

Arrêté N° 2022-0391

RÉFÉRENCE DU DOSSIER :	DESCRIPTION DE LA DEMANDE :
Numéro : PA 038565 21 10002 Déposé le : 27/04/2021 Avis de dépôt affiché le : 11/05/2021 Modifié le : 18/03/2022 Par : TERRITOIRES 38 Représenté par Monsieur BREUZA Christian Demeurant : 34 RUE GUSTAVE EIFFEL 38028 GRENOBLE CEDEX 1 Sur un terrain sis : 379 RUE LOUIS ARMAND Cadastré : BN824, BN816p, BN267, BN270p	Objet : Requalification d'un site industriel en parc d'activités Destination(s) : Industrie Nombre maximum de lots : 2 lots Surfaces de plancher maximum : 79 055,00 m² Surfaces fiscales : Surface taxable créée : sans objet Stationnement(s) extérieur(s) : sans objet

Le Maire,
 Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,
 Vu les pièces modificatives déposées les 22/09/2021, 06/10/2021, 03/11/2021 et 18/03/2022,
 Vu le Code de l'Urbanisme,
 Vu l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la réalisation d'équipements publics exceptionnels,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 février 2014, modifié les 28/01/2016, 07/07/2016, 18/05/2017, 21/03/2019 et 27/05/2021,
 Vu le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 22 avril 2011,
 Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation " Isère-Aval " (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 août 2007,
 Vu l'Arrêté Préfectoral n° 70-2772 du 9 avril 1970 relatif aux servitudes de fossés,
 Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques pour l'Etablissement Titanobel à Saint Quentin sur Isère approuvé par arrêté Préfectoral n° 38-2018-12-20-002 du 20 décembre 2018,

Vu l'avis de la CAPV - Service de l'Eau potable en date du 29 juin 2021 ,
 Vu l'avis de la CAPV - Service Assainissement collectif en date du 29 juin 2021 ,
 Vu l'avis de la CAPV - Service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines en date du 05 juillet 2021 ,
 Vu l'avis de l'Association Syndicale de gestion des cours d'eau de Voreppe à Moirans en date du 31 mai 2021 ,
 Vu l'avis d'ENEDIS - Direction Régionale Alpes - Service Urbanisme - Accueil raccordement Client en date du 10 juin 2021 ,
 Vu l'avis de Transport Electricité Rhône Alpes / Auvergne - EDF - RTE en date du 20 mai 2021 ,
 Vu l'avis de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes - Pôle Risques Technologiques en date du 21 juillet 2021 ,
 Vu l'avis de GRTgaz - DO - PERM - Equipe travaux tiers & Urbanisme en date du 09 juin 2021 ,
 Vu l'avis de SPMR - Société du Pipeline Méditerranée Rhône en date du 18 juin 2021 ,
 Vu l'avis de la CAPV - Service Collecte ordures ménagères en date du 17 juin 2021 ,
 Vu l'avis conjoint de la CAPV - Service Patrimoine et Service Economie en date du 12 avril 2022 ,

Vu l'étude d'impact annexée au permis d'aménager,
 Vu l'avis délibéré de la mission régionale d'Autorité Environnementale en date du 20 juillet 2021 ,
 Vu le mémoire en réponse déposé le 22 septembre 2021,
 Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 janvier 2022 au 04 février 2022,
 Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur du 5 mars 2022,

CONSIDERANT que le présent permis d'aménager soumis à enquête publique, a fait l'objet d'un avis favorable avec recommandations par le Commissaire Enquêteur,
CONSIDERANT que le projet a été modifié en réponse aux remarques du Commissaire Enquêteur,
CONSIDERANT par conséquent que le présent permis d'aménager peut être accordé,

CONSIDERANT par ailleurs que, conformément à l'Article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels,
CONSIDERANT que le projet, à destination d'industrie, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels à savoir : extension du réseau 2X5m en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
CONSIDERANT que, conformément à l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme cette extension peut être mise à la charge du demandeur au titre des équipements publics exceptionnels,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article 2, conformément aux documents présents dans le dossier de demande et annexés à cet arrêté, soit :

- Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- Plan de composition d'ensemble du projet
- Plan coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- Programme des travaux d'aménagement
- Plan des travaux d'aménagement
- Règlement du lotissement et tableau de répartition des droits à construire (surface plancher, emprise au sol, espaces plantés)

Article 2 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est assortie des réserves suivantes :

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de : 2 lots.
- La division en lots privatifs et en espaces réservés à des voies et espaces communs devra se conformer au plan de composition.
- La Surface de Plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de : 79.055,00 m². La répartition se fera conformément au tableau annexé au règlement.
- **Les recommandations émises par l'autorité environnementale seront suivies dans la mesure du possible (cf. avis ci-joint).**

Voies et accès :

- Les voies nouvelles et les accès devront être réalisés conformément au programme de travaux et au plan de composition. Le demandeur devra se rapprocher du gestionnaire de la zone d'activités de Centr'Alp (CAPV - Service Patrimoine) avant tout commencement des travaux afin d'obtenir les permissions de voiries nécessaires. Tout déplacement d'ouvrage (poteau électrique, téléphone, passage piéton, trottoir...) sera effectué à la charge de l'aménageur ; ces éléments seront précisés dans la permission de voirie.

Dénomination des voies et numérotation des locaux :

- Il appartient au gestionnaire de la zone de dénommer les voies et d'attribuer des adresses postales aux futures constructions. **L'aménageur devra se rapprocher du gestionnaire (CAPV - Service Patrimoine) et communiquer les futures adresses aux porteurs de projet.**

Réseaux :

- Les raccordements aux réseaux publics d'eau potable et eaux usées se feront aux frais de l'aménageur conformément au programme des travaux en accord avec les gestionnaires (cf. avis

ci-joints). Le demandeur devra prendre contact auprès des gestionnaires pour validation technique du projet.

- Les eaux pluviales des voiries seront gérées conformément au programme des travaux. Les prescriptions du gestionnaire CAPV-GEPV seront strictement respectées (cf. avis ci-joint) ; de plus, les remarques émises par l'Association Syndicale de gestion des cours d'eau de Voreppe à Moirans seront également respectées (cf. avis ci-joint).

- Les eaux pluviales des LOTS seront gérées à la parcelle et seront validées dans le cadre des permis de construire.

- Le projet sera raccordé au réseau public d'électricité (cf. avis ci-joint). L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'ENEDIS a donné un avis favorable pour un projet à concurrence d'une puissance de raccordement de 480 kVA triphasé. La position des coffrets sera validée par le gestionnaire à la demande de raccordement. **De plus il est précisé que le projet, compte tenu de la puissance demandée, nécessite une extension du réseau public. Le projet portant sur la construction de locaux à destination d'industrie, l'extension rendue nécessaire à ce projet sera à la charge du demandeur au titre des équipements publics exceptionnels, conformément à l'Article L332-8 du Code de l'Urbanisme.**

- Les aménagements devront prévoir les fourreaux pour assurer le cheminement des câbles optiques.

- **En cours de chantier, le demandeur devra laisser les réseaux accessibles et visibles pour permettre aux services de contrôler leur conformité, notamment : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, défense incendie. Les débits de fuite devront être validés par les gestionnaires (GEPV et Association Syndicale des cours d'eau). En tout état de cause le demandeur devra s'assurer auprès des gestionnaires que les travaux sont conformes avant le dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) : Services eaux, assainissement, GEPV et Patrimoine au Pays Voironnais, Service espace public à la Commune de Voreppe (pour les PI).**

Futures constructions :

- Les futures constructions devront respecter les dispositions du règlement du lotissement et le règlement de la zone UECA du Plan Local d'Urbanisme susvisé, qui sont annexés au présent dossier.

- Les futures constructions devront être obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur.

- Les droits à construire sont définis par l'aménageur : surface de plancher, emprise au sol, espaces verts (cf. règlement du lotissement).

- Une attention particulière sera apportée en terme de biodiversité et paysage en s'inscrivant dans la charte paysagère du Pays Voironnais, et, en tout état de cause :

° les haies prévues au présent permis seront impérativement réalisées

° les plantations d'espèces invasives sont limitées

° l'apport de terre végétale est limité

° des passages pour la petite faune seront matérialisés dans les clôtures principalement au niveau des haies, sauf contrainte de sécurité.

- Conformément au règlement, une attention particulière sera apportée sur les énergies, notamment :

° les énergies renouvelables sont encouragées (géothermie, photovoltaïques)

° les émissions de lumière artificielle seront limitées (éclairage des chantiers, des bâtiments, des voies...)

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les professionnels peuvent avoir recours au service de collecte du Pays Voironnais. Dans ce cas, les demandeurs des permis de construire sont invités à se rapprocher du gestionnaire et respecter les prescriptions émises par celui-ci (cf. avis ci-joint).

- Les demandeurs des permis de construire sont invités à rencontrer le Service Urbanisme de la Commune dès les premières esquisses, puis l'Architecte conseil de la Commune. Il est précisé que l'Architecte tient seulement une permanence le 1er lundi de chaque mois. Aussi, nous les invitons à anticiper et solliciter la Commune en amont.

- Les futurs constructeurs devront satisfaire, le cas échéant, aux obligations et prescriptions de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et de faire

auprès du bureau de l'environnement de la Préfecture les formalités au titre de l'article L511-1 du Code de l'Environnement.

- Tout projet de pose d'enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au service environnement.

Article 3 : Le demandeur est invité à prendre en compte les remarques/observations suivantes :

Risques naturels :

L'ensemble des dossiers de Plan de Prévention des Risques est consultable à l'hôtel de ville ainsi que sur le site internet de la commune www.voreppe.fr.

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) a été approuvé par Arrêté Préfectoral du 22 avril 2011. Au vu du PPR naturels, le terrain est concerné par une zone bleue « Bf2 » de risque de ruissellement sur versant. Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que son terrain est situé, au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Isère Aval » approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 2007, en zone d'aléa faible « Bir » correspondant au risque d'inondation par remontée de nappe ou de refoulement par les réseaux. Conformément au règlement, le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, ainsi que toutes les ouvertures, devront être situés à 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point de la construction.

- Le terrain est situé en zone sismique 4. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 22 avril 2011 et des Décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques et à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique de 4 mètres sur chaque rive, instaurée par l'arrêté préfectoral n° 70-2772 du 9 avril 1970. Aucune construction fixe, élévation de clôture ou plantation ne peut être tolérée sur ces bandes. Les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructure.) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions. Pour tout projet de construction, une marge de recul des fossés de 5 mètres par rapport à l'axe du lit doit être respectée :

° sans que, dans ce cas la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 mètres.

° et avec respect d'une bande de 4 mètres (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

L'aménageur est invité à se rapprocher de l'Association Syndicale de gestion des cours d'eau. En effet, il n'est pas exclu qu'il soit nécessaire d'ouvrir d'anciens fossés aujourd'hui busés, bouchés, voire même déviés (cf. avis ci-joint).

Risques technologiques et nuisances :

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques pour l'établissement Titanobel implanté à Saint Quentin sur Isère, approuvé par Arrêté Préfectoral n° 38-2018-12-20-002 du 20 décembre 2018. **Les futurs constructeurs devront impérativement respecter le règlement de la zone "b1" et "b2" ci-joint.**

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain considéré est concerné par un risque généré par une ou plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. **Le demandeur devra prendre l'attache des exploitants avant tout commencement des travaux auprès du guichet unique. De plus, il est précisé que tout projet de construction d'un Etablissement Recevant du Public de + de 100 personnes sera soumis à une analyse de compatibilité qui devra être annexée au permis de construire.**

- L'attention du demandeur est attirée sur la présence de Silos de la Coopérative Dauphinoise, soumis à l'arrêté du 29 mars 2004. **Les règles de construction autour de ces silos seront impérativement respectées.**

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est surplombé par un ligne électrique aérienne à 63kV Les Gorges Pré de l'Herbe à Voreppe. **Les prescriptions émises par le gestionnaire RTE seront impérativement respectées. Les installations mises en place par l'aménageur et les futures constructions devront respecter les distances réglementaires de sécurité (cf. avis ci-joint). De plus, il est précisé que les liaisons souterraines présentes sur le site ont été rétrocédées à l'EPFL (cf. convention ci-jointe).**

- Le présent projet s'implante sur l'ancien site ECOGIS considéré comme installations soumise au régime des autorisations au titre des Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). Cette réglementation impose une mise en sécurité du site, qui à ce jour, n'est pas totalement finalisée. De plus, le diagnostic environnemental met en évidence une pollution. Aussi, compte tenu de l'incertitude sur l'état des sols après la cessation d'activités d'ECOCIS, et de la présente pollution, le site n'est pas considéré comme réhabilité. **Par conséquent les futurs constructeurs devront :**

° **s'assurer de la compatibilité de l'état du terrain avec son usage en faisant réaliser une étude de pollution (cf. avis DREAL ci-joint).**

° **infiltrer les eaux pluviales en dehors des zones identifiées comme étant à risque**

° **conserver l'imperméabilisation des sols au dessus de ces zones indetifiées.**

- Le projet se situe à l'intérieur d'un secteur affecté par le bruit d'une voie classée en catégorie 1 et 2 et en tissu ouvert. Il devra respecter les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011, modifié par Arrêté Préfectoral n° 2012-326-0019 du 21 novembre 2012, relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique et aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et tertiaires.

Article 4 : Dispositions applicables à la vente des lots et aux futures constructions :

- La vente ou la location des lots ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévu à l'Article R.442-13 du Code de l'Urbanisme en mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.

- Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme, l'édification des constructions compris dans le lotissement ne pourra être autorisée que :

a) soit à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux dispositions des articles R.462-1 et suivants,

b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

c) soit à compter de la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés (pas pour les maisons individuelles).

- Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots. A défaut, le présent arrêté sera caduc. Au moment de la réception, le lotisseur devra informer l'Association Syndicale.

Stabilisation des règles d'urbanisme :

- Le présent Permis d'Aménager (PA) a pour effet de cristalliser pendant 5 ans les règles définies pour le lotissement ainsi que les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa délivrance. La période de 5 ans commencera à courir à compter de la date de dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Aussi, pendant la période de 5 ans, il sera fait application du PLU approuvé le 17/02/2014, modifié les 28/01/2016, 07/07/2016, 18/05/2017, 21/03/2019 et 27/05/2021, ainsi que des règles définies pour le lotissement sans que ne puisse être opposées de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à cette date (révision, modification du PLU,...).

- Enfin, pendant la période comprise entre 5 ans à compter de la date de dépôt de la DAACT et 10 ans à compter de la date de délivrance du Permis d'Aménager, il sera concomitamment fait application du PLU opposable à la date de délivrance de l'autorisation et du PLU en vigueur à la

date de délivrance du PA. Dans ce cas de figure, ce seront les règles les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Article 5 : Suivi de chantier

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il lui appartient d'informer la mairie de l'avancement du chantier en déposant les documents suivants :

- Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) au démarrage des travaux (*lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>*)
- Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en fin de chantier (*lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978>*).

A compter de la date de réception en mairie de la DAACT, la Commune dispose d'un délai de 5 mois (récolement obligatoire en présence de PPR) pour contester la conformité des travaux. Au terme de ce délai, la Commune délivre sous quinzaine une attestation de non contestation. Il est fortement conseillé de joindre à la DAACT un plan de récolement qui précisera notamment l'altimétrie au droit de chaque accès aux lots. Cette information devra être communiquée à chaque porteur de projet. Il est rappelé que la délivrance des permis de construire sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager est subordonnée à l'achèvement total des travaux constatés conformément aux articles R.462-1 à R.462-10.

Article 6 : Régime des taxes et participations applicables au terrain :

-- Le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité. L'extension rendue nécessaire à ce projet sera à la charge du demandeur au titre des équipements publics exceptionnels, conformément à l'Article L332-8 du Code de l'Urbanisme (cf. devis ENEDIS ci-joint).

Article 7 : La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Voreppe, le 13/04/2022

Le Maire,
Luc RÉMOND



- J'attire votre attention sur le fait que la présente décision ne préjuge en rien d'une éventuelle autorisation liée à une autre législation.
- Les futures constructions seront soumises à la Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif (PFAC).
- Les futures constructions seront soumises aux taxes d'urbanisme en vigueur (Taxe d'Aménagement et Redevance archéologie préventive).

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.