour protéger les biens et les personnes en assurant une maîtrise de l'urbanisation

### **Après avoir analysé le contenu du projet**

#### **En matière de production de logement et de gestion économe du territoire**

Les orientations du PADD visent à produire 70 logements sur les 12 ans à venir pour une consommation foncière de 0,5 ha, avec une densité moyenne de 20 hectares par logement, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT Nord Isère.

L'urbanisation prioritaire des dents creuses situées dans le centre village et les hameaux les plus proches des équipements devrait permettre de limiter l'étalement urbain. Un seul secteur au sud du cimetière, encadré par une OAP et en continuité avec le tissu urbain existant sera ouvert à l'urbanisation et permettra de densifier le tissu bâti, avec une densité moyenne de 25 logements par hectare. L'OAP permettra la diversification des typologies de logements en termes de forme et urbaines générées.

Le projet de PLU aboutit ainsi à une forte réduction de 13 hectares de zones urbanisées ou pouvant être bâties (zones U et AU) par rapport à la superficie des zones urbanisées du POS (zones U et NA) au profit des zones agricoles, naturelles et forestières.

S'il traduit globalement un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, le projet de PLU sera à revoir sur le hameau du Zéret qui correspond à une extension sur la zone agricole non justifiée. La poursuite de l'urbanisation le long de la route de Culin va à l'encontre de la lutte contre l'étalement urbain, de la protection des espaces agricoles et du maintien des coupures vertes entre le centre bourg et le hameau des Verrières, objectifs inscrits dans le PADD. Ce zonage n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT, comme indiqué dans son avis. La capacité foncière de ces tènements, qui ne sont pas des dents creuses mais des extensions, en termes de surface nécessiterait en effet d'être encadrée par une OAP selon les prescriptions du SCoT. Le zonage du hameau du Zéret devra être reconsidéré et limité à l'enveloppe urbaine existante comme analysé dans le rapport.

Ces nouvelles limites du hameau du Zéret en resserrant de manière cohérente l'enveloppe urbaine au plus près du bâti permettra en outre en entrée de village de conserver une visibilité sur le centre bourg, de maintenir une coupure verte qui préservera les fonctionnalités biologiques, et de maintenir l'activité

agricole sur ces terres. Ce zonage stoppera l'urbanisation le long de cette voie où l'erreur fut de construire par le passé.

Le rapport de présentation devra corriger en conséquence le chapitre 3.2 relatif à la capacité foncière

Dés lors, en dépit d'un manque de précision et l'ambiguïté de l'analyse du potentiel urbanisable et densifiable relevé par le SCoT dans son avis, avec des parcelles dans le hameau du Zéret qui doivent être considérées comme des extensions urbaines et non comme une densification, les choix de développement exprimés dans le PADD et leur traduction réglementaire permettront ainsi de limiter la consommation d'espace.

### **En matière de préservation du patrimoine naturel et d'enjeux environnementaux**

La configuration même de l'urbanisation sur ce territoire (nombreux hameaux, habitat dispersé, étalement le long des voies), augmente la sensibilité de ce territoire aux enjeux environnementaux.

Le projet de PLU identifie bien ces enjeux à savoir:

- la présence d'un corridor écologique d'importance régionale identifiés au SRCE comme étant à remettre en bon état sur la partie nord est
- la présence d'un corridor écologique à préserver ou à créer sur la partie sud ouest du territoire, identifié dans le SCoT Nord Isère
- la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 recensées sur le territoire, à savoir le ruisseau de Verneicu au Nord est et le vallon du Valausin au sud
- la présence de 5 zones humides identifiées par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Isère

Les orientations du PADD visent à préserver ce patrimoine naturel et écologique. Une OAP thématique contribuera à mettre en valeur l'activité agricole, l'environnement et le paysage en s'appuyant notamment sur les haies et les boisements protégés au titre de Éléments Naturels Remarquables du Paysage.

Au plan de zonage les trames vertes et bleues identifiées par les documents supra communaux sont protégées par un classement spécifique en co, les secteurs d'intérêt environnemental et écologique en zs et les zones humides en zh. Le règlement écrit et graphique vise ainsi à protéger les zones les plus sensibles de toute urbanisation.

### **Au regard des risques présents sur la commune**

Le territoire est fortement contraint par des risques naturels d'inondation, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain. Au vu de ce contexte particulier, la commune a intégré dans le PADD comme objectif la prise en compte des aléas naturels lors de la planification des secteurs à urbaniser.

A partir de la connaissance actuelle des aléas au travers de la carte des aléas naturels prévisibles établie par Alp'Géorisques en 2013, la traduction réglementaire des aléas en classe de risques a été faite sur le plan de zonage du PLU. Les aléas fort et moyen ont été retranscrits en secteur inconstructible (zone rouge) sauf exception et en secteur constructible sous conditions (zone bleue).

Cette traduction réglementaire contribue à la préservation des biens et des personnes vis à vis des aléas hydrauliques (aléas inondation, de crues torrentielles des ruisseaux et de ravinement et ruissellement sur versant) et des aléas de mouvements de terrain ou de chutes de pierres et de blocs.

Le classement en EBC et en zone N des boisements des versants et combes périphériques au plateau des Éparres participe à la réduction des occurrences d'aléas en améliorant la stabilité des sols. Un classement en EBC ne paraît par contre pas approprié correspondant à des arbres décoratifs situés dans un jardin (R13/C4).

La commune, au vu des observations faites pendant l'enquête publique et de l'inquiétude soulevée chez certains habitants de la Combe des Éparres quant au risque d'aggravation des risques engendré par l'urbanisation prévue sur le plateau (école et programme de logements) en aval sur La Combe des Éparres, a décidé, comme indiqué dans son mémoire en réponse, de "saisir les experts ayant réalisé la

carte des aléas en transmettant l'ensemble des éléments ressortis dans le cadre de l'enquête publique afin de vérifier leur connaissance et leur prise en compte, mais aussi de mieux expliquer les classements et les évolutions avec la carte de 1994. Les conclusions de cette nouvelle expertise seront jointes en complément au dossier de la carte des aléas, annexées au rapport de présentation et justifieront le cas échéant des rectifications ou précisions."

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse adaptée de la commune qui permettra avec ce complément d'études d'apporter des réponses aux habitants, mais aussi de valider, voire de corriger la prise en charge des risques dans les aménagements prévus au projet de PLU.

### **Concernant la ressource eau**

La commune ne dispose pas d'un apport suffisant pour alimenter en eau potable la population. Ces problèmes quantitatifs proviennent en grande partie du très faible rendement du réseau (50%). La CAPI ayant pris la compétence eau potable en 2018, précise que des travaux vont être réalisés pour renouveler les canalisations, et que le Schéma directeur eau potable préconise que le doublement de la capacité de stockage du site de Badinières ainsi que des interconnexions pourraient être envisagés dans une seconde étape.

Ces actions devraient permettre d'améliorer sensiblement le rendement du réseau et de sécuriser l'alimentation en eau potable, sachant que le projet de PLU ne vise pas à un accroissement de population. Le diagnostic eau potable du rapport de présentation pourra être complété de ces informations afin de justifier en quoi l'AEP n'est pas un facteur limitant à l'urbanisation.

La protection de la ressource en eau constitue un enjeu pour la commune sur laquelle sont implantés 7 captages d'eau potable. Le règlement graphique et écrit inscrit des indices correspondant aux limites des protections de captage (immédiate, rapprochée et éloignée) avec une réglementation spécifique garantissant une protection de la ressource.

Le projet d'école situé dans le périmètre de captage éloigné des captages de Bailly qui alimentent la Combe des Éparres a soulevé des observations sur les risques de pollution de l'eau. Ce projet a bien fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau transmis à l'ARS et l'hydrogéologue a rendu des conclusions favorables.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales et usées, le plan de zonage a été élaboré conjointement avec le PLU, ce qui a permis de mettre en cohérence les deux démarches.

Les zones d'urbanisation future (OAP et densification des hameaux) sont en assainissement collectif, seuls 4 nouvelles constructions potentielles étant en assainissement non collectif sur le hameau du Berthon et des Révilles.

Les secteurs en ANC et situés dans un périmètre de protection de captage seront contrôlés en priorité, afin de garantir la qualité de l'eau.

La gestion des eaux pluviales sur le centre bourg a fait l'objet de nombreuses observations, en lien avec la possibilité d'aggravation des risques sur la Combe. Le complément d'expertise sur la carte d'aléas devrait permettre au besoin d'ajuster et préciser les prescriptions.

Les plans de zonage du PLU et du zonage des eaux pluviales inscrivent le bassin de rétention des Terriez qui est en aval du centre bourg et reçoit donc les eaux pluviales de la zone Ua située en amont. Il est spécifié dans le schéma d'assainissement qu'il est mal positionné et n'a jamais fonctionné, ce qui rejoint certaines observations des habitants, mais semble contredit par le Maire.

Il est d'autant plus nécessaire de préciser les raisons qui ont pu amener le bureau d'études à établir ce constat dans le schéma d'assainissement, qu'il est indiqué sur le plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales et est proposé comme alternative à l'infiltration pour l'OAP.

Que ce soit par la commune compétente en matière d'eaux pluviales d'origine naturelle ou la CAPI maître d'ouvrage du schéma d'assainissement donc responsable de ce qu'il contient, il semble primordial que soit engagée une étude avant approbation du PLU sur ce bassin pour savoir s'il est effectivement bien positionné, si c'est le cas s'il est dimensionné correctement en terme de volume, et

s'il y a possibilité de récupérer les eaux pluviales de l'OAP et ainsi servir de bassin de rétention pour le programme de 22 logements envisagé avec l'OAP.

### **La commissaire enquêtrice établit les conclusions personnelles et motivées suivantes**

#### **En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées ou consultées**

Les personnes publiques associées ont émis des avis favorables avec des réserves ou demandes de prise en compte de leurs observations. Seul le CNPF a émis un avis défavorable

La commissaire enquêtrice prend acte des réponses de la commune sur la modification du zonage sur le Zéret et sur la zone industrielle qui permettra de lever les réserves du SCoT, ainsi que celle sur l'emplacement réservé n°6 (reclassement en N), qui répond à une observation du Préfet.

La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réserves, sauf à celle de la CNPF qui demande à limiter les EBC sur la commune, ceux-ci jouant un rôle primordial sur ce territoire à risque.

La plupart des autres réserves ou observations peuvent être levées sans remettre en question le PADD.

#### **En ce qui concerne les demandes des particuliers**

La commissaire enquêtrice a répondu au chapitre IV, a motivé son avis favorable ou non pour chaque requérant. Ces demandes portent en partie sur la constructibilité de terrains classés en zone agricole au PLU et déjà classés en zone agricole au POS et ne sont pas recevables au regard de la préservation des espaces agricoles.

3 demandes pour des parcelles situées au hameau du Berthon (R34/A8 demande sur plusieurs parcelles) et des Révilles (R12, R3/A1) ont reçu un avis favorable dans la mesure où elles ne remettent pas en question l'objectif de réduction de consommation d'espace, portant sur de faibles superficies et se situant dans la continuité et dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine, voire rattachant un jardin ou un garage à la zone U.

Deux requêtes ont reçu un avis favorable de la commissaire enquêtrice, à l'encontre de la réponse de M Le Maire, celle concernant un droit de passage à accorder sur l'OAP afin de ne pas obérer sur le développement futur de ces parcelles bien situées (R31) ainsi qu'une demande de constructibilité au Révilles (R12).

La commissaire enquêtrice prend acte de la décision de la commune de compléter la carte des aléas par une expertise pour mieux répondre aux observations, ce qui devrait permettre d'apaiser les inquiétudes des habitants.

Une étude sur le fonctionnement du bassin de rétention des Terriez devrait permettre parallèlement de sécuriser la gestion des eaux pluviales sur le secteur du centre village situé en aval de la route RD23A et répondre là aussi aux observations.

#### **En dépit des faiblesses du projet**

- Un processus d'élaboration très long qui a été brouillé par une opposition à la vente de l'ancienne mairie et au projet d'une nouvelle école
- Un plan de zonage parfois difficilement lisible par la superposition des différentes trames, le choix des couleurs et l'absence des numéros de parcelles
- Une accélération du rythme des constructions ses deux dernières années interférant avec l'élaboration du zonage
- Le maintien de l'urbanisation le long de la route de Culin au hameau du Zéret qui poursuit une urbanisation linéaire et supprimera la coupure verte existante et incompatible avec le SCoT
- Une analyse foncière (analyse du potentiel constructible et du gisement foncier, ainsi que de la consommation foncière) qui devra être corrigée et mise à jour
- Des études qui devront être réalisées pour préciser certains points relatifs aux aléas et aux eaux pluviales.

### **Mais en raison des points forts du projet**

- Une très bonne prise en compte des réserves des personnes publiques associées dans le mémoire en réponse, ainsi que des observations du public qui devraient permettre de lever les réserves et d'améliorer le projet
- Une forte volonté politique de redynamiser la commune en donnant une impulsion au renforcement de l'identité villageoise autour d'un centre bourg qui concentrera les équipements publics (nouvelle école/salle des fêtes) et le nouveau programme d'habitat
- Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire, qui devrait stopper l'étalement le long des routes et le mitage des espaces agricoles et naturels qui caractérisent l'urbanisation actuelle et renforcer la centralité du village
- Une bonne protection de la ressource en eau avec la prise en compte des captages dans les choix d'urbanisation
- Une bonne compatibilité avec le SCoT en termes de logement et de densité
- La maîtrise du développement urbain, qui est contenue dans l'enveloppe urbaine ou en extension du centre bourg (0,9 hectares pour l'OAP)
- Une bonne diversification de l'offre de logements dans la zone AUa dans une commune où domine la maison individuelle
- La préservation des terres agricoles et naturelles avec une réduction par deux de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années et par le classement en zone agricole ou naturelle des hameaux les plus excentrés des équipements ou en zone à risque (Le Gouas, L'Orme, Combe)

### **Pour toutes ces raisons,**

La commissaire enquêtrice émet un **avis favorable** au projet de PLU avec 4 réserves et 5 recommandations

### **Réserves**

**1** : Revoir le zonage de la zone Ub du hameau du Zéret en classant au nord de la route de Culin, en zone A les parcelles 150, 2281 et 2280 et au sud de la route de Culin, en An l'entièreté des parcelles 151, 159 (pour cette dernière à la demande de sa propriétaire) et en ne conservant en Ub uniquement l'angle nord de la parcelle 152.

**2** : Mettre à jour le cadastre sur la parcelle 1526 aux Plattières (nouvelle maison) et à l'Orme parcelle 2358 (nouveau bâtiment agricole); ce qui implique de rattacher la parcelle 1526, à la zone Uc des Plattières.

**3** : concernant l'emplacement réservé n°6 (parcelle B0759p et partie nord de la parcelle B0760p), redéfinir son affectation en la limitant à l'élargissement de voirie et à la liaison vers les futurs équipements et le classer en zone naturelle N.

**4** : faire une étude sur le bassin de rétention des Terriez pour vérifier son bon fonctionnement, la pertinence de son emplacement, et la possibilité qu'il récupère les eaux pluviales de l'OAP, en concertation avec la CAPI.

### **Recommandations**

**1** : clarifier les compétences de la commune et de la CAPI en matière de gestion des eaux pluviales notamment sur les bassins de rétention.

**2** : mettre les annexes au rapport de présentation (aléas...) en annexe du PLU et ajouter le règlement du SPANC aux documents relatifs à l'assainissement.

**3** : dans le rapport de présentation, préciser les critères permettant de justifier les bâtiments pouvant changer de destination en milieu agricole et naturel.

**4** : revoir les trames utilisées sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité du document et supprimer les erreurs concernant les éléments remarquables du paysage (trame se superposant avec les EBC).

**5** : prendre en compte l'avis donné dans le chapitre IV sur les demandes de particulier pour lesquelles la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable, en particulier inscrire dans l'OAP un accès sur les parcelles voisines 2786 et 235 (R26) et supprimer l'EBC sur les parcelles 281 et 282 qui n'est pas justifié (R13/C4).

Fait à GRENOBLE, le 17 mars 2019

Véronique BARNIER  
Commissaire enquêtrice