

Stéphane TOURNOUD
Service Aménagement Sud Est
Unité Aménagement Territorial
Chargé de mission en aménagement territorial

Grenoble, le **1 SEP. 2025**

La préfète
à
Monsieur le Maire de Rives

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Rives

P.J : Annexe – Observations de l'État

Par délibération en date du 22 mai 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis pour avis, après son dépôt complet à la préfecture le 10 juin 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Je salue la qualité du travail mené en étroite collaboration avec les personnes publiques associées, et en particulier avec les services de l'État, qui a permis d'inscrire votre document dans la trajectoire de la sobriété foncière, notamment en ce qui concerne le développement de la zone d'activité économique (ZAE) de Bièvre-Dauphine. La révision de votre PLU s'intègre de manière stratégique dans le calendrier de la modification simplifiée du SCoT, offrant ainsi la possibilité d'anticiper dès à présent l'échéance réglementaire du 24 février 2028 fixée par la Loi Climat et Résilience. Le dossier arrêté se caractérise par une présentation particulièrement claire et structurée, mettant en valeur à la fois la qualité du diagnostic et la pertinence des choix d'aménagement opérés à l'échelle communale, en pleine cohérence avec les exigences actuelles de préservation de l'environnement, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que de sobriété foncière.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable sans réserve sur ce projet**. Je vous invite, néanmoins, à **prendre en considération** les observations détaillées en annexe, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure de votre PLU une fois adopté.

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.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux

conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des observations formulées.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

Annexe

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le 1 SEP 2025

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier du projet de révision du PLU de Rives

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

1 - Prise en compte des enjeux en matière de risques

Sur le plan des risques naturels, la commune de Rives est couverte par plusieurs documents de référence permettant une bonne connaissance des aléas présents sur son territoire :

- carte des aléas 2013 (ERGH – assistant à Maîtrise d'ouvrage RTM) et son rapport de présentation ;
- La carte d'aléas de la Directive Inondation de 2014, intégrée au Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) Grenoble-Voirion, transmise par courrier du Préfet (PAC) en date du 28 juillet 2014 ;
- Etude historique de la Fure et de la Roize dans le cadre du PAPI d'intention Paladru – Fure – Morge – Olon – Roize (SYMBHI -PROGEO – 2022), qui n'apporte toutefois pas de connaissance supplémentaire par rapport à la carte d'aléas de 2013 et la carte d'aléa de la Directive inondation de 2014.

a) Rapport de présentation

Le rapport de présentation (partie 3 : Justifications) du PLU démontre que la prise en compte des risques a été adaptée aux spécificités de la commune de Rives, tout en s'appuyant sur la doctrine iséroise pour traduire réglementairement les aléas.

Cependant, quelques précisions sont attendues pour justifier de certains choix retenus au règlement par la commune. En effet, l'évolution de certains zonages réglementaires dans le règlement du PLU ne sont pas expliquées sur les secteurs suivants :

- Mollard Bourcier : une zone non urbanisée en aléas (I'1, F1) est passée d'un zonage réglementaire Rouge (FI, ff) à un zonage réglementaire bistre (fi, ff) ;
- Champ Massy : une zone non urbanisée en aléas (I'n2, C2) est passée d'un zonage réglementaire Rouge (Fi, FC) à un zonage réglementaire bistre (fv).

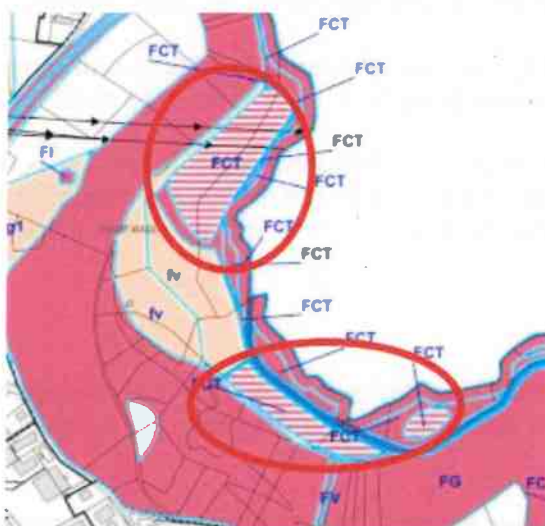
Si ces évolutions sont justifiées, il convient de compléter le rapport de présentation (partie 3 : Justifications) d'un paragraphe explicatif, et d'ajouter les secteurs concernés dans les fiches de prescriptions spéciales du règlement s'y rattachant.

Extraits du règlement graphique ci-après des zones concernées :



b) Règlement graphique

Concernant la légende des plans d'eau, on trouve deux légendes sur le règlement graphique : une légende bleue et une légende rayée rouge et blanc. Il conviendrait de ne conserver qu'une seule des deux légendes (bleue de préférence) et sans étiquette de zonage réglementaire.



c) Règlement écrit

Concernant le RESI, la commune dispose de la possibilité d'actualiser son règlement pour tenir compte de l'évolution de la doctrine de l'État. Elle peut notamment s'appuyer sur les dispositions prévues à l'Article 3. Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) du Règlement-type PPRN (pages 19 à 23) correspondant aux cartes des aléas construites sur le modèle du CCTP-Type V3 de mai 2023 dans sa Version 3.0 du 1er octobre 2024.

Consultable sur le site : <https://www.isere.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Collectivites/Risques-naturels/Prise-en-compte-des-risques-naturels-en-urbanisme>

2 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Le rapport de présentation du PLU comporte dans sa partie 1 (diagnostic) l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et dans sa partie 3, la justification des objectifs chiffrés de modération.

La révision du PLU a notamment pour objectif de maîtriser le rythme de construction trop rapide et la densification de la ville et préserver l'identité de Rives (petite ville à la campagne et pôle principal du Pays Voironnais) mais affiche également la volonté de maintenir le développement du Parc d'Activités d'Intérêt Régional de Bièvre-Dauphine, identifié en 2024 par la Région AURA (projet PAIR).

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis dénombre environ 500 logements réalisables dans le projet de PLU au cours de la période 2025 – 2036 (en intégrant une part de rétention foncière). Cette étude justifie que, compte tenu du nombre de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine, il n'est pas nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en extension. La ZI de Bièvre-Dauphine (Parc d'Activité Industrielle Régional (PAIR) de la Région AURA) n'est néanmoins pas comptabilisé à l'échelle communale.

Le PLU et les orientations du PADD s'inscrivent dans la trajectoire de la sobriété foncière. La méthode utilisée pour les calculs de la consommation d'ENAF est relativement précise et reflète la qualité du travail de justification effectué sur le document.

Les consommations d'ENAF sont réduites de manière significative et cohérente, en prenant en compte le projet de modification simplifiée du SCoT de la Grande Région de Grenoble (GReG) qui prévoit la mutualisation à l'échelle intercommunale de la consommation d'ENAF pour le développement économique de la ZI Bièvre Dauphine. Cette modification simplifiée du SCoT devrait être approuvée fin 2025, concomitamment à l'approbation du PLU de Rives.

Pour mémoire, conformément aux échéances réglementaires, les SCoT doivent décliner la trajectoire ZAN au plus tard le 24 février 2027 et les PLU avant le 24 février 2028. En cas de non-respect de ce dernier délai, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbaniser concernées tant que le PLU n'aura pas été révisé ou modifié.

3 - Compatibilité avec le SCoT et le Schéma de Secteur du Pays Voironnais

Le SCoT de la Greg, et le Schéma de secteur du Pays Voironnais, classent la commune de Rives comme un pôle principal, avec un objectif minimal de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants. Le projet de PLU révisé de Rives prévoit la construction de 480 logements, en cohérence avec les objectifs de ces documents. Il s'appuie principalement sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Gare, composé de sous-secteurs (en zones AUB et AUM indicées de 1 à 6), et l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis (rapport de présentation PARTIE 1) qui permet de justifier que cet objectif minimal peut être atteint.

La majeure partie de l'offre de logements sera produite dans l'espace préférentiel de développement et dans le fuseau d'intensification urbaine.

La typologie des logements attendus dans l'OAP n°1 « Quartier gare de Rives » permet de justifier d'une production d'au moins 70% d'habitat groupé ou collectif tel que préconisé par le Schéma de secteur du Pays Voironnais.

4 - Assainissement des eaux usées - Zonage d'assainissement

Le rapport de présentation précise page 185 de la partie 1 que « La commune possède un zonage d'assainissement qui a été réactualisé dans le cadre de l'élaboration du PLU 2025-2036 de Rives. Il sera mis à l'enquête publique en même temps que le PLU. » et présente, à la page 188, le zonage d'assainissement réactualisé (FIGURE 43).

La mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement doit viser à s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation.

Le Conseil d'État, dans son jugement du 24 novembre 2017, a rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il appartient aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, qui disposent sur ce point d'un large pouvoir d'appréciation, de délimiter les zones d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif en tenant compte de la concentration de la population et des activités économiques productrices d'eaux usées sur leur territoire, de la charge brute de pollution organique présente dans les eaux usées, ainsi que des coûts respectifs des systèmes d'assainissement collectif et non collectif et de leurs effets sur l'environnement et la salubrité publique.

L'article R2224-6 du CGCT précise : *on entend par : – " agglomération d'assainissement " une zone dans laquelle la population et les activités économiques sont suffisamment concentrées pour qu'il soit possible de collecter les eaux usées pour les acheminer vers une station d'épuration ou un point de rejet final.*

J'attire donc votre attention sur le fait que plusieurs tènements ou parcelles sont situés en plein centre-ville, et notamment dans l'espace préférentiel de développement, et devraient être inclus à priori dans l'agglomération assainissement. **Il conviendrait donc de mettre en cohérence le zonage d'assainissement réactualisé, en tenant compte de cette remarque, et les différentes pièces du PLU avant l'approbation.**

5 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU comporte deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques.

a) L'OAP n°1 sectorielle - « Quartier gare de Rives »

Le secteur d'OAP du quartier de la gare est composé de sous-secteurs, en zone AUb et AUm (de 1 à 6). L'OAP n°1 sectorielle « Quartier gare de Rives » doit permettre la réalisation d'environ 433 logements sur l'ensemble des sous-secteurs, avec un phasage d'ouverture à l'urbanisation.

Les secteurs de projet font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, qui sont illustrées par un schéma commenté faisant apparaître les principes d'aménagement des différentes zones (les accès, les principes de voiries, les espaces publics ou collectifs, les liaisons piétonnes du quartier, etc.).

Cette OAP qualitative présente bien les caractéristiques d'un schéma d'aménagement. Pour autant, j'attire votre attention sur la nécessité de questionner les équipements à réaliser eu égard au respect des principes de financement des équipements publics fixés aux articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-15 du code de l'urbanisme.

L'OAP intègre également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements (chapitre 1.3 de l'OAP page 12). La programmation des zones AUm1, AUm2, AUm3 et AUm6 va au-delà de l'échéance du dimensionnement du PLU. Il conviendrait de mettre en adéquation l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements de l'OAP avec la temporalité du PLU, notamment pour permettre la réalisation des aménagements publics et les emplacements réservés inscrits au PLU.

b) L'OAP n°2 valant règlement (zone AUj-oap) - « Extension du parc d'activités industrielles d'intérêt régional de Bièvre-Dauphine »

L'OAP n°2, qui s'applique en zone AUj-oap, s'accompagne d'une justification spécifique dans le rapport de présentation et s'applique seule, sans dispositions réglementaires, conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Afin d'assurer la sécurité juridique et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur, la rédaction des dispositions de cette OAP doit être particulièrement soignée.

L'énoncé de la qualité des aménagements projetés reprend des principes de base tout à fait louables en termes de fonctionnalité et de qualité urbaine, paysagère et environnementale. Toutefois, ces principes théoriques mériteraient d'être mieux quantifiés dans le l'OAP en termes de mesures et de proportionnalités. Les orientations énoncées mériteraient d'être améliorées, avec pour certaine

thématiques, l'ajout d'objectif quantitatif, même si leur application reste en compatibilité. Pour exemple, les rapports entre « les surfaces imperméabilisées » et les « surfaces perméables », entre « les surfaces minérales » et les « surfaces végétales de pleine terre », entre les surfaces « bâties » et « non bâties », pourraient avoir un objectif quantifié sur ce périmètre couvrant plus d'une vingtaine d'hectares.

L'emprise de certains éléments, souhaités pour structurer spatialement l'extension du parc d'activités industrielles et conditionner sa qualité paysagère, est peu définie (préciser la valeur des schémas, ou changer les exemples de profil en travers non opposable, etc...). Il serait judicieux de définir la largeur d'emprise de « la coulée verte en limite Sud » pour garantir ses fonctionnalités écologiques futures, et de même pour « la bande périphérique multifonctionnelle » ou « la bande paysagère intermédiaire ». Ces différentes structures végétales, sensées contenir et organiser l'espace bâti futur, doivent être définies et caractérisées physiquement ; ceci afin d'être réellement pris en compte dans le plan masse futur et dans la nécessaire répartition du foncier en différents lots.

De même, l'OAP précise que « la colorimétrie des façades sera harmonisée à l'échelle de la zone d'activités industrielles », qui peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Cet objectif semble difficile à tenir avec des projets pouvant intervenir au « coup par coup ».

c) L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » identifie les éléments de la trame verte et bleue (TVB) et les principaux points de conflit / discontinuité qui nécessitent des actions et opérations pour mettre en valeur ces continuités écologiques.

Les actions et opérations pour mettre en valeur les continuités écologiques au niveau du Pont de l'autoroute (création d'une bande enherbée pour faciliter la traversée de la faune) et du Rond-point de l'autoroute (végétalisation des abords des voiries et installation d'une signalétique en bordure de voirie pour limiter les écrasements) pourraient également « questionner » l'extension de la ZI et laisser la possibilité d'étudier un corridor différent. En effet, la largeur d'emprise de « la coulée verte » située au sud du périmètre d'extension de la ZI et riveraine du chemin rural pourrait offrir, dans le futur, une véritable fonctionnalité écologique et composer un écran végétal à l'échelle des volumes bâtis projetés. Cette coulée verte, bien dimensionnée, pourrait être prolongée par la suite, le long de la centrale photovoltaïque et liée via un ouvrage afin de rétablir un véritable corridor écologique fonctionnel entre le Bois du Devez et le secteur du Mollard.

6 – Amendement Dupont

L'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, prévoit l'interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Rives renouvelle son souhait de se développer sur le secteur de la ZAE de Bièvre-Dauphine.

Le rapport de présentation (partie 3 : justifications), et notamment le chapitre 3.2. OAP n°2 « Extension du parc d'activités industrielles d'intérêt régional de Bièvre-Dauphine », précise bien que ce secteur d'OAP forme ainsi une sorte de vaste triangle dont le sommet jouxte le carrefour de l'échangeur entre l'A48 et l'axe de Bièvre (RD119). Ces deux voies sont classées à grande circulation et génèrent des reculs pour l'implantation des constructions : 100 mètres par rapport à l'axe de l'A48 et 75 m par rapport à l'axe de l'axe de Bièvre.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (CU) prévoit que « *Le plan local d'urbanisme(...), peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Cette étude présente dans un premier temps les caractéristiques du projet envisagé et du site sur lequel il s'implante. Elle définit ensuite la prise en compte des impacts induits par le projet sur l'axe routier, et les impacts induits par l'axe routier sur le projet. Cette étude prend en compte à la fois le contexte sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique, la qualité paysagère et le patrimoine.

Les annexes du rapport de présentation doivent être complétées par cette étude au titre de l'article L 111-8 du CU. En effet, l'OAP n°2 ne peut remplacer l'étude proprement dite mais correspond aux prescriptions issues de cette étude et devant être compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Enfin, il conviendrait de toiletter le document qui fait référence à plusieurs reprises dans le rapport de présentation à l'article L 111-18 au lieu de l'article L 111-8.

7 – Commerce

Pour renforcer l'opérationnalité du PLU, il semble important d'améliorer le document en précisant certains termes, et en complétant le lexique.

Par exemple, le règlement écrit fixe une règle « par établissement » (surface de vente par établissement), sans préciser la définition de la notion d'« établissement commercial », laquelle ne constitue pas une catégorie juridique du Code de commerce. À défaut de clarification, il serait nécessaire d'intégrer au lexique une définition opérationnelle de ce terme, en reprenant, si besoin, celle figurant dans le SCoT de la GReG (« commerce isolé, disposant d'une entrée indépendante sur un espace extérieur »).

De même, en pages 69 et 70, le règlement emploie la notion d'« ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce » pour fixer certaines obligations de stationnement. Or, l'« ensemble commercial » est précisément défini par le code de commerce dans des autorisations d'exploitation commerciale (AEC), selon des critères de gestion et d'organisation. Le renvoi à cette définition pour ces obligations pourrait exclure un certain nombre de commerce ne constituant pas « un ensemble commercial ».

Par ailleurs, dans la zone Ulv, seuls les commerces dits de « non-proximité » sont autorisés en présence d'habitat. Cette catégorie n'étant pas reconnue juridiquement, une définition précise devrait également être fournie afin d'assurer la sécurité juridique du règlement.

Enfin, la définition de la « surface de vente » figurant au lexique (p.225) est erronée, dès lors qu'elle exclut les sas alors que ceux-ci sont aujourd'hui inclus dans le calcul réglementaire. Bien que la notion de surface de vente ne soit pas expressément définie par le code de commerce, elle demeure encadrée par la circulaire n° 81-02 du 12 janvier 1981 ainsi que la jurisprudence administrative – dont l'arrêt dit « Poulbric » du Conseil d'État (CE, 16 novembre 2022, n° 462720) qui a donné lieu à la circulaire du 15 novembre 2023.

En complément de ces besoins de définition, je vous invite à compléter la justification pour le linéaire de préservation de la diversité commerciale L1. Il est simplement indiqué (page 131 du RP Partie 3) qu'il est étendu par rapport à celui qui existait déjà dans le PLU précédent, sans plus de précision. En effet, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU délimite 3 types de linéaires de préservation et/ou de développement de la diversité commerciale : L1 – L2 – L3. Seul le L1 n'est pas justifié.