



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Nord-ouest

Affaire suivie par : Céline Brune

Tél. : 04 74 31 11 53

Courriel : celine.brune@isere.gouv.fr

P.-J. : Rapport de la DREAL du 20/12/2017 sur le PLU de  
Jardin

Grenoble, le 15 FEV. 2018

Le préfet  
à

Monsieur le Président de  
Vienne Condrieu Agglomération  
sous-couvert de Madame  
le sous-préfet de Vienne

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

Par délibération en date du 23 novembre 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de Jardin. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 7 décembre 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

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

- **réserve n°1** : préciser les conditions de la servitude de mixité sociale s'appliquant sur la parcelle AB356.
- **réserve n°2** : revoir la transcription réglementaire des aléas en risques.
- **réserve n°3** : revoir les prescriptions d'urbanisme liées aux risques naturels.
- **réserve n°4** : ajouter des dispositions réglementaires concernant le stationnement des vélos.
- **réserve n°5** : reporter dans le règlement écrit les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations de transport de matières dangereuses.

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

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

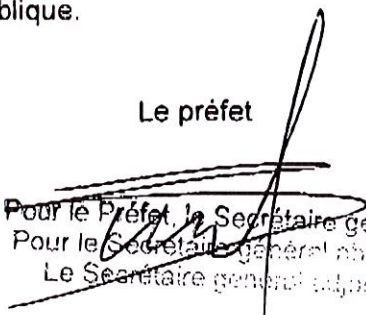
Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « OBSERVATIONS DE L'ÉTAT », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

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

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

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

Le préfet

  
Pour le Préfet, le Secrétaire général  
Pour le Secrétaire général absent,  
Le Secrétaire général adjoint

Yves DAREAU

Copie à : Monsieur le Maire de Jardin

Vu pour être annexé à ma lettre en date de ce jour, Grenoble, le

Pour le Préfet, le Secrétaire général  
Pour le Secrétaire général  
Le Secrétaire général

15-FEV. 2018

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

Yves DAREAU

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

**1°) Dimensionnement du projet communal :**

La commune de Jardin se trouve dans le périmètre du SCOT des Rives du Rhône, approuvé en mars 2012 et dont la révision a été prescrite en 2013. L'article L.131-6 du code de l'urbanisme prévoit la nécessaire mise en compatibilité du PLU de Jardin avec le SCOT.

Le SCOT des Rives du Rhône identifie la commune comme étant une commune d'agglomération dans l'armature urbaine du territoire. Ainsi le SCOT prévoit pour celle-ci un développement minimal de 6 logements par an pour 1000 habitants, c'est-à-dire environ 130 logements sur 10 ans.

Le projet de PLU prévoit dans son projet d'aménagement et de développement durable, la création de 125 à 130 logements sur 10 ans. Cela se traduit en termes réglementaires par la possibilité de construire 51 logements en dents creuses et 74 à 79 logements dans des secteurs d'OAP.

Ainsi le dimensionnement de la production de logements entre en compatibilité avec les orientations du SCOT à ce sujet.

**2°) Densification de l'enveloppe bâtie :**

Le PLU présente trois secteurs pour lesquels une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie. L'ensemble de ces OAP prévoit des opérations dédiées en partie à de l'habitat, pour lesquelles s'appliquent des densités minimales :

- OAP Centre-bourg Nord : 40 à 45 logements, dont 8 logements locatifs sociaux – densité 50 logements/ha
- OAP Centre-bourg : 24 logements, dont 7 logements locatifs sociaux – densité 35 logements/ha
- OAP Cimetière : 10 logements, dont 4 logements locatifs sociaux – densité 35 logements/ha

Ainsi, en globalité sur la commune, la densité moyenne est de 43 logements/ha. Cette densité est plus élevée que l'objectif du SCOT sur la commune (objectif de 30 logements/ha).

La densité prévue dans votre PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

**3°) Mixité sociale**

Le PLU prévoit la création de 19 logements locatifs sociaux sur l'ensemble des secteurs d'OAP, au travers des principes obligatoires édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il prévoit également une servitude de mixité sociale sur la parcelle AB356 située en zone Uc (100 % de logements locatifs sociaux). Toutefois le rapport de présentation ne précise pas le nombre de logements locatifs sociaux que cette servitude va induire. Il conviendra de

préciser ce nombre, ainsi que le nombre total de logements locatifs abordables prévu dans le PLU.

L'objectif du SCOT étant de réaliser 20 % au minimum de logements abordables parmi les nouvelles constructions (soit 25 logements abordables pour la commune), il semble que le PLU entre en compatibilité avec cette orientation.

En conclusion, votre PLU respecte les orientations des documents supra-communaux en matière de mixité sociale, mais il conviendra de préciser les conditions de la servitude de mixité sociale s'appliquant sur la parcelle AB356.

#### 4°) Risques naturels

L'affichage des risques naturels de la commune est issu de la carte des aléas d'octobre 2016.

Dans le rapport de présentation, au paragraphe concernant la « prise en compte de la carte des aléas » (p161), il conviendra d'expliquer la transcription de l'aléa en zones constructibles sous conditions et en zones inconstructibles sauf exceptions.

#### Règlement graphique 4.6 « Plans des risques naturels et technologiques »

Sur ce plan, la traduction réglementaire de l'aléa « crues rapides des rivières » n'est pas correcte. En effet, les aléas C1 et C2 doivent être retranscrits en zonage réglementaire RC (et non pas respectivement en Bc1 et Bc2) en zone non urbanisée.

Sur ce même document, il convient de revoir l'étiquetage du zonage réglementaire risque, car il manque de nombreuses étiquettes, et certaines étiquettes sont mal situées sur le plan.

De plus, le plan de zonage réglementaire « risque » n'est pas très lisible en particulier sur les secteurs urbanisés. Ce manque de lisibilité est lié principalement au problème d'étiquetage évoqué ci-dessus, et à une délimitation des zones réglementaires insuffisamment marquée.

En légende, il serait souhaitable de mentionner « zone inconstructible sauf exceptions » plutôt que « zone inconstructible ».

#### Règlement écrit

La rédaction de l'article 1 des différentes zones du PLU concernées par des risques doit être revue afin d'éviter toute confusion entre les interdictions et les exceptions autorisées.

La formulation « Toutes les constructions sont interdites hormis les exceptions définies ci-après » doit être complétée en renvoyant uniquement vers le paragraphe spécifique aux risques naturels de l'article 2.

Pour les zonages réglementaires Bp, RV, RG, RC, RI', RP et RT, les aires de stationnement et/ou le camping caravanage sont interdits. Or quel que soit le secteur concerné, l'article 1 des différentes zones du PLU ne les interdit pas. Par conséquent, il conviendra de rajouter ces interdictions pour les secteurs impactés. Il conviendra également d'ajouter en zone Bg, que le camping caravaning est autorisé uniquement si mise hors d'eau.

Pour les zones RV, RG, RC, RI', RP et RT, l'article 2 des différentes zones du PLU liste les exceptions autorisées au titre des risques naturels en omettant les réserves sous lesquelles ses exceptions peuvent être réalisées. Par conséquent, il conviendra de compléter la rédaction de ces dispositions réglementaires.

Au paragraphe « Assainissement des eaux pluviales » de l'article 9 des différentes zones du PLU, le règlement prescrit la recherche systématique de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Il convient de rajouter que toute infiltration est interdite en zone de glissement de terrain.

La zone 1AUa n'est pas impactée par l'aléa de glissement de terrain. Il convient donc de supprimer les dispositions réglementaires inhérentes à ce risque.  
A contrario, la zone 1AUb étant impactée par l'aléa faible de glissement de terrain et par l'aléa de ruissellement généralisé, il convient de rajouter les dispositions réglementaires inhérentes à ces risques.

En zone N, il convient de supprimer les dispositions réglementaires inhérentes aux zonages réglementaires Bc1 et Bc2.

*A noter que la liste des remarques ci-dessus sur le règlement écrit n'est pas exhaustive.*

En conclusion, le PLU prend en compte les risques naturels, mais il conviendra d'intégrer les observations formulées dans ce document.

## 5°) Stationnement et déplacement

### Diagnostic : inventaire des capacités de stationnement

Le diagnostic répertorie et décrit les poches de stationnement pour les véhicules motorisés (p.41 du rapport de présentation), toutefois il doit être complété par les éléments suivants conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- emplacements dédiés aux véhicules hybrides
- emplacements dédiés aux véhicules électriques
- emplacements dédiés au stationnement des vélos

Les places à dénombrer sont celles situées dans les parcs ouverts au public ; il n'est pas obligatoire de répertorier les places situées sur voirie.

Le diagnostic doit également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).

### Stationnement vélos

Le règlement des zones UA, UB, UC et 1AUa indique que les immeubles collectifs d'habitations et les bureaux « devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) d'une superficie minimum de 3 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Le règlement donnant des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit également fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme.

Ainsi, dans la mesure où il est imposé pour le stationnement des voitures une règle au prorata de la surface de plancher, la règle pour le stationnement des vélos doit également être fonction de l'importance de l'opération (au nombre de logements ou au prorata de la surface de plancher). Par ailleurs, l'article sus-cité ne prévoit pas que certaines opérations (ici l'habitat individuel) soient dispensées de l'application de cette règle.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUb ne prévoit pas de stationnement pour les vélos alors que des stationnements pour les voitures sont imposés pour les logements.

En conclusion, il conviendra de compléter la partie « inventaire des capacités de stationnement » du diagnostic par les places réservées aux véhicules électriques, hybrides et aux vélos, et de revoir le règlement concernant le stationnement des vélos.

#### **6°) Canalisations de transport de matières dangereuses**

La commune est traversée par quatre canalisations de transport de matières dangereuses, et impactée par le tracé de deux autres canalisations. Le rapport de la DREAL du 20/12/2017, joint à cet avis, expose les mesures à prendre pour limiter les risques liés à ces canalisations et maîtriser l'urbanisation autour de celles-ci. Les mesures de ce rapport devront être intégrées au PLU. Il conviendra notamment de reporter les servitudes liées à la canalisation d'hydrocarbure SPMR (page 8 du rapport).

De la même manière, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (zones UC, A et N) les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage des deux canalisations de gaz qui traversent la commune. Il manque notamment cette information dans l'article 5 des dispositions générales.

Il conviendra également d'indiquer dans les dispositions générales et dans les zones concernées les interdictions et règles d'implantation associées aux SUP pour la maîtrise d'urbanisation.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°8 devra être validé techniquement par GRTgaz au regard des spécifications de la canalisation « St-Sorlin – St-Chamond – Firminy » DN450 et de ses deux types de SUP.

**ANNEXE 2  
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT**

Yves DAREAU

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

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

**1°) Assainissement**

Le rapport de présentation du PLU de Jardin expose aux pages 46 et 47 l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire communal. Le traitement des eaux usées est suffisamment dimensionné pour l'accueil de population prévu dans les 10 prochaines années.

Concernant le traitement des eaux pluviales, il est évoqué des dysfonctionnements qui ne sont pas expliqués. Il conviendrait d'ajouter les notices accompagnant le zonage d'assainissement en annexe du PLU, et d'expliquer ces dysfonctionnements dans le rapport de présentation. Ceci permettrait également de mieux comprendre les mesures prises dans le règlement écrit en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le zonage d'assainissement des eaux pluviales prévoit la création d'un bassin de rétention. Toutefois aucun emplacement réservé dédié à ce bassin n'est reporté dans le PLU. Il conviendra de vérifier cette disposition.

**2°) Environnement**

Des éléments boisés (haies et bosquets) ont été repérés (page 78 du rapport de présentation) et semblent avoir un intérêt paysager important. Or ils n'ont pas tous été repris dans le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendrait de justifier les choix opérés.

**3°) Canalisations de transport de matières dangereuses**

Du fait de la signature prochaine d'un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique autour de certaines canalisations de transport de matières dangereuses, il est conseillé d'indiquer que les conditions spéciales données dans le PLU s'appliquent jusqu'à l'annexion au PLU de la servitude d'utilité publique qui sera instaurée par arrêté préfectoral. Ainsi lorsque la servitude d'utilité publique aura été publiée et annexée au PLU, ses dispositions s'appliqueront en substitution des prescriptions prévues par le PLU.

**4°) Dispositions particulières en zones agricoles et naturelles**

Jardin a choisi de saisir l'opportunité donnée par l'article L151.12 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR et complété par la Loi Macron, qui autorise les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones A et N des PLU. Cette disposition

réglementaire nécessite un avis simple de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Conformément à l'article L151.13 du même code, la CDPENAF devra par ailleurs être sollicitée pour rendre un avis simple sur la création du secteur Ab dédié à la création de bureaux.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.