



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Aménagement Nord-Ouest



Direction départementale des territoires

Grenoble, le **26 JUIN 2025**

La préfète

à

**Monsieur le maire de la commune d'Eclose-
Badinières**

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local de l'urbanisme d'Eclose-Badinières

Réf : D-SANO-2025-155

Affaire suivie par : Fanny Rodier

Par délibération du 17 mars 2025, votre Conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Eclose-Badinières. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 3 avril conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Ce dossier fait suite à un premier arrêt pour lequel j'avais émis un avis défavorable le 21 février 2024.

A l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, je constate que votre projet de PLU a, dans l'ensemble, pris en compte les réserves et observations formulées lors du premier avis de l'État. Bien que votre projet de PLU ait été amélioré, des lacunes demeurent. En conséquence, j'émet un **avis favorable assorti des réserves suivantes** :

Réserve N°1 : Supprimer certaines parcelles en extension et consommant de l'espace naturel, agricole et forestier dont le classement en zone U ou AU n'est pas justifié au regard des objectifs de production de logements.

Réserve N°2 : Revoir vos objectifs de logements notamment par la suppression des parcelles en extension.

Réserve N°3 : Reprendre l'échéancier prévisionnel pour favoriser l'aménagement du site Porcher et de reporter l'urbanisation des OAP 3 et 4 à une évolution ultérieure de votre PLU.

Réserve N°4 : Justifier l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

Réserve N°5 : Mettre à jour les SUP associées aux ouvrages de transport de gaz naturel et de revoir le classement de certaines haies et éléments végétaux protégés en lien avec la servitude d'implantation de la canalisation de transport de gaz.

Réserve N°6 : Inscrire une règle chiffrée pour le stationnement des vélos.

Réserve N°7 : Adapter votre règlement pour prendre en compte le risque sanitaire.

Tél : 06 33 5910 43

Mél : fanny.rodier@isere.gouv.fr

Adresse : 10, rue Albert Thomas – 38200 Vienne

Ces réserves sont détaillées dans le document annexe intitulé « Réserves de l'État ».

Je vous demande de reprendre votre document en conséquence lors de son approbation par le Conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexe 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'appelle votre attention sur l'obligation pour les collectivités depuis le 1^{er} janvier 2020 en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire du document est conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission à la préfète de. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales restent néanmoins toujours nécessaires.

Mes services, plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest), restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées.

La préfète
Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général
Laurent SIMPLICIEN

Copie à Monsieur le sous-préfet de La-Tour-du-Pin

ANNEXE 1 RÉSERVES DE L'ÉTAT

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté d'Eclosé-Badinières

La prise en compte de ces réserves 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.

I - DIMENSIONNEMENT DU PLU ET MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

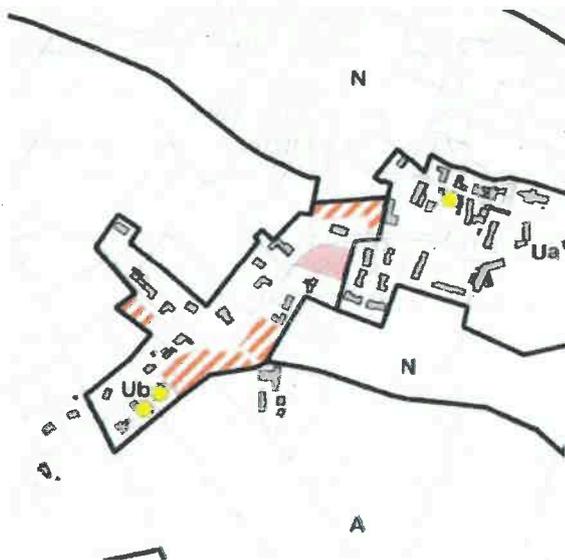
I-1- Consommation foncière

Sur la durée du PLU (2025-2035), le projet arrêté affiche un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 5,14 ha toutes destinations confondues (4,49 ha pour l'habitat, 1100 m² pour les emplacements réservés pour les équipements publics et 0,72 ha pour les activités).

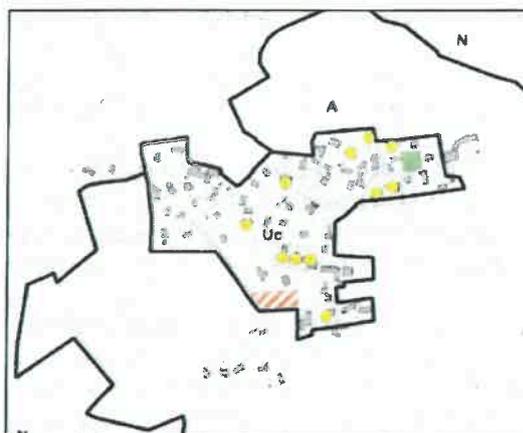
Pour la période de référence de 2011 à 2021, le rapport de présentation indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 12,41 ha (9,2 ha pour l'habitat, 3,12 ha pour les équipements et 0,09 ha pour l'activité agricole). La méthode de calcul de cette consommation d'ENAF a été précisée depuis le premier arrêt du PLU et se fonde sur l'analyse du registre des permis de construire et les photographies aériennes. Pour information, le portail national de l'artificialisation (données du CEREMA) indique une consommation d'ENAF de 10 ha toutes destinations confondues sur la période 2011-2021.

Le projet de PLU programme une modération de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021. Toutefois, il faut noter que la consommation d'ENAF 2011-2021 est particulièrement importante pour une commune de la taille d'Eclosé-Badinières (une consommation d'ENAF pour l'habitat d'environ 590 m² par habitant supplémentaire entre 2011 et 2021, soit environ 1 500m² par foyer ce qui correspond à une densité de 7 logements/ha). De plus, un calcul de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 aurait dû être affiché pour justifier de la trajectoire de sobriété foncière prévue par la loi Climat et Résilience (réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021)

L'analyse des potentiels fonciers a été retravaillée et certaines parcelles ont été reclassées suite à l'avis défavorable de l'État (1^{er} arrêt du projet de PLU). Toutefois, le projet de PLU identifie des parcelles en extension comme « secteurs de développement » (en rayé orange ci-dessous)



Secteur Pachaudière



Ces extensions ne sont pas justifiées au regard de la production de logements du projet de PLU (voir section suivante) et contribuent à la consommation d'ENAF projetée du projet de PLU.

Je vous demande de supprimer certaines parcelles en extension et consommant de l'ENAF dont le classement en zone U n'est pas justifié au regard des objectifs de production de logements.

I-2- Adéquation des objectifs de production de logements

Pour le bourg-relais d'Eclosé-Badinières, le SCOT Nord Isère fixe un objectif plafond de production de logements de 8 logements/an/1000 habitants, soit 10,5 logements/an pour la commune (1 320 habitants en 2013). Il indique une densité de production nouvelle de 30 logements/ha.

Le projet de PLU propose la création d'environ 187 logements d'ici fin 2035 (dont 36 logements sociaux) répartis comme suit : 42 logements dans la phase 1 de l'OAP 1 ; 65 logements dans la phase 2 de l'OAP 1 ; 10 logements dans l'OAP 2 ; 18 dans l'OAP 4 ; 17 sur des parcelles résiduelles ; 11 en potentiel de densification ; 17 en secteurs de développement et 7 en changement de destination pour l'habitat.

Ces objectifs de production de logements dépassent les objectifs du SCOT. Il est considéré une période pour les objectifs du SCOT de 2013 à 2035 (en extrapolant les objectifs SCOT au-delà de 2030). En retranchant les logements réalisés de 2013 à 2025 (73 logements réalisés), il resterait 168 logements à produire pour la période 2025-2035. Il s'agit d'un objectif plafond, que dépasse le projet de PLU arrêté (180 logements).

Les objectifs de production de logements du projet de PLU dépassent également les objectifs du PLH. Le projet arrêté de PLH 3 de la CAPI fixe pour objectif à la commune d'Eclosé-Badinières sur les 6 ans du PLH la réalisation de 70 logements (soit 12 par an).

Toutefois, les densités sur les OAP ont été revues et respectent la prescription du SCOT, avec une densité moyenne sur les OAP de 31 logements/ha.

Je vous demande de revoir vos objectifs de logements notamment en supprimant les parcelles en extension.

I-3 – Outils encadrant le développement résidentiel

Le projet de PLU délimite 4 secteurs faisant l'objet d'une OAP dont 3 en zone AU (OAP 1 ; OAP 2 ; OAP 4).

L'OAP 1 correspond au renouvellement urbain du site Porcher et est divisée en 3 phases (la dernière hors temps PLU) pour la réalisation de 110 logements (dans le temps PLU).

L'OAP 3, en zone Ub, correspond à l'implantation d'un supermarché dont le permis a déjà été accordé. Cette orientation apparaît dès lors un peu désuète car encadrant un coup déjà parti.

Les OAP 2 et 4 situées en zone Aub sont en extension de l'urbanisation. Le SCOT conditionne les extensions urbaines « dans le cadre d'une stratégie de planification à l'échelle de l'agglomération qui en justifie le besoin ». Ces extensions ne sont pas justifiées par un besoin de production de logements et ne sont donc pas compatibles avec le SCOT.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation donne la priorité au sous-secteur 1 de l'OAP 1 et/ou l'OAP 4. Puis, l'échéancier indique que le sous-secteur 2 de l'OAP 1 pourra s'ouvrir. Si cette ouverture n'a pas lieu avant 2031, il est indiqué que l'OAP 2 pourra ensuite être ouverte. Cet échéancier doit donner la priorité au site Porcher par rapport aux OAP 4 et 2 en extension qui ne sont pas justifiées. Par ailleurs, le phasage de l'OAP 1 du site Porcher doit être justifié, il apparaît peu probable qu'un opérateur soit intéressé par une opération en deux phases comme indiqué dans l'OAP.

Je vous demande de reprendre l'échéancier prévisionnel des OAP pour favoriser l'aménagement du site Porcher et de reporter l'urbanisation des OAP 3 et 4 à une procédure ultérieure.

I-4 – Changement de destination

Plusieurs bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, aucune justification n'est donnée dans le rapport de présentation concernant les changements de destination. Le rapport de présentation doit étudier et justifier le changement de destination pour chacun des bâtiments.

Je vous demande de justifier l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

II - PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

II- 1- Dispositions pour le transport de gaz

La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le projet de PLU. Pages 9-14-30-32 du résumé non technique et pages 14-170-171-173-225-275-284 du rapport de présentation, il est indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation et un poste de transport de gaz. Toutefois, les SUP associées à ces ouvrages doivent être mises à jour (cf. mise à jour des standards CNIG SUP). La mise à jour des standards CNIG SUP nécessite de mettre à jour la légende et la représentation des SUP ainsi que la liste des SUP. La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation. Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation. Les distances et les règles associées à la servitude I1 (SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation) des ouvrages de transport doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêt préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

La présence de la canalisation et sa servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec les haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. Les haies ou éléments végétaux protégés doivent être supprimés dans la servitude de la canalisation.

Je vous demande de prendre en compte les remarques formulées ci-dessus concernant les dispositions pour le transport de gaz.

III - STATIONNEMENT

L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme indique que "lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux". Ainsi, pour la zone AUa-AUb, la règle doit être affirmative donc la formulation « pourra être exigé » n'est pas suffisante.

Je vous demande d'inscrire une règle chiffrée pour le stationnement des vélos.

IV- URBANISME ET SANTÉ

La commune d'Écluse-Badinières n'est pas encore colonisée par le moustique tigre. Plusieurs communes voisines le sont, ce qui laisse présager une colonisation de la commune dans peu de temps. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika). La prise en compte durable et efficace de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme. Les aménagements doivent veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie notamment pour éviter la présence d'eau stagnante. Il est conseillé d'éviter les bassins d'ornements, les coffrets techniques plats ou incurvés, les avaloirs pluviaux avec siphon en eau, etc. Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages : interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées ; privilégier la pose verticale des coffrets techniques ; imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots.

Pour mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé, il est conseillé de consulter la base de données BALISES (base locale d'informations statistiques en santé) qui fournit de nombreux indicateurs sur l'état socio-sanitaire de la commune.

Par ailleurs, des informations et guides sont à la disposition des collectivités et bureaux d'études pour faire des choix de programmation et d'aménagement favorables à la santé :

<https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/activites-humaines/article/urbanisme-et-sante>

Je vous demande d'adapter votre règlement pour prendre en compte le risque sanitaire.

**ANNEXE 2
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT**

contribuant à la qualité du dossier du projet de PLU d'Écluse Badinières

1. Rapport de présentation

1.1. Prise en compte des risques

Pour améliorer la lisibilité du document, il serait plus pertinent que la grille de traduction des risques ne comporte que les phénomènes présents sur la commune. Il serait utile alors de retirer les zones de marécages, les chutes de blocs et les avalanches.

2. Règlement écrit

2.1. Transport d'électricité

Il est recommandé d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques des zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricités :

1. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
2. S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
3. S'agissant des règles de prospect et d'implantation, il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
4. S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

3. Règlement graphique

3.1. Ressources en eau

La zone de sauvegarde des eaux exploitée « Pont Écluse » (délibération de la CAPI d'avril 2021) pourrait être ajoutée sur le règlement graphique.

3.2. Prise en compte des risques

Il manque une étiquette « RV » pour la zone rouge à droite de la zone Uh aux Rivoires.

3.3. Nuisances sonores

La commune d'Écluse-Badinières est concernée par 2 routes départementales classées en catégories 3. Les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies pourraient être reportés sur le règlement graphique et figurer dans les annexes avec l'arrêté préfectoral, les extraits des annexes concernant la commune ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables dans ces secteurs. Le PLU doit assurer la prévention des nuisances sonores en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité de sources de bruit. De même, les activités bruyantes seront implantées dans le respect de la tranquillité des habitants.

4. Orientations d'aménagement et de programmation

4.1. OAP thématique

L'OAP de mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage pourrait être améliorée en ajoutant des actions et des opérations pour mettre en valeur les continuités écologiques comme prévu par le code de l'urbanisme.

4.2. OAP sectorielles

L'OAP n°4 « Chemin du Loup » est impactée par la SUP1 associée à la canalisation de transport de gaz DN100. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans ce secteur. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

5. Annexes

5.1 Annexes sanitaires

Le captage est bien présent sur la liste des Servitudes d'Utilité Publique, cependant le nom du gestionnaire d'alimentation en eau potable doit être modifié par la SEMIDAO.