



Opposition à une déclaration préalable

Délivré par
Le maire de Coublevie

Dossier N° : **DP 038 133 25 2 0103**

COUBLEVIE

11 chemin d'Orgeoise

38500 - COUBLEVIE

Tél : 04 76 05 15 39

Courriel : accueil@coublevie.fr

Arrêté portant la référence N°DP/25/212
Transmis au préfet le 30/11/2025

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de demande : Déclaration préalable

Déposé le : **11/09/2025**

Par : CROISSANT Lucie
639 Route du Guillon
38500 COUBLEVIE

Sur un terrain sis à :
169 Route de Vouise
38500 COUBLEVIE

Parcelle : AD0414

Surface de plancher : 1555 m²

Objet de la demande : Construction d'un tunnel potager (serre) de 1555m²

Le Maire de la commune de COUBLEVIE

VU la demande de Déclaration préalable susvisée

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/12/2024 par délibération n° 65/2024

VU la carte des aléas rendue publique par le conseil municipal du 9 juin 2023 ;

VU les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 19/09/2025 ;

VU les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 13/10/2025 suite à la notification de pièces manquantes du 02/10/2025 ;

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un tunnel potager (serre) de 1555m² ;

CONSIDERANT que le projet est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que dans les pièces complémentaires fournies en date du 30/10/2025, le pétitionnaire reprend la définition d'une « structure agricole légère » du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme afin de justifier que son projet correspond à la définition des « structures légères et les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole » de la fiche RCu du règlement de l'aléa fort de crues rapides des rivières (C3) ;

CONSIDERANT que la définition citée dans les pièces complémentaires du 30/10/2025 n'est pas reprise dans son intégralité ;

CONSIDERANT que la définition complète d'une structure agricole légère dans le règlement écrit du PLU est la suivante :

Structure agricole légère : Construction légère destinée à l'exploitation agricole, dont les parois sont constituées de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages de faible épaisseur, bâches plastiques sur arceaux, etc.). Les serres à structure permanente ne répondent pas à cette définition. Cette position est motivée par le coût et la fragilité importantes de ces serres et par la valeur en général élevée des biens abrités.

CONSIDERANT que les caractéristiques du projet, dit tri-tunnel maraîcher, sont les suivantes :

- Sa dimension : 28,8m de large sur 54m de long, soit 1555,2 m². Le tunnel est un tri-tunnel.
- Son ancrage : composé de 76 ancrages constitués de plots béton, scellés dans le sol, puis scellé en saillie du terrain naturel, dans lesquels sont fixés le pied des poteaux ;
- Fonction : abritera le contenu principal de l'activité agricole

CONSIDERANT qu'au regard de ces caractéristiques, le projet ne peut être qualifié de « structure agricole légère », mais répond à la définition d'une serre à structure permanente ;

CONSIDERANT qu'une serre à structure permanente doit respecter les prescriptions du paragraphe relatif aux « constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière » du règlement de l'aléa fort de crues rapides des rivières (C3) correspondant à la fiche RCu ;

CONSIDERANT que le AD 414 est située en zone d'aléa fort de crues rapides des rivières (C3), dont la traduction réglementaire correspond à la fiche RCu du règlement du PLU, dont « le principe général applicable dans ces zones est une interdiction renforcée ;

CONSIDERANT que la fiche RCu du règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

« DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX :

Autorisations avec prescriptions :

➤ Les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation, en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés (notamment les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation) doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés,

➤ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière :

A conditions cumulatives que :

- Une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être lié à une exploitation existante, et doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- le premier niveau de plancher et les ouvertures soient situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN ;
- les accès se fassent par une façade non exposée, soient situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² comprennent un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

- les constructions situées sous la hauteur de référence résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à la hauteur de référence par rapport au terrain naturel ;
- les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;

CONSIDERANT que les pièces complémentaires du 30/10/2025, ne permettent pas de s'assurer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire justifie que le projet est lié à une exploitation existante et qu'il se rattache à des éléments déjà présents sur la zone de la manière suivante :

« Une clôture, une zone empierrée, des réseaux d'eau potable et électricité, un accès sur la route de Vouise sont déjà présents sur la zone, ainsi qu'un abri léger dont la DP est en cours d'instruction. » ;

CONSIDERANT que l'abri léger et la zone empierrée n'ont pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme et n'ont donc pas d'existence légale ;

CONSIDERANT que cette construction fait l'objet d'une demande de régularisation via le dossier n°DP 038 133 25 20104 - suite à la décision d'interruption de travaux en date du 04/08/2025, sur la base de la constitution du procès-verbal n°PV202500015 en date du 04/08/2025 - qui a fait l'objet d'une décision d'opposition en date du 20/11/2025 ;

CONSIDERANT qu'une clôture, un réseau d'eau potable et d'électricité ainsi qu'un accès ne constituent pas des éléments liés à une exploitation agricole existante ;

CONSIDERANT que le projet ne précise pas les caractéristiques de la zone empierrée, déclarée comme existante ;

CONSIDERANT que ce type d'aménagement peut générer des remblais de terre, qui doivent être déclaré comme constitutif de RESI ;

CONSIDERANT que le dossier ne déclare aucune côte de nivellement du terrain avant et après travaux, dans une zone de crue rapide des rivières ;

CONSIDERANT que le dossier ne permet pas de juger du respect du RESI imposé par la fiche RCu du règlement du PLU ;

CONSIDERANT que les pièces fournies dans le dossier de déclaration préalable n'indiquent pas l'endroit exact des ouvertures de la construction ;

CONSIDERANT que la définition d'une construction issue du lexique du PLU est la suivante :

« Une construction est un ouvrage ou une installation fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, un sous-sol) » ;

CONSIDERANT que les caractéristiques du projet, dit tri-tunnel maraîcher, sont les suivantes :

- Sa dimension : 28,8m de large sur 54m de long, soit 1555,2 m². Le tunnel est un tri-tunnel.
- Son ancrage : composé de 76 ancrages constitués de plots béton, scellés dans le sol, puis scellé en saillie du terrain naturel, dans lesquels sont fixés le pied des poteaux ;
- Fonction : abritera le contenu principal de l'activité agricole

CONSIDERANT que le projet répond à la définition d'une construction ;

CONSIDERANT que les pièces du dossier ne justifient pas que le premier niveau de plancher et les ouvertures sont situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN, ni que les accès se font par une façade non exposée, soient situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN ;

CONSIDERANT que le terme « occupation humaine permanente » correspond à une occupation humaine permanente d'un logement, d'un hébergement, ou lorsqu'il s'agit d'un lieu de travail principal;

CONSIDERANT que le projet présenté prévoit la construction d'une serre de 1555m² dans le cadre d'une activité de maraîchage, qu'il s'agit de la construction principale liée à cette activité, correspondant à une occupation humaine permanente ;

CONSIDERANT que le projet présenté ne justifie pas de la présence d'un niveau hors d'eau servant de zone de refuge ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire fourni dans les pièces complémentaires du 30/10/2025, un courriel du bureau d'étude Géolithe en date du 15/09/2025 qui précise certaines prescriptions constructives à respecter ;

CONSIDERANT que le contenu du courriel ne permet pas de définir le travail d'adaptation afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux, ni de garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement, exigé par la fiche RCu du règlement de PLU ;

CONSIDERANT qu'un courriel n'engage pas la responsabilité d'un bureau d'étude ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une serre de 1555m², d'une longueur de 36m, constitué de 17 ancrages (plots béton en sailli du TN) positionnés tous les 3 mètres, reproduit sur 4 rangées sur lequel est fixé une bache plastique ;

CONSIDERANT que le projet constitue un obstacle aux écoulements des eaux et augmente le risque d'embâcles ;

CONSIDERANT que l'article Ub 1.2. du Plan Local d'Urbanisme concernant les « destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits » stipule :

« Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Cinéma,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost. »

CONSIDERANT que dans les pièces complémentaires fournies en date du 30/10/2025, le pétitionnaire précise que « l'activité existante est une activité maraîchère existante depuis 2023 » ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire fourni dans les pièces complémentaires du 30/10/2025, des justificatifs de déclarations à la PAC 2024 ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire fourni dans les pièces complémentaires du 30/10/2025, un justificatif de création d'entreprise agricole en date de 2023 ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire fourni dans les pièces complémentaires du 30/10/2025, des documents certifiant la pratique d'une agriculture biologique depuis 2023 ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire fourni dans les pièces complémentaires du 30/10/2025, les déclarations sociales faites à la MSA, en tant que cotisant solidaire puis chef d'exploitation depuis 2025 ;

CONSIDERANT que l'ensemble des déclarations du pétitionnaire au sein des pièces complémentaires du 30/10/2025, viennent justifier d'une activité de nature agricole en lien avec le projet de construction d'un tunnel potager / serre.

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas que l'article Ub 1.2. du Plan Local d'Urbanisme concernant les « destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits » ;

DECIDE

Article 1 : Il est fait **OPPOSITION** à la présente déclaration préalable.



Fait à Coublevie, le 21/11/2025

Le Maire de Coublevie
Adrienne PERVÈS

Par délégation,
Antoine CLOPPET
Adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS 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 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.

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme : A partir du 1er janvier 2022, un usager peut déposer toute déclaration préalable en ligne, à tout moment et où qu'il soit, dans une démarche simplifiée et sans frais. Toutes les communes devront être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme. Celles de plus de 3500 habitants devront également assurer leur instruction sous forme dématérialisée. Pour accompagner cette transformation d'ampleur, l'Etat déploie un vaste programme de dématérialisation de l'application du droit des sols, dit Démat.ADS ou « Permis de construire en ligne ». Pour certaines communes du Pays Voironnais, déposer un dossier en ligne, c'est par-ici : <https://ads.paysvoironnais.com/guichet-unique>

