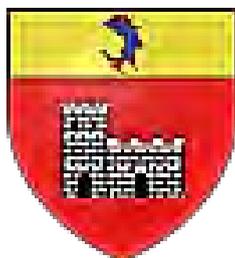


Département de L'ISERE

Commune de VINAY (38)



RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur

La modification n° 4 du PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 25 juillet 2022 au 25 août 2022



M. Gérard BARRIÈRE en qualité de Commissaire Enquêteur
Selon les dispositions de l'arrêté Intercommunal n° 2022_AR_127 du 1 juillet 2022

SOMMAIRE

	Pages
Chapitre 1. Généralités concernant l'objet de l'enquête	4
1.1. Préambule	4
1.2. Identité du pétitionnaire	5
1.3. Objet de l'enquête	6
1.4. Cadre juridique	6
1.5. Composition du dossier de la modification n°4 du PLU	7
Chapitre 2. Organisation et déroulement de l'enquête	9
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	9
2.2. Modalités de l'enquête	9
2.3. Publicité et information au public	10
2.4. Déroulement de l'enquête	11
2.5. Personnes Publiques Associées	13
2.6. Examen du dossier de projet de la modification n°4	15
2.7. Appréciation du dossier de projet de modification	17
2.7.1. Sur la forme	18
2.7.2. Sur le fond	18
Chapitre 3. Examen des observations	19
3.1. Avis des différents services de l'Etat	19
3.2. Observations sur le registre de l'enquête publique	20
3.3. Observations du public et observations du Commissaire Enquêteur	20
3.4. Analyse des réponses du mémoire	20
3.5. Analyse générale du Commissaire Enquêteur	37
Chapitre 4. Conclusions	39

Annexes.	40
Annexe 1...Arrêté Intercommunal SMVI n° 2022_AR_127 du 1 juillet 2022	41
Annexe 2...affiche « avis d'enquête publique »	45
Annexe 3...Certificat d'affichage de la mairie de Vinay	47
Annexe 4...Procès verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur,	49
Annexe 5...Mémoire en réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse.	61

Chapitre 1.

Généralités concernant l'objet de l'enquête

1.1. Préambule :

La Commune de Vinay (4425 habitants INSEE 2022, soit 276 hab./km²) d'une superficie de 1601 ha, située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes. La commune se situe dans la basse vallée de l'Isère, dénommée également « Pays du Sud-Grésivaudan », entre Grenoble et Valence.

Vinay est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee¹. Vinay appartient à l'intercommunalité de Saint-Marcellin – Vercors – Isère Communauté, (SMVI) regroupant 47 communes avec 45414 habitants créée en janvier 2017 et couvre une surface de 896 km².

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Grenoble², dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 204 communes, est catégorisée dans les aires de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)

Vinay est aux limites territoriales des communes de :

- Serre-Nerpol, Varacieux, Notre Dame de L'Osier, L'Albenc au Nord,
- L'Albenc à l'Est,
- Têche à l'Ouest,
- Cognin les Gorges, Beaulieu, Rovon au Sud.

Le bourg est traversé du Nord-Ouest vers le Sud Est par la RD 1092 c'était la liaison Genève - Valence, l'autoroute A49, à grande circulation, traverse également le territoire de la commune, Vinay étant la sortie n°10.

Le réseau ferré qui dessert la gare de Vinay fut mis en service sur la totalité de sa longueur par la compagnie PLM le 9 mai 1864, de 2007 à 2013 après de nombreux travaux, la ligne reprend du service et comporte plusieurs types de trafic. La circulation des TER s'élève à environ 50 trains par jour entre Saint Marcellin et Moirans.

L'altimétrie est peu élevée comprise entre 168m à 580m. Le territoire communal est situé sur la rive droite de l'Isère, son altitude moyenne est de 280 mètres. La ville est surplombée par le Bec de Neurre qui culmine à 1 474 mètres d'altitude.

Vinay est situé dans l'espace interdépartemental ;

¹ Selon le zonage des communes rurales et urbaines publié en novembre 2020, en application de la nouvelle définition de la ruralité validée le 14 novembre 2020 en comité interministériel des ruralités.

² La notion d'aire d'attraction des villes a remplacé en octobre 2020 l'ancienne notion d'aire urbaine, pour permettre des comparaisons cohérentes avec les autres pays de l'Union européenne.

- Grenoble, la Préfecture, 41km à l'Ouest,
- Valence à 56km Sud-Ouest,
- Lyon à 123 km à l'Ouest,

Suivant la base des données européennes « CORINE Land Cover³ », Vinay est marquée par l'importance des territoires agricoles (60,7 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (70,7 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones agricoles hétérogènes (32,6 %), cultures permanentes (26,9 %), forêts (23,2 %), zones urbanisées (15,8 %), prairies (1,2 %).

Le Pays de Vinay est le premier producteur de noix de Grenoble ; sa noyeraie couvre une surface de 1 500 hectares (surface plantée pas que sur la commune qui fait 1601ha, mais bien sur le PAYS de Vinay), soit 150 000 noyers. Trois sortes de noix sont cultivées à Vinay : la « mayette », la « franquette » et la « parisienne ».

Le plus gros employeur de la ville fut pendant très longtemps l'usine de tissage Guéry avant sa fermeture au début des années 1980. Aujourd'hui Vinay accueille de nombreuses PME en expansion. Les anciens bâtiments ont été repris par la commune qui les divise pour des entreprises locales.

Dans le classement des 7 familles de paysages de la région Rhône-Alpes, établi par la DREAL en 2005, Vinay est classé n°236-I-D⁴, unité paysagère « Pays des quatre montagnes » et classement « paysage rural - patrimonial », ce paysage se distingue des paysages agraires en raison de structures paysagères singulières qui leur confèrent une identité forte. C'est le résultat d'une spécialisation agricole et de modes de faire traditionnels et transmis. On trouve généralement dans ces paysages une architecture caractéristique et un petit patrimoine rural mais aussi des traces qui attestent d'une histoire ancienne. Cet ensemble de facteurs confère à ces paysages une dimension culturelle.

1.2. Identité du pétitionnaire

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté

7, rue du Colombier

38162 Saint Marcellin Cedex

Qualité du signataire ; Monsieur Le Président Frédéric DE AZEVEDO

Pour le lancement de la procédure de modification n°4 du PLU, vu et enregistré le 8 juin 2022, la lettre⁵ par laquelle Monsieur Le vice-président⁶ Jean Claude Darlet⁷ demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Grenoble pour une enquête publique.

³ CORINE Land Cover = c'est l'inventaire biophysique de l'occupation des terres qui fournit une photographie complète de l'occupation des sols, à des fréquences régulières,

⁴ L'unité paysagère est déterminée par un numéro d'ordre 236 et par les initiales des départements sur lesquels l'unité se positionne, ici I = Isère et D = Drôme.

⁵ Courrier daté du 18 mai 2022.

⁶ Par délégation du Président M. Frédéric Azevedo

⁷ Vice-Président en charge, par délégation de l'aménagement, du foncier et des politiques contractuelles.

En application des articles L 153-19 et R 153-1 du code de l'urbanisme, de l'article 135 II de la loi ALUR et de la délibération du conseil communautaire n°DCC2021_07_47 du 8 juillet 2021 qui acte le transfert au 1^{er}. Juillet 2021 de la compétence « urbanisme » à Saint Marcellin Vercors Isère Communauté, « Je vous informe que nous nous substituons pour l'ensemble des procédures à la commune de Vinay, jusqu'au terme de l'approbation de la modification ».

1.3 Objet de l'enquête :

Cette modification n°4 du PLU⁸, a pour objectif, dans le cadre de cette enquête publique dont le classement actuel est pour Uc/a La Gare, AU Gérifondière, et de passer à un zonage partiel en IAU3, Uic et Uica de Gérifondière, et IAU1, IAU2 la Gare en incluant la modification de la hauteur de bâtiments de 15m ramenée à 11m en zone UC pour l'article UC. 10 du règlement écrit.

ZONE	Actuellement	Après
La Gare	Uc/a	IAU1 IAU2
Les Cités	Ui	Ui
Gérifondière 1	AU	Uica (hôtellerie)
Gérifondière 2	AU	Uic (commercial)
Gérifondière 3	AU	IAU 3 (logement)

1.4. Cadre juridique

- Loi « dite SRU » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- Code de l'urbanisme, L.153-36 et suivant, pour la procédure de modification.
- Loi « dite Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- Loi ALUR du 24 mars 2014,
- Loi LAAAF d'octobre 2014,
- Loi Macron d'août 2015,
- Loi ELAN de novembre 2018.

⁸ PLU = Plan Local d'Urbanisme.

Liste non exhaustive.... Le PLU a été approuvé le 22 mai 2014, donc la loi ALUR et les suivantes n'ont pas été prises en compte, suivant la liste des textes ci-dessus.

La procédure de modification (code de l'urbanisme art. L.153-36 à L.153-44) est une procédure courte de droit commun lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, mais encore pour l'ouverture à l'urbanisation de zone AU.

La durée de l'enquête publique pour une modification de ce type est de 15 jours, mais étant en période estivale, M. Le Maire a souhaité de porter la durée de celle-ci à 32 jours.

Rappel :

- ◆ Lorsque le projet de modification a pour effet ;
 - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ◆ La modification est utilisée à condition que la modification ;
 - Ne porte pas atteinte à l'économie du PADD mentionné au deuxième alinéa de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,
 - Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire⁹ qui établit le projet de la modification et qui le notifie au Préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet n'a pas été notifié aux Maires des communes limitrophes.

Actuellement Vinay (38) possède un PLU approuvé le 22 mai 2014, suivi, à ce jour par 3 modifications,

- Modification n°1, approbation le 16 septembre 2015,
- Modification n°2, approbation le 20 novembre 2019,
- Modification n° 3, approbation du 30 juin 2021.

1.5. Composition du dossier du projet de la modification n°4 du PLU

Composition du dossier d'enquête ;

- - les annonces légales de deux journaux locaux,

⁹ Suivant délibération du 26 mai 2021, ensuite c'est l'inter communauté SMVI qui a eu la compétence au 1^{er}. Juillet 2021.

Publication des annonces légales du ;

- ◆ Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 8 juillet 2022,
- ◆ Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 29 juillet 2022,

Publication des annonces légales du ;

- ◆ Le Mémo de l'Isère du 8 juillet 2022,
- ◆ Le Mémo de l'Isère du 29 juillet 2022,

▪ - **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA¹⁰) courrier envoyé au fil du temps**

Direction Départementale des Territoires, par mail du 27 juillet 2022,
SCOT Grande Région de Grenoble du 18 juillet 2022,
Chambre d'agriculture et territoire de l'Isère du 16 mai 2022,
INOQ, Institut National d'Origine et de la Qualité du 24 juin 2022,
Conseil départemental de l'Isère (CD38) par mail du 25 juillet 2022.

I - Exposé des motifs et traduction réglementaire 44 pages,

- Procédures administratives de 16 pages,

II – Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Cités et Gérifondière » 9 pages,

III – Projet de Règlement écrit de 20 pages pour ;

- ✓ Les zones IAU des Cités et de Gérifondière,
- ✓ La zone Uic de Gérifondière.
- ✓ Modification de la hauteur des constructions en zone UC.
- Décision de l'Autorité Environnementale MRAe n° 2022-DKARA-149, 4 pages,
- Résumé non technique de 13 pages.
- PADD du 22 mai 2014.

¹⁰ PPA = Personnes Publiques Associées.

Chapitre 2.

Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Pour le « lancement de la procédure de modification n°4 du PLU », la lettre datée du **18 mai 2022** par laquelle Monsieur le Vice-Président de la SMVI par délégation, demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur, au Tribunal Administratif de Grenoble, pour une enquête publique, à noter que la date de réception du Tribunal est du **2 juin 2022**.

A signaler que ce courrier précisait que la période de l'enquête soit située entre la mi-juin et mi-juillet, cette demande est irréalisable avec les délais réglementaires de la procédure, avec un courrier de plus réceptionné au tribunal le 2 juin 2022.

La décision du Tribunal Administratif de Grenoble n° E22000104/38 du 22 juin 2022, désigne le Commissaire Enquêteur.

Rappel ; le Commissaire Enquêteur remplit son rôle dans l'intérêt général, avec équité, loyauté, intégrité, dignité et impartialité.

A l'issue de la consultation, le Commissaire Enquêteur rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public venu s'exprimer, dont ses suggestions et contre-propositions, et d'autre part, des conclusions, dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé, mais Le Commissaire Enquêteur ne juge pas.

2.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté intercommunal SMVI n° 2022_AR_127 du 1^{er}. Juillet 2022, organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique du 25 juillet 2022 à 9h00mn au 25 août 2022 à 17h00mn, inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Vinay, siège de l'enquête publique, chacun pourra également prendre connaissance du dossier et écrire ses observations sur le registre d'enquête.

Les modalités de l'enquête ont été rappelées par le Commissaire Enquêteur aux différents interlocuteurs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour 3 permanences aux jours suivants :

Le lundi 25 juillet 2022 de 9h00mn à 12h00mn,

Le mercredi 12 août 2022 de 9h00mn à 12h00mn,

Le jeudi 25 août 2022 de 14h00mn à 17h00mn,

Le registre d'enquête pour les observations a été ouvert par Monsieur Le Maire, le 25 juillet 2022.

Le dossier soumis à l'enquête publique et le registre ont été cotés et paraphés le 25 juillet 2022 à 8h45mn, à la mairie de Vinay, par le Commissaire Enquêteur.

La mairie est ouverte au public du lundi au vendredi de 8h30mn à 12h00mn et de 13h30mn à 17h00mn, et le samedi de 9h00mn à 12h00mn.

Le dossier d'enquête, version papier, en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur est disponible au secrétariat de la Mairie aux jours d'ouverture. Le dossier sera également disponible sur un ordinateur mis à la disposition du public au secrétariat avec les liens nécessaires pour accès au site de la mairie et faire suivre ces observations qui seront annexées au registre, par une adresse mail, « *mairiemaad@vinay.fr* » en spécifiant en objet « enquête publique modification n°4 PLU jusqu'au jeudi 25 août 2022 à 17h.

Le siège de l'enquête reste la mairie de Vinay, le courrier sera adressé à la Mairie de Vinay à l'attention du Commissaire Enquêteur (suivant l'arrêté intercommunal n° 2022_AR_127), à sa réception il sera daté et annexé au registre de l'enquête.

2.3. Publicité et information au public :

Du code de l'Environnement art R.123-11 publicité de l'enquête, alinéa III et IV.

« Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête. »

Art. R.123-9 du même code « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et **après concertation avec le commissaire enquêteur** ou le président de la commission d'enquête... »

Le lundi 25 juillet 2022 à 8h 00mn, le Commissaire Enquêteur a pu contrôler l'affichage, sur le panneau d'information du public situé à l'extérieur de la mairie, sur les lieux (parcelles) objet de la modification n°4, et d'autres panneaux répartis sur la commune de l'avis d'ouverture d'une enquête publique.

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes, au minimum quinze jours avant la date de début de l'enquête (annexe 2) ;

Les Affiches Grenoble et du Dauphiné annonces légales du 8 juillet 2022,

Le Mémo de l'Isère, annonces légales du 8 juillet 2022,

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes, dans les huit jours du début de l'enquête ;

Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné, annonces légales du 29 juillet 2022.

Le Mémo de l'Isère, annonces légales du 29 juillet 2022.

Le bulletin municipal de juillet 2022 n°50 « les Echos du Tréry » le magazine de Vinay, encadré Vie d'ici / Actu, « modification du Plan Local d'urbanisme, précisant l'objet de la modification n°4 avec la date de l'enquête publique et les jours des permanences du Commissaire Enquêteur.

Sur les sites internet de la SMVI Communauté, ainsi que la Mairie de Vinay, dans les onglets « Enquête Publique » le dossier est disponible à la consultation, avec la possibilité d'envoyer une observation par l'intermédiaire de l'adresse mail de la mairie de Vinay suivant l'arrêté inter communale.

Sur le panneau lumineux devant la mairie, rappel des permanences le jour de la permanence.

La publicité et l'information au public ont été diffusées suivant les textes en vigueur, sur le territoire de la commune pour ce qui concerne les annonces légales dans deux journaux locaux. L'avis d'ouverture d'une enquête publique a été affiché sur le territoire de la commune sur divers panneaux suivant le certificat de la commune de Vinay (voir annexe 2). A cela s'est ajouté tous les moyens de communication pour l'information du public dont disposait la SMVI et la mairie de VINAY.

2.4. Déroulement de l'enquête :

Suite à la lettre, de demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur, adressée au tribunal administratif Grenoble réceptionnée le 2 juin 2022, il semblerait qu'il y a urgence pour réaliser cette modification n°4 du PLU.

Suite à la réception de la décision du Tribunal le mercredi 22 juin 2022 par courriel, le jeudi 23 juin 2022, le Commissaire Enquêteur, par courriel, a demandé le dossier à la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, la compétence étant à la SMVI depuis le 1^{er}. Juillet 2021.

Le Commissaire Enquêteur a reçu le dossier au format numérique, après avoir étudié celui-ci, le Commissaire Enquêteur a proposé, dans le respect le plus réglementaire, des dates pour une enquête publique à condition que les parutions légales puissent être lues dans le délai des 15 jours avant la 1^{ère}. Permanence, ce qui a été possible.

Après lecture du dossier, pour avoir des explications complémentaires, un rendez-vous a été fixé pour le lundi 4 juillet 2022 à 16h15mn sur le terrain, quartier de Gérifondière.

La réunion s'est donc faite en extérieur avec Mme. Dupuis pour la mairie, M. Bonvallet pour la SMVI et ainsi répondre aux questions du Commissaire Enquêteur. Par les réponses qui lui ont été apportées lors de cette réunion, celles-ci ont complétées la compréhension de ce dossier pour pouvoir encore mieux informer le public et connaître la commune.

Le Commissaire Enquêteur a bien précisé les modalités applicables pour la dématérialisation de l'enquête publique, avec la mise en place du dossier de l'enquête publique sur le site de la mairie.

Comme il n'y a pas de règlement graphique au format A0, pour les permanences, le Commissaire Enquêteur a demandé lors de sa réunion, la mise en place de panneau format A0 pour l'affichage des plans du PLU en cours de la commune, avec la mise à jour suite à l'approbation de la modification n°3 de 2021. Ceci permet aux concitoyens de situer leurs biens dans l'environnement de la commune par rapport à la modification.

Ce même jour, le Commissaire Enquêteur a fait le tour de la commune en son centre pour avoir une image réelle de l'environnement, du paysage et de la voirie pour ainsi se rendre compte de la situation décrite dans ce dossier.

Le 25 juillet 2022, jour de la première permanence, à 8h15mn, le Commissaire Enquêteur a eu un entretien avec M. Le Maire et le Directeur Général des services pour un complément d'information sur cette modification et ainsi connaître l'échéancier pour cette procédure d'enquête comme il y a une urgence dans le délai, incompressible.

Par sa délégation de vice-président de la communauté de communes SMVI, le registre de l'enquête publique a été ouvert pour M. Le Maire de Vinay, le 25 juillet 2022.

Le Commissaire Enquêteur a contrôlé la composition du dossier mis à la disposition du public avec le registre de l'enquête, et à côté et paraphé le registre de l'enquête publique, donc le 25 juillet 2022 à 8h45mn.

Les 3 permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues dans une salle BRUN FAULQUIER, au rez de chaussée de la mairie, donc accessible au PMR¹¹, les mesures de protections sanitaires contre le Covid 19 ont été mises en place et appliquées, vingt-trois personnes se sont présentées ;

- ◆ La permanence n°1 ; aucune observation écrite sur le registre, sept (7) personnes se sont présentées ;
 - Le collectif « Quartier de L'Erinée » représenté par 3 personnes (Mmes. Boutry, Rozand et Cadici) pour la hauteur des bâtiments en zone UC.
 - Un couple (Mme. M. Curto) pour une parcelle au quartier « Les Levées », mais non concernée par cette modification n°4.
 - Une personne (Mme. Arrigoni) pour des renseignements uniquement.
 - Une personne (Mme. Boissieux) habitant le quartier de « La Gare » concernée par la zone IAU2. pour des renseignements.
- ◆ La permanence n°2 ; onze (11) personnes se sont présentées,
 - Entre les deux permanences, une (1) observation a été écrite sur le registre, (M. Olier),
 - Un collectif de 8 personnes (Mme. et M. Bargiggia, Mme. Guillot et son fils, M. Yves Borel, fermier exploitant les noyeraies de Mme Théollier, M.Chagrier, M. Jullian, Mme. Perrin) se sont présentés dès 9h00, ce sont des habitants sur le pourtour de la zone IAU1 et IAU2de l'OAP « La Gare »
 - Une personne (M. Doussier) du Groupe Super U pour consulter le registre, et des renseignements.
 - Une personne (M. Mermet Gerlat Arnaud) pour des renseignements sur une parcelle située hors de l'objet de cette modification n°4.

¹¹ PMR = Personne à Mobilité Réduite

- Une personne (M. Thome) qui habite en zone Ud pour des renseignements sur la hauteur des bâtiments en zone UC.
- ◆ La permanence n°3 ; cinq (5) personnes se sont présentées.
 - M. Bargiggia et M. Jullian sont venus déposer une pétition au nom du collectif des riverains du quartier de « la Gare », pour 18 habitants.
 - Une pétition au nom du collectif de l'Erinée m'a été remise en main propre avec 15 signatures et leurs observations et leurs revendications à faire remonter à M. Le Maire.
 - Mme. Michalet s'est présentée pour des renseignements sur le quartier de la Combe, mais hors objet de la modification n°4, c'était surtout pour des informations sur sa parcelle.
 - M. Naoun a écrit une observation pour ses parcelles au quartier de « l'Allegrierie ». Il a été informé que sa demande ne rentrait pas dans le cadre de cette modification n°4.

Lors de la 1ère. Permanence, à ma demande, j'ai reçu le Monsieur le Directeur d'exploitation de l'inter communalité SMVI eau/assainissement, pour divers renseignements sur la capacité d'alimentation en eau potable et sur le traitement des eaux usées (STEP) par rapport à l'augmentation de la population prévue par la modification n°4 du PLU.

Le mercredi 25 août 2022 à 17h00mn, après 32 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le Commissaire Enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec deux (2) observations écrites, et deux (2) pétitions annexées zéro (0.) courrier postal et zéro (0.) mail reçu en mairie.

Le Commissaire Enquêteur a entendu les interlocuteurs de la commune de Vinay et de la SMVI, en tant que pétitionnaire, la publicité, l'information et l'affichage ont été réalisés, ainsi que sur les sites internet de la SMVI et la Mairie de Vinay suivant certificat joint.

2.5 Personnes Publiques Associées

Le projet de la modification n°4 du PLU a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux services de l'Etat et Chambres Consulaires suivants ;

Service Aménagement Sud-Est - DDT38	7/04/2022, par mail, ne répondra pas (mail)
Conseil Départemental de l'Isère	13/04/2022, avis oui le 25/07/2022
Région Auvergne-Rhône-Alpes	13/04/2022, pas de réponse
Parc Naturel Régional du Vercors	13/04/2022, pas de réponse
CMA Isère	13/04/2022, pas de réponse
Chambre d'Agriculture de l'Isère	13/04/2022, avis oui 16/05/2022
CCI Grenoble	13/04/2022, pas de réponse
EP SCoT Grande région Grenobloise	13/04/2022 avis oui 12/07/2022
SNCF Réseau Direction territoriale Auvergne-Rhône-Alpes	13/04/2022, pas de réponse
Délégation territoriale Sud-Est INAO	13/04/2022, avis oui 24/06/2022
DREAL Rhône-Alpes	31/03/2022, décision oui 20/05/2022

Les communes limitrophes n'ont pas été consultées.

Il s'agit juste d'une procédure visant uniquement à informer ces différents services du projet de la modification envisagée.

Les services notifiés (de la liste ci-dessus) peuvent ou non émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique, les éventuels avis n'ont pas obligation à être joints au dossier d'enquête publique, mais rien n'interdit de les joindre, donc ils ont été joints, ce qui est préférable pour la communication.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe a bien été consulté, mais ne fait pas partie des PPA.

Les avis reçus sont ;

- La décision n° 2022-ARA-KKUPP-2624 de la MRAe précise que la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- **Conseil Départemental de l'Isère** (mail reçu le 25 juillet 2022), pas de réserve à formuler concernant les compétences du département, mais dans le cadre de l'implantation du nouveau supermarché le long de la RD22C le CD38 rappelle « que toute modification de l'accès sur la RD ou tout aménagement sur la RD22C, pour répondre à l'activité du supermarché, sera à la charge de l'aménageur (le supermarché),
- **Direction Départementale des Territoires** (suite entretien téléphonique du 27 juillet 2022), ne rendra pas d'avis sur la modification n°4,
- **Chambre d'Agriculture de l'Isère** (courrier reçu le 2 juin 2022), l'ensemble des aménagements bien qu'échelonnés, fait une emprise globale de près 3,5 ha de surfaces Agricoles avec des parcelles nucicoles. Terres enclavées nucicoles en prise directe avec le tissu urbain, ce n'est pas le cas des secteurs IAU3, Uic et Uica (terrain mis en valeur par une activité agricole, diagnostic agricole PLUI SMVIC en cours) les aménagements dans ce secteur devront se faire en concertation avec les exploitants agricoles travaillant les terrains. Les préjudices subis par les exploitants en place font l'objet d'une réparation conformément au protocole régional en vigueur sur les évictions.

Réduction de hauteur en zone UC, « nous nous interrogeons sur l'incidence de cette évolution, quel est le différentiel en termes du nombre de logements hypothétiques possible compte tenu de la minoration de la hauteur ? Cette minoration porte-t-elle conséquence à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLU ?

Il aurait été intéressant, afin de pouvoir analyser précisément cette incidence de disposer des éléments chiffrés de comparaison ante/post modification.

La Chambre d'agriculture de l'Isère formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos observations.

- **Institut National des Origines et de la Qualité** (courrier reçu le 29 juin 2022), « bien que prévu au PLU, cette zone AU impacte directement près de 5 ha de noyers en AOP. L'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets ».

L'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur cette modification.

▪ **SCot de la Grande Région de Grenoble,**

Point 1 ; ouverture à l'urbanisation de la zone de Gérifondière,

Relocalisation du super marché, une activité hôtelière et le développement de logements au sein d'une zone mixte sont en adéquation avec les objectifs de l'espace préférentiel du développement inscrit au SCot pour Vinay, avec une même OAP, les 3 axes créés trois zonages, règles adaptées aux 3 futures destinations. L'emprise au sol zone IAU de 1,5 maximal, OAP de 40log/ha, cela répond aussi aux objectifs du SCot pour les secteurs situés à moins de 500m d'une gare, (au minimum 0,4m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière).

Point 2 ; projet urbain du quartier de la gare,

Sur une surface de 3 ha, un projet urbain répond aux enjeux actuels de renouvellement urbain et du développement d'une offre abordable, il s'inscrit dans les objectifs du SCot, pour diversifier les formes bâties vers plus de compacité.

L'aménagement commercial de type 2 (ZACOM 2) ne constitue pas un obstacle à cette évolution du quartier pour l'accueil de nouveaux logements, d'une part cela permet de relocaliser l'activité commerciale, d'autre part permet de transformer cet espace « *en pôle de centralité contemporain, avec des caractéristiques urbaines affirmées* » (DAC page 248) donc un objectif des ZACOM 2.

Point 3 ; réduction des règles de hauteur en zone UC,

Le projet cherche à harmoniser les constructions neuves avec le tissu pavillonnaire et intermédiaire préexistant. Construction de R+2, il autorise de poursuivre l'intensification de ce tissu relativement lâche et qui présente un potentiel foncier important, tout en facilitant son intégration future.

Conclusion ; Sinon le Scot, confirme la mise en œuvre des objectifs du PLU de 2014, elle apporte une réponse au besoin de relocalisation du supermarché, dossier ancien, dans lequel le SCot a depuis longtemps investi aux côtés de la commune, pour élaboration de solutions viables en matière d'aménagement urbain comme de fonctionnement économique. Elle s'inscrit à plus d'un titre dans les orientations données par le SCot.

2.6. Examen du dossier de projet de la modification n°4 PLU

▪ **- Procédures administratives, 7 pages,**

- Reprend tous les textes réglementaires du code de l'environnement principalement, du site « Légifrance ».
- Extrait du registre des délibérations, la délibération n° 2021-45 du 26 mai 2021.
- Les quatre annonces légales les parutions du 8 et du 29 juillet 2022,

- Décision de l'Autorité Environnementale MRAe décision n° 2022-ARA-KKUPP-2624, 4 pages, l'AE n'est pas considéré comme PPA,
- - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA¹²)
 - Voir §.2.5, ci-dessus.

- **I – Exposé des motifs et traduction réglementaire de 44 pages :**

- ✓ Précise les objectifs de la modification, c'est l'extension du centre-ville et la valorisation du quartier de la Gare qui pourtant depuis mai 2014 était constructible en zone Uc/a, pour des constructions à usage de commerce.
- ✓ L'important étant de relocaliser le supermarché qui devient étriqué, aussi bien pour la clientèle, que le parking et la station de carburants ainsi que les accès routiers. La Gérifondière serait sa future destination.
- ✓ Il y a différentes vues de ces quartiers maintenant et des simulations de l'après, l'ancienne zone Uc/a, devient deux zones IAU1 et 2 avec OAP pour en aménagement d'ensemble obligatoirement, accession à la propriété, et logements sociaux.
- ✓ Pour chaque zone les articles du règlement écrit sont réécrits

- **II - Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Cités – Gérifondière :**

- ✓ Document de neuf pages,
- ✓ Il définit les principes de l'implantation de toutes les constructions qui doivent être réalisées, mais également les accès, la mixité de ce qui doit être construit.
- ✓ Ces OAP doivent être obligatoirement respectées, les éléments fondamentaux sont à intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ En page 7, **très important**

Un échéancier a été prévu pour l'urbanisation des zones IAU 1, 2 et 3.

- La zone IAU 1, doit être urbanisée à court terme de 0-3 ans, suivant la date d'approbation de la modification n°4,
- La zone IAU 2, doit être urbanisée à court et moyen terme de 0-6 ans, suivant la date d'approbation de la modification n°4,
- La zone IAU 3, doit être urbanisée à court et moyen ou long terme de 0-12 ans, suivant la date d'approbation de la modification n°4, mais nécessairement postérieurement à la zone IAU 1 ou concomitamment.

¹² PPA = Personnes Publiques Associées.

▪ **III – Projet de règlement pour les zones IAU des Cités et de Gérifondière et zone Uic de Gérifondière, de 20 pages :**

- ✓ La zone Uic avec les 16 articles, comme la sous zone Uica, ces deux sous zones de la zone UC sont donc à intégrer dans la zone UC du règlement actuel, dans le titre de la modification n°4, c'est modification de la hauteur de 15m à 11m en zone UC.
- ✓ La zone IAU avec les 16 articles.

Ce document est opposable au tiers en cas de contentieux.

▪ **Résumé non technique de 15 pages,**

- ✓ Ce n'est ni plus ni moins un résumé concentré du document I, pour une lecture rapide, néanmoins très complet pour une parfaite compréhension du projet lié à la modification n°4 du PLU de mai 2014.

2.7. Appréciation du dossier du projet de la modification n°4

Le dossier, constitué par un bureau d'étude, est composé de 5 documents principaux et des annexes, les textes sont corrects très simples, exploitables avec beaucoup de détails, les plans et les cartes sont clairs et nets, cependant, pour certains, un bémol, (les pages 15, 16, 19 exemples de la pièce I exposé) pour lire les annotations sur les plans et photos satellites, il faut une loupe, la police « script 7 ou 6 » minuscule serait à modifier. Le vocabulaire est compréhensible pour tous.

Le diagnostic développé dans « l'exposé des motifs » a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune de Vinay pour cette modification n°4 du PLU, et de ce fait d'élaborer les enjeux principaux pour la commune, puis les choix qui seront retenus.

Ces choix paraissent bien « coller » aux besoins recensés dans la délibération motivée n° 2021-45 du 26 mai 2021, c'est un projet ayant déjà été abordé une première fois, dans un conseil municipal du 20 novembre 2019, mais sans suite.

Il y a beaucoup de photos et de montage, ce qui permet de se situer facilement dans la commune, pour ses habitants, à la lecture du dossier. La motivation de la commune est bien justifiée, par la prise en compte des besoins essentiels et indispensables à la population, comme un supermarché de proximité (nouvelle génération), entre autres, aussi bien sociaux, avec la zone de la Gare, et économique (hôtellerie et commerces), l'emploi, sans oublier les déplacements en densifiant le quartier de la Gare, pour une utilisation du réseau ferré, le tout étant programmé sur les années à venir, suivant l'échéancier de la page 7 de l'OAP. Mais les habitants du quartier de « La Gare » ne semblent pas apprécier ce changement, non pas à cause de la hauteur de 11m dans ce quartier pavillonnaire, mais pour la sécurité routière, par l'augmentation de la circulation automobile, la route traversant la zone IAU2 sera utilisée comme raccourci pour rejoindre la rue de l'Europe et le passage sous la voie ferrée, mais souhaitent aussi qu'il y ait une bande vierge de 2m entre la future zone de l'OAP et les parcelles des constructions existantes depuis de nombreuses années.

Dans un PLU, le règlement écrit, fait partie des pièces opposables aux tiers, d'où la nécessité d'avoir des articles nets, pour éviter, le plus possible, des contentieux au Tribunal Administratif de Grenoble.

La modification de la hauteur des bâtiments pour la zone UC de passer de 15 m à 11m, des pentes de 40%, le CES à 0,50, va dans le sens du collectif « Quartier de L'Erinée » qui a ouvert une procédure auprès du Tribunal Administratif de Grenoble justement suite au projet de construction d'un immeuble en zone UC par un permis de construire instruit et accordé avec le règlement actuel en cours de validité de 2014, dont les travaux sont suspendus par la procédure judiciaire en cours.

2.7.1. Sur la forme

Le dossier, dans son ensemble, est complet bien structuré, et conforme. Les schémas, les explications justificatives sont détaillées sans ambiguïté et précises. Le contenu de ce dossier, prend tous les enjeux de cette modification qui participera à la concrétisation des objectifs définis pour la zone à ouvrir à l'urbanisation, par le PADD, en développant de l'activité économique non nuisante pour l'habitat, ainsi que des commerces qui ne doivent absolument pas concurrencer ceux existants au centre-ville, des logements, en cohérence avec les objectifs de mixité des fonctions et activités hôtelières et répondant aux orientations données par le SCot.

2.7.2. Sur le fond

La diffusion de l'information et de la publicité a été conforme pour les journaux locaux et l'affichage, un avis d'ouverture d'une enquête publique a été affiché sur les panneaux municipaux, suivant l'attestation de la SMVI Communauté.

Certains moyens ont été mis en oeuvre, l'enquête ayant eu lieu dans une période estivale, mais cela n'a pas eu d'incidence sur la fréquentation lors des permanences. L'information et la publicité ont bien fonctionné, les personnes et collectifs, qui se sont présentés, étaient très motivés car vivant dans le périmètre de la modification. Ces habitants n'ont pas été concertés, ils ont découvert le projet au moment de l'enquête publique, il n'y a pas eu de réunion publique au moins pour les habitants riverains de ces quartiers de la Gare, la Cité et de Gérifondière, les plus concernés.

Les parcelles nucicoles, de la zone AU et Uc/a¹³ de la Gare, sont en fermage et en exploitation. Il semblerait qu'il y a un compromis de vente de signer avec le propriétaire qui a sa construction dessus, pour uniquement la zone AU actuelle Gérifondière,

Par contre, pour ce qui est des zones IAU1¹⁴ et 2, les propriétaires des parcelles centrales, d'après les riverains, ne sont pas prêt de vendre pour le moment, sachant qu'actuellement ils sont constructibles car classées en zone Uc/a, pour des constructions à usage de commerce, avec comme contrainte de ne pas concurrencer les commerces existants au centre-ville actuel.

Toutes les conditions requises étaient mises en place, pour assurer le bon fonctionnement pendant la durée de l'enquête publique sur 32 jours, pour prendre en compte la période estivale,

Le Commissaire Enquêteur donnera ensuite son avis, en fonction de son analyse des observations du public, des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur et suivant les réponses apportées par le pétitionnaire, et de son analyse et de ses propres convictions, dans le cadre de ses conclusions motivées.

¹³ Zone AU et Uc/a actuel suivant PLU de 2014, mais objet de la modification n°4.

¹⁴ Par contre ici, c'est le futur zonage objet du projet de la modification n°4.

Chapitre 3.

Examen des observations.

3.1. Avis des différents services de l'Etat

Les différents services de l'Etat et les Chambres Consulaires ont reçu le dossier pour donner leur avis. Il s'agit juste d'une procédure visant uniquement à informer ces différents services du projet de modification envisagée.

Ils n'ont pas obligation de répondre, mais éventuellement peuvent formuler un avis ou observation et remarques. Ce qui a été le cas pour certains.

Décision de l'Autorité Environnementale MRAe n° 2022-ARA-KKUPP-2624, du 20 mai 2022,

- 4 pages, l'AE n'est pas considérée comme PPA, la modification n°4 du PLU, n'est pas soumise à autorisation environnementale.

▪ **SCot suivant courrier 22.045 du 12 juillet en réponse**

- Aucune remarque particulière, la modification s'inscrit à plus d'un titre dans les orientations données par le SCot.

▪ **Chambre d'agriculture et territoire** de l'Isère du 16 mai 2022, réceptionné le 2 juin à la mairie de Vinay

- La Chambre d'Agriculture formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos observations.
- Ces points seront repris dans le PV de synthèse.

▪ **INOQ**, Institut National d'Origine et de la Qualité du 24 juin 2022,

- Précise que la commune de Vinay est dans l'aire AOP « noix de Grenoble », IGP « Saint Marcellin », « Emmenthal français Est-Centrale », IGP vinicole « Isère », IG « Génépi des Alpes ». Que la filière nucicole c'est plus de 313ha (33700arbres) avec 47 opérateurs dont 29 avec le siège d'exploitation sur la commune.
- L'observation est bien que prévu au PLU, cette zone AU impacte près de 5ha de noyers en AOP, l'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets.
- L'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur cette modification.

- **Conseil Départemental 38**, courriel du 25 juillet 2022 à 15h34mn,
 - Toute modification de l'accès sur la départementale ou tout aménagement sur la RD22C, pour répondre à l'activité du supermarché, sera à la charge de l'aménageur (le supermarché).
 - Le département sera, dans ce cas, à solliciter pour avis.

3.2. Observations sur le registre d'enquête publique

Conformément au code de l'Environnement art. R.123-13 « les observations et propositions du public », le registre de l'enquête publique a été mis à la disposition du public le lundi 25 juillet 2022 à 9h00mn et clôturé le jeudi 25 août à 17h00mn.

Le registre d'enquête comporte **deux (2) observations**, et deux (2) pétitions, de deux collectifs, annexées au registre, mais **zéro (0) courrier et zéro (0) mail** à celui-ci, il a été clos par le Commissaire Enquêteur le 25 août 2022 à 17h 00mn.

Du code de l'Environnement article R.123-18 « clôture de l'enquête publique »

*« ...dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête rencontre **dans la huitaine** le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan, ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ».*

Le Procès Verbal de synthèse a été commenté et remis en main propre, composé d'une version papier, et sous forme informatique Word envoyé par courriel à SMVI et à la mairie de Vinay.

3.3. Observations du public et observations du Commissaire Enquêteur

Rappel ; Il n'y a que deux (2) observations du public avec deux (2) pétitions de deux (2) collectifs, aucun courrier postal et aucun mail pour le dossier de la modification n°4 du PLU, soumis à l'enquête publique.

Dans le procès verbal de synthèse remis à la mairie, pour réponse, les onze (11) observations du Commissaire enquêteur sont prises en compte ainsi que les avis des PPA, objet de remarques, il n'est pas nécessaire de les réécrire dans ce paragraphe, on retrouve l'ensemble dans le §.3.4 ci-dessous.

3.4 Analyse des réponses du mémoire

Le Commissaire Enquêteur a reçu le 2 septembre 2022 à 15h56mn, les réponses au Procès-Verbal de Synthèse (remis le 29 août 2022 à 16h), par courriel en pièces jointes sous forme informatique sous OpenOffice extension ODT¹⁵, dans le délai de 4 jours sur les 15 jours suivant l'article R.123-18 du code de l'environnement (reproduit ci-dessus §.3.2), la commune de Vinay a été rapide car souhaite l'approbation pour le conseil communautaire lors de la séance du 22 septembre 2022.

Sous chaque réponse du pétitionnaire la SMVI Communauté, le Commissaire Enquêteur fait son analyse sur l'ensemble des réponses.

¹⁵ L'envoi du mémoire avait été demandé sous Word. Extension docx, il a fallu convertir le fichier reçu sous odt en docx.



Mémoire en réponse au PV de synthèse **De la modification n°4 du PLU de Vinay.**

Observations du Public

N°1 – Observation de M. Olier ;

Gérifondière : il est judicieux de prévoir un alternatif logement au programme hôtelier qui pourrait ne pas avoir le succès escompté. La proximité autoroute étant souvent plus attractive que la proximité gare.

SMVI ; Cette alternative se traduirait par la possibilité de construire des logements en zone Uica. Compte-tenu de la plus grande facilité et du meilleur rendement économique de la création de logements par rapport à l'hôtellerie, autoriser le logement aussi dans cette zone reviendrait à y rendre de fait quasi impossible la création d'un hôtel, alors que le développement de l'hébergement hôtelier constitue un objectif de la commune. En outre, ces logements seraient directement exposés aux nuisances liées aux activités commerciales.

Le Commissaire Enquêteur ;

Le choix a été fait, la partie hôtelière d'une part dans une zone prévue à cet effet, les éventuelles nuisances ont été prises en compte, ce qui semble logique, d'autre part les logements sont regroupés dans une zone mieux appropriée et moins passagère en circulation routière journalière.

La Gare-Les Cités : peut-on envisager une réserve pour une extension possible du parking de la gare.

SMVI ; Si sur le principe, la création d'un parking peut s'étudier, l'acquisition du terrain serait coûteuse (avec un classement en zone urbaine ou A Urbaniser) et surtout, l'introduction d'un tel emplacement réservé après enquête publique, dans le cadre d'une procédure de modification n'est pas possible, car modifiant trop substantiellement le dossier. Le dimensionnement du parking nécessiterait aussi probablement des études. Un emplacement réservé pourrait néanmoins être intégré dans le cadre d'une nouvelle modification du PLU.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est une remise en cause de l'enquête publique effectivement, mais l'idée pourrait être étudiée sur la faisabilité, surtout pour le coût d'achat de terrain, un espace réservé coûte moins cher dans un premier temps dans une future modification, mais en finalité dans le PLU en cours d'étude, l'espace réservé sera à prendre en compte si d'ici là l'idée n'est pas oubliée.



N°2 – Collectif des Riverains représentés par M. Bargiggia ; (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 18 riverains habitant sur le pourtour de la zone IAU 1 et 2.

Point 1 ; Pour quelle raison déplacer le centre-ville au détriment des commerçants en place ? Lors de la construction de Sodinay, il a été prévu une bande de 2m de pelouse en périmètre des habitations, il faudrait en tenir compte dans le projet, la mitoyenneté des futures habitations, ne peut être accolée aux limites des haies existantes pour un problème d'entretien et de voisinage.

SMVI ; Il ne s'agit pas de déplacer le centre-ville, mais de renforcer la polarité du quartier de la gare, en conformité avec les orientations du PLU approuver en 2014 et en cohérence avec les orientations du SCot. La modification du PLU ne change rien dans ces orientations, elle définit simplement, pour les propriétaires qui souhaiteraient urbaniser leur terrain, les modalités de cette urbanisation.

Le règlement précise explicitement qu'aucune construction n'est autorisée en limite de zone IAU (article IAU 7).

Le Commissaire Enquêteur ;

Ce n'est pas un déplacement du centre-ville, il faut plutôt dire que c'est un deuxième centre-ville quartier de la Gare, car vu la distance entre le futur emplacement du supermarché et la mairie qui représente le centre-ville actuel, c'est 972m à vol d'oiseau, par les rues en passant par le passage inférieur sous la voie ferrée c'est 1,472km, et entre les deux ce sont des habitations, les commerces sont rares.

Point 2 ; Pour ce projet trop important il faut réduire et simplifier sans accoler les nouvelles parcelles aux habitations existantes. Il est indispensable de conserver un bandeau (zone neutre) entre les anciens propriétaires en périphérie de la noyeraie.

SMVI ; La surface constructible du projet correspond à celle existante dans le PLU actuel. La densité correspond aux règles du SCot.

Les OAP prévoient explicitement une « bande neutre ».

Il est rappelé qu'en l'état du PLU actuel, les terrains sont déjà constructibles, avec une limite de densité établie par un CES de 0,65 et une hauteur maximum de 15 m et qu'il est possible de construire en limite, le tout sans règle particulière.

Il est précisé également que la définition d'OAP n'engage nullement les propriétaires à construire ou à vendre leur terrain. Ils demeurent maîtres du devenir du foncier. Les OAP proposées indiquent des règles à respecter sous le régime de la compatibilité (et non de la conformité) dans l'hypothèse où l'urbanisation serait engagée, à l'initiative des propriétaires.

Situation au PLU actuel (zone UC/a)

Reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,

Situation à l'issue de la modification

Reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Implantation des constructions en limites séparatives :

Recul de la demie-hauteur des constructions avec un minimum de 3 m. Mais l'implantation en limite séparative est autorisée :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite
- En cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
- Pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,65.

La hauteur maximum des bâtiments est de 15 m.

Implantation des constructions en limites séparative :

Recul de la demie-hauteur des constructions avec un minimum de 3 l'implantation en limite séparative est interdite sur les limites de zone. Elle n'est autorisée que sur les limites de parcelles internes à la zone.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,50,

La hauteur maximum des bâtiments est de 11 m (il est proposé, dans le cadre de l'enquête publique, que cette hauteur maximale soit ramenée à 9 m pour les toits plats),

SMVI ; Concernant l'échéancier établi dans les OAP :

Cet échéancier a été intégré en raison d'une nouvelle obligation légale. Il indique des priorités pour l'urbanisation des zones IAU mais n'impose en rien l'urbanisation dans les délais indiqués : il n'oblige pas les propriétaires à vendre ni à construire. Pour lever toute ambiguïté, il est proposé de réécrire l'échéancier ainsi :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité et être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p> <p><i>Ainsi :</i> <i>La zone IAU1 devra être urbanisée à court terme (0-3 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU).</i> <i>La zone IAU2 devra être urbanisée à court ou moyen</i></p>	<p>Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité et être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p> <p><i>On aura ainsi :</i> <i>En phase 1, l'urbanisation de la zone IAU1 et de la zone IAU3.</i> <i>En phase 2, l'urbanisation de la zone IAU2.</i></p>

terme (0-6 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU), mais postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment.

la zone IAU3 devra être urbanisée à court, moyen ou long terme (0-12 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU) mais nécessairement postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est une réécriture du texte du dossier, qui ne doit pas remettre en cause l'enquête publique, ce n'est pas une modification du règlement écrit, mais pour répondre à une observation du public.

Côté Sud-Ouest ; l'entrée du lotissement par la rue du stade déjà très empruntée comme raccourci, et avec un manque d'aménagement, pas de trottoir, la rue qui traversera ce lotissement servira encore de raccourci.

SMVI ; Le programme prévoit 3 entrées / sorties. En cas d'urbanisation, tous les aménagements de voirie nécessaires seront réalisés en concertation avec les riverains pour éviter tout usage non souhaité (et notamment les utilisations comme raccourcis des voies internes à l'opération). Le cas échéant, l'entrée par la rue du stade sera traitée (en dimensionnement de chaussée notamment) comme une entrée secondaire.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dont acte. Pour réponse ci-dessus.

Côté Nord ; actuellement deux véhicules ne se croisent pas, avec l'augmentation de circulation créée par ce lotissement de la Gare, il va y avoir des problèmes ce qui conforte la légèreté de ce projet.

SMVI ; Ce projet est issu du PLU actuel, la modification du PLU ne fait que l'organiser selon les règles de densité définies au SCot et dans le cadre de l'emprise constructible existante. En cas d'urbanisation, un projet détaillé sera demandé aux constructeurs et la gestion des accès sera affinée.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dont acte, pour la réponse ci-dessus.

Le Commissaire Enquêteur ;

Domage qu'il n'y ait pas eu au moins une réunion publique des riverains comme c'est souvent utile dans ce cas pour ce type de modification. Lors de la permanence du 12 août, les 8 riverains reçus sur les 18 signataires, cela a été pour ainsi dire une pré-réunion. La commune devrait prévoir une réunion des habitants du pourtour de la zone IAU1 et 2.

SMVI ; Les terrains (IAU 1 et IAU2) sont déjà constructibles, avec des règles de densité et de hauteur supérieures aux nouvelles proposées et de nouvelles règles d'intégration (larges bandes plantées en limites de zone, pas d'implantation en limite séparative sur les pourtours des zones IAU notamment). Les densités moyennes inscrites aux OAP sont inférieures à celles qu'il est possible de réaliser dans le PLU actuel. Les OAP n'obligent en aucune façon l'engagement de l'urbanisation dans les zones. L'initiative de cette urbanisation demeure aux propriétaires.

Le Commissaire Enquêteur ;

Une OAP c'est principalement pour un aménagement d'ensemble, une fois les terrains vendus, l'urbanisation sera réalisée suivant l'OAP souvent par des promoteurs, c'est sûr, chaque propriétaire est libre de vendre ou pas ses parcelles, il ne peut pas y avoir d'expropriation, sauf Utilité Publique.

Mais une réunion des riverains, dans le sens de la concertation et de l'information, est toujours la bienvenue, on a la preuve ici.



N°3 – Collectif du Quartier de l'Erinée ; (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 15 riverains habitant dans le quartier de l'Erinée, impasse du Champ Couvent, rue du Champ Couvent, Montée de l'Erinée, lotissement « les jardins de l'Erinée », rue Cyprien Julien,

Le collectif de L'Ernée a déposé un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble contre un permis de construire pour un immeuble de 15m de hauteur en zone UC, hauteur prévue dans le règlement écrit du PLU. Cet immeuble est situé dans une zone pavillonnaire.

La modification n°4 qui prévoit une hauteur de 11m en Zone UC est raisonnable, les toits à 40% il faut les rendre obligatoires, plus de toits plats.

Les extensions de plat, il faut limiter une hauteur maximale, qui n'apparaît pas dans la modification, extension sans étage, juste un rez de chaussée. Sur ces toits plats, interdire tout système de climatisation (ex : pompe à chaleur).

SMVI ; Il est proposé de ramener la hauteur maximale des constructions à 9 m dans le cas de toit plat, car à hauteur égale, les bâtiments à toits plats apparaissent plus massifs dans le paysage que les toits à pentes.

Le Commissaire Enquêteur ; réponse ci-dessus,

Un bâtiment de 11m avec un toit pentu à 40%, c'est R+2, $0,50+2,5+0,25+2,5+0,25+2,5+0,25+2,17=10,92m$, (page 43 du document I_exposé des motifs), avec un toit plat de 9m c'est l'équivalent d'un R+2, en retirant le toit, de plus, les ouvrages techniques et autres ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Qu'est-ce que cela va donner dans le visuel du paysage par rapport à l'effet massif d'un toit plat. Il semblerait qu'il y a un calcul à refaire.

D'accord pour le CES à 0,50, prévoir de la végétation arbres et autres, pour limiter l'élévation de température en période de canicule, arrêter de couper des arbres sur la commune et imposer un pourcentage de parties végétalisées sur la commune.

SMVI ; En ce qui concerne les zones traitées dans la modification n°4, le règlement précise que « les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés ». Dès lors, la demande est déjà intégrée.

Création de places de parking privatives devant les habitations, et obligatoire, dans notre quartier une personne gare sa voiture sur le terrain des autres, ou sur la rue communale, car il n'a pas la place devant son portail, c'est très dangereux pour la circulation dans cette rue et pour les piétons.

Il est illégal d'inscrire cette pratique dans un règlement de PLU (au regard de l'application du code civil sur la gestion des clôtures).

Le Quartier de l'Erinée a toujours été laissé de côté, depuis des années nous réclamons un aménagement des abords de la Montée de l'Erinée, rien n'est fait, d'autres quartiers en sont à leur 2^{ième} : réfection de chaussée. De nombreux enfants l'utilisent pour se rendre à l'école, passage pour aller au cimetière aussi, il n'y a pas de trottoir décent pour se mouvoir en sécurité. Cette dernière est devenue la rue des chiens pour leurs besoins qui ne sont pas ramassés par leur maître.

Cette remarque est sans rapport avec le projet de modification du PLU.

Le Commissaire Enquêteur ;

La hauteur de 11m pour la zone UC de ce quartier est bien acceptée, et correspond à un R+2, c'est la requête déposée auprès du TA de Grenoble, mais certaines précisions sont à apporter au règlement écrit, principalement pour les extensions avec un toit plat qui est autorisé. Des revendications ont été ajoutées dans ce courrier, elles sont en dehors de l'objet de la modification, mais c'est un rappel de faits existants rapportés à la connaissance de la municipalité.

SMVI : RAS



N°4 – Observation de M. Naoun ;

Hameau de « L'Allegrierie » parcelles 686 et 687 en zone UD. Nous profitons de la venue du Commissaire Enquêteur pour réitérer notre demande de reclassement en zone urbaine comme l'ont déjà préconisé les Commissaires Enquêteurs précédents et la mairie elle-même.

Le Commissaire Enquêteur ;

Cette demande, parcelles 686 et 687 (il manque la section) en zone UD, est en dehors de l'objet de la modification n°4, d'après les documents présentés, il est vrai que lors de l'enquête publique de 2013 pour le PLU approuvé le 22 mai 2014, en réponse à son observation sur le registre de l'enquête de l'époque, la mairie avait donné un avis favorable dans le mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur, à sa demande de zone UD, ensuite rencontré Madame Le Maire qui l'a confirmé, mais à sa surprise sa parcelle n'a pas été prise en compte par la suite dans le règlement graphique final du PLU de 2014.

SMVI ; Outre le fait que la demande ne relève pas des sujets traités dans la modification et ne peut donc être intégrée, une procédure de modification de PLU ne permet pas de reclasser en zone urbaine ou A urbaniser des zones actuellement agricoles ou naturelles.



Observations des Personnes Publiques Associées demandant une réponse

Observation n°1 du Conseil Départemental de l'Isère ;

Dans le cadre de l'implantation du nouveau supermarché le long de la rue de l'Europe, à proximité de la Rd22C, pour un rappel en mémoire, toute modification de l'accès sur la RD22C, pour répondre à l'activité du supermarché, sera à la charge de l'aménageur, (donc le supermarché),

Le CD38 à ce moment sera sollicité pour avis.

Le Commissaire Enquêteur :

L'article Uic 3, conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public, prend complètement en compte cette observation. Que peut ajouter la SMVI à cette observation.

SMVI : pas de remarque, un règlement de PLU définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol, il ne peut pas définir ou même évoquer des modalités de financement de tel ou tel aménagement.

Le Commissaire Enquêteur ;

Ceci concerne l'instruction du dossier du permis de construire.



Observation n°2 de la Chambre d'agriculture et territoire de l'Isère ;

Ces aménagements, bien qu'échelonnés, génèrent une emprise de près de 3,5ha de surface agricole dont des parcelles nucléaires, secteur IAU2 terres enclavées, mais pour IAU3, Uic et Uica, terres mises en valeur par une activité agricole, (réf. diagnostic agricole PLUI, SMVIC en cours), donc les aménagements devront se faire en concertation avec les exploitants agricoles. Le préjudice subi des exploitants (si cela n'a pas déjà été fait) d'une réparation conformément au protocole régional en vigueur sur les évictions.

Pour la hauteur des bâtiments, quelle incidence sur cette évolution ? en zone UC, quel est le différentiel, en termes de nombre de logements hypothétiques possible. Cette minorité porte-t-elle conséquence à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLU.

Il aurait été intéressant, afin de pouvoir analyser précisément cette incidence, de disposer des éléments chiffrés de comparaison avant/après modification.

Le Commissaire Enquêteur ;

Pour la 1^{ère} remarque, que peut répondre la SMVI pour la partie du zonage pour être cohérent avec l'étude du PLUI ?

Pour la 2^{ème} remarque, sur la hauteur de 15m à 11m, la SMVI peut-elle fournir des éléments chiffrés de comparaison ?

SMVI ; La hauteur de 15 m en zone UC constitue une incongruité dans la structure du tissu urbain existant, c'est pourquoi, la commune a souhaité ramener la hauteur maximum à 11 m. En théorie, on

perd un niveau par programme de logement et donc en densité potentielle. Cependant, au regard des densités définies au SCot et des objectifs de développement formulés par la commune dans son PLU, cette perte de densité ne remet pas en cause les objectifs de densification de la commune ou du SCot ni n'empêche de réaliser les logements nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques.

Le Commissaire Enquêteur ;

Cette incongruité n'avait pas été vue dans le PLU de 2014.



Observation N°3 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,

Bien que prévue au PLU, cette zone AU, impacte directement près de 5ha de noyer en AOP, l'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets.

Le Commissaire Enquêteur ;

Les mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC), ont-elles été prises en compte dans la réflexion d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone AU, si oui sous quelle forme, si non pourquoi ?

SMVI ; Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale. Les mesures ERC ne sont pas appliquées. Par ailleurs, par nature, un PLU ne peut pas définir de mesures de compensations directes, ce dernier ne pouvant suspendre la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager à des mesures en faveur de l'agriculture ailleurs que sur le terrain d'assiette du projet.

Le Commissaire Enquêteur ;

Mais indirectement dans la réflexion, sans être écrite, elles peuvent être sous-entendu.



Observations du Commissaire Enquêteur :

N°1 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour l'implantation d'une station-service quelle sont les règles de sécurité à mettre en place pour la distance par rapport aux habitations avoisinantes.

Pour le document II. OAP, le titre (pour être plus précis) serait à revoir, la modification s'adresse à la zone IAU 1 et 2, c'est « La Gare » et non pas « Les Cités » qui est le quartier mitoyen. La page 1 est correcte, mais les pages 5, 6 et 8 le titre devrait être uniquement « La Gare », par contre la page 9 étant une vue élargie prend bien en compte « La Gare – Les Cités – Gérifondière »

SMVI ; Concernant les reculs par rapport aux stations-services :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022097882/>

Les distances minimales d'implantation (en mètres) à respecter vis-à-vis des issues d'un établissement recevant du public de 1re, 2e, 3e ou 4e catégorie, d'un immeuble habité ou occupé

par des tiers, extérieur à l'établissement ou d'une installation extérieure à l'établissement présentant des risques d'incendie ou d'explosion suivantes sont :

	CATÉGORIE B y compris E10 et hors superéthanol	CATÉGORIE C	SUPERÉTHANOL
Dépotage	19	17	14
Dépotage sécurisé	13 (auvent) 16 (extinction automatique)	14	11
Distribution	17	14, 18, 21, 23 (*)	11
Distribution sécurisée	13	11, 15, 17, 19 (*)	8

(*) Ces distances s'entendent respectivement pour :

- la distribution voiture ;
- la distribution poids-lourds limitée à 2,5 mètres cubes par heure ;
- la distribution poids-lourds supérieure à 2,5 mètres cubes par heure et inférieure à 8 mètres cubes par heure ;
- la distribution poids-lourds supérieure ou égale à 8 mètres cubes par heure.

Sur les OAP, la station de service se situe, au plus près, à 14 m de la première habitation. Toutefois, cette habitation est propriété du constructeur du supermarché et les OAP étant opposables sous le régime de la compatibilité, la station-service, sans contrevenir aux OAP, pourra être construite en intégrant les reculs minimums imposés par la réglementation.

La deuxième habitation la plus proche se situe à 63 mètres environ.

Le Commissaire Enquêteur ;

Les textes réglementaires sont là, pour l'autre partie de l'observation pas de réponse.



N°2 - Le Commissaire Enquêteur ;

Malgré les schémas par rapport à la hauteur des bâtiments ne faut-il pas ajouter « à la faîtière » ? pour éviter toutes confusions dans l'interprétation des schémas.

SMVI ; Il est préférable et plus simple d'imposer une hauteur maximale « en tous points », d'autant que les toits plats sont autorisés.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est noté.

En page 44 de l'exposé les deux dernières lignes « il est proposé, outre la réduction de la hauteur maximale autorisée, une rédaction un peu différente, qui précise les modalités de calcul de la hauteur, pour plus de clarté de la règle », où se trouve cette proposition ? Est-ce le tableau « traduction réglementaire » qui est représenté sur cette page 44 ?

Oui, c'est bien en page 44.

Le Commissaire Enquêteur ;

Pas évident à suivre.



N°3 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le règlement écrit de la zone IAU, article IAU 1, occupations et utilisations du sol interdites, les constructions industrielles, commerciales, hôtelières et entrepôts sont interdits.

Mais pour la même zone IAU, article IAU 12, obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les commerces, restaurants, bureaux, il peut y avoir confusion dans la lecture

Les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont réservées uniquement pour de l'habitat, donc il semblerait que l'article IAU 12 demande à être rectifier.

SMVI ; Cette correction sera apportée et les règles relatives au stationnement ne concerneront plus que les occupations du sol autorisées dans ces zones.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dont acte.



N°4 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans l'avis du SCOT, Pour le point 2 (projet urbain quartier de la Gare), les acronymes ZACOM 2 et DAC (page 428), demandent à être traduit en clair pour le citoyen Lambda.

Quels sont les objectifs démographiques de la commune, pour justifier les zones IAU1, 2 et 3, sachant qu'en 1975 la taille des ménages était de 3, en 2019 elle est en baisse à 2,2 et 27% de la population est représentée par des retraités (INSEE 2019).

SMVI ; Les objectifs démographiques sont inscrits au PADD du PLU en vigueur (approuvé en 2014) et ne sont pas modifiés par le projet de modification : « construire environ 800 à 900 logements (hors réhabilitations). Objectifs d'évolution de la commune : passer de 4000 à 6000 habitants (échéance de 10-15 ans) »,

Le Commissaire Enquêteur ;

Il n'y a pas eu de réponse pour les acronymes.

Bien que cela ne soit pas directement l'objet de la modification n°4, mais indirectement oui, avec la création de 3 zones IAU, avec 40 logements à l'hectare, sachant pour ce qui est de la démographie c'est 2,2 habitants/ logement en 2019, les objectifs du PADD de 2014 semblaient ambitieux, sachant que le PADD est le premier document écrit pour un PLU, donc ici les chiffres doivent dater de 2008 ou 2010 au mieux s'ils n'ont pas été réactualisés avant l'arrêt du projet du PLU avant l'enquête publique de 2013.

Suivant l'INSEE, les populations légales millésimées 2019, entre en vigueur au 1^{er}. Janvier 2022.

En 2008, début du projet de PLU, la population municipale est de 3949, en 2013, au moment de l'enquête publique du PLU Vinay, la population municipale est de 4062 habitants et pour finir en 2019 en vigueur en janvier 2022, la même population c'est 4352 habitants, soit 290 habitants de plus en cinq ans pour l'INSEE, mais on est en 2022 soit 8 ans après l'approbation du PLU le 22 mai 2014.

Le code de l'urbanisme prévoit art. L153-27 une évaluation du PLU soit l'analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification dans la tâche urbaine suite aux résultats de l'application du Plan Local d'urbanisme au regard des objectifs visés dans le PADD et de l'art. L102-2 du code de l'urbanisme. Il semblerait qu'il n'est eu aucune évaluation de faite par rapport à l'article L153-27 du code de l'urbanisme, bien que la date fixée soit à 9 ans. Le zonage des zones IAU, et un retour en arrière car pour au moins les zones IAU 1 et 2 étaient en Ui/a mais pour des commerces. Maintenant suivant la modification (suppression) de l'échéancier, cela va retarder l'aménagement d'ensemble de ce quartier de « la Gare », donc l'objectif de plus 2000 habitants (sur l'ensemble de la commune) ne semble pas réalisable, le futur PLUi fixera de nouveaux objectifs, l'avenir le dira dans 6 à 7 ans.

La SMVI Communauté, a pris le compétence urbanisme depuis le 1^{er}. Juillet 2021 d'après une délibération du 8 juillet 2021 donc rétroactive, maintenant le PLUi est dans son tout début de la phase 1.



N°5 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour l'article IAU 11, dans le sens de la perméabilisation des sols, ne faudrait-il pas préciser que les revêtements des parkings soient réalisés avec des matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ?

Dans l'article Uic 11, aires de stationnement, ce cas est bien pris en compte, par des places de parking herbacées (sauf les passages de roues), pourquoi ne peut-il pas être reconduit pour l'article IAU 11 également.

SMVI ; Cette possibilité pourrait être effectivement étendue aux zones IAU. Le fait de créer des parkings perméables permet de dépasser le maximum autorisé par la réglementation sur le stationnement dédié au commerce, c'est pour cela qu'elle a été introduite en zone Uic et Uica,

Le Commissaire Enquêteur ;

Prendre en compte cette possibilité pour les zones IAU 1, 2 et 3 sachant que l'échéancier va être modifié pour ces 3 zones.



N°6 - Le Commissaire Enquêteur ;

Sur les 1500 noyers, environ, se trouvant en zone AU et Uc/a, combien seront conservés, et quelle sera la destination des noyers qui seront déracinés ?

SMVI ; L'urbanisation fera que l'essentiel des noyers seront arrachés. Le devenir du bois relève de son propriétaire.

Le Commissaire Enquêteur ;

Etudier la possibilité d'en conserver le plus possible lors de l'instruction du permis de construire du supermarché. Cela pourrait être précisé dans l'article Uic 13, obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, en plus de ce qui est déjà décrit pour les plantations, le noyer étant l'arbre emblématique de Vinay, capitale de la noix de Grenoble.

~~~~~

**N°7 - Le Commissaire Enquêteur ;**

Dans le règlement écrit, pour l'article 9, emprise au sol des constructions en zone Uic, les piscines ne rentrent pas dans le CES et en zone IAU les piscines sont prises en compte dans le CES.

Pourquoi cette différence de traitement entre ces deux zones, et le Poolhouse est-il pris en compte dans le CES ?

**SMVI ; Ces différences pourraient en effet être lissées. La définition officielle de l'emprise au sol intègre les piscines dans le calcul. Il est proposé de s'aligner sur cette définition,**

**Le Commissaire Enquêteur ;**

Dont acte.

~~~~~

N°8 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le document « I. exposé des motifs... », en page 1 « objectifs de la modification », il est écrit ;

« La modification n°4 du PLU est mise en œuvre pour :

- Réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en **ZONE UC**, en ramenant de 15m à 11m, pour garantir une meilleure insertion des constructions à venir dans le tissu urbain intermédiaire, entre les prospects importants de l'urbanisation du centre-ville et l'habitat pavillonnaire plus périphérique. »

Dans le même document ci-dessus, en page 44, il est bien précisé « l'article 10 de la zone UC est modifié » et un tableau représente l'article 10 avant et après, pour la hauteur zone UC.

Mais dans le document, « III. Projet du règlement ... » il n'y a que les zones IAU1, 2 et 3 La Gare et de Gérifondière, et la zone Uic de Gérifondière. Pourquoi cette incohérence entre ce qui est écrit pour la zone UC d'un côté et non pris en compte d'un autre côté dans le projet de règlement écrit proposé ?

SMVI ; Tout sera pris en compte. Pour les zones IAU et la zone Uic, il a fallu écrire un règlement complet, alors que la zone UC n'est touchée qu'à son article 10. Dans le dossier d'approbation, le nouveau règlement (qui comprendra l'ensemble des zones du PLU) intégrera bien l'ensemble des modifications, y compris celle relative à l'abaissement de la hauteur maximale des bâtiments de 15 à 11 m en zone UC.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dont acte.

Dans l'avis du SCot, ce qui a été compris, c'est également toute la zone UC qui est prise en compte pour la réduction de hauteur.

Donc dans la partie règlement écrit, c'est la zone UC (et les sous zones qui en dépendent), qui doit aussi prendre en compte la modification de la hauteur pas uniquement la zone Uic et Uica,

SMVI ; C'est bien le cas.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dont acte.



N°9 - Le Commissaire Enquêteur ;

Que ce soit dans la délibération motivée, ou dans l'exposé des motifs, il y a aucun texte qui précise si la commune a les réserves en eau potable suffisantes pour l'augmentation de la population prévue par cette modification et les futures pour le prochain PLU, bien que le réseau d'eau potable soit interconnecté avec d'autres communes de la SMVI Communauté, le rendement est uniformisé à 68,2% (le même pour toute l'inter communauté connectée, chiffre 2020) alors que Eau-France préconise entre 75 à 80%. La perte de réseau est de 3,3m³/km/j, peut-on connaître le rendement réel de commune de Vinay ?

La SMVI peut-elle garantir l'approvisionnement en eau potable pour les années futures, avec l'avertissement que l'on vient de subir en 2022, comment le renouvellement du réseau va augmenter, pour les années à venir, (de 0,08% actuel à la moyenne de 1,1% préconisée) pour améliorer le rendement.

Il en est de même pour la STEP de 14600 EH, a-t-elle une réserve de EH, pour une capacité de traitement suffisante pour les abonnés des années à venir (sachant qu'un EH n'est pas égale à un habitant, il y a également des effluents d'entreprises à traiter également).

Même si l'observation semble hors sujet de la modification d'un PLU, une réponse est souhaitable aussi bien pour l'eau que pour l'assainissement, c'est une question orale qui m'a été posée par le public.

SMVI ; Le PLU n'agrandit pas les zones destinées à l'urbanisation et s'en tient aux densités définies au SCot. Ainsi, il ne fait pas évoluer à la hausse le potentiel en logements et ne remet pas en cause l'adéquation entre capacité de traitement de la STEP, du réseau AEP d'une part et objectifs démographiques d'autre part. En outre, la commune a connu une croissance très en-deçà des objectifs du PLU approuvé en 2014 : 6000 habitants à 10 - 15 ans (2024 – 2029). En 2019 Vinay comptait 4352 habitants.

Le Commissaire Enquêteur ;

Ce n'est pas une réponse à l'observation posée, aucun chiffre pour justifier la ressource en eau potable pour les rendements réduire les fuites, par des travaux sur les réseaux, l'assainissement pour de futures entreprises qui peuvent venir s'installer dans les zones prévues, comme par exemple le supermarché qui va produire plus d'effluent, le centre commercial et hôtelier également. La STEP semble bien dimensionnée pour le moment en « Equivalent Habitant ».

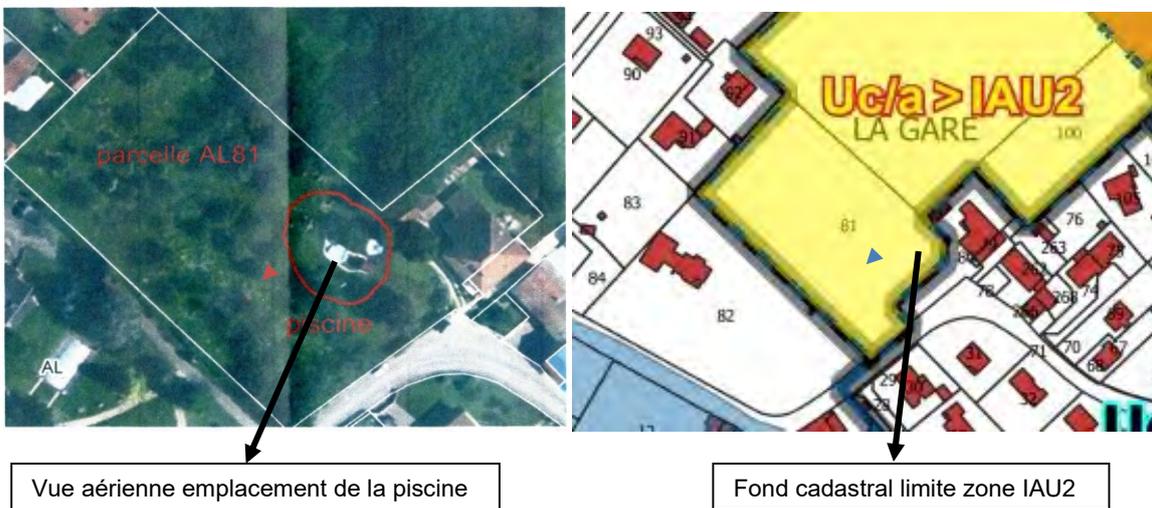
Il y a une erreur c'est 2014 (pas 2024) au plus 2029 si on compte le maximum de 15 ans , (mais comme écrit à l'observation n°4 du CE), il n'y a eu actuellement aucun bilan de fait suivant l'article L153-27, quand on voit que de 2013 à 2019 il y a eu 290 habitants de plus en 6 ans soit 48hab/an chiffre INSEE 2019, si on compte sur 15 ans c'est 725 habitants en 2029, ce n'est pas une croissance extraordinaire on est loin des 2000 habitants de plus en 2029, alors qu'un PLU est en général pour 12 ans et non 15 ans. De plus le PLU va fixer d'autres objectifs.



N°10 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour la zone IAU2 (La gare) composée de 4 parcelles pour une surface d'environ 24110m², peut-il y avoir de la rétention foncière ? car il y a différents propriétaires.

La parcelle AL81 d'environ 7396m² contient une habitation ou un bâtiment et une annexe (environ 277m²) et une piscine (non visible sur le cadastre) qui se trouve dans la zone IAU2, comment le découpage, pour déterminer la zone IAU2, a pu être fait, le propriétaire de cette parcelle a-t-il été entendu ?



Vue aérienne emplacement de la piscine

Fond cadastral limite zone IAU2

SMVI ; zone IAU2 a repris les contours de l'actuelle zone Uc/a définis dans le PLU actuel. Si le propriétaire souhaite un jour construire cette parcelle, il pourra le faire dans les limites du règlement et des OAP, qui permettent d'imaginer des aménagements qui préservent le terrain d'assiette de la maison, y compris la piscine.

Le Commissaire Enquêteur ;

Les OAP sont des aménagements d'ensemble, il serait étonnant d'après la pétition, que ce propriétaire souhaiterait se lancer dans une OAP. Donc c'est le PLU de 2014 qui n'a pas pris en compte cet état. Actuellement, il y a bien une rétention foncière sur ces parcelles.



N°11 – Le Commissaire Enquêteur :

Un tableau récapitulatif avec la surface de chaque zone **avant** la modification n°4 et **après** celle-ci, serait très utile pour voir comment la modification a interagit sur la répartition des surfaces de chacune des zones pour arriver à la surface totale de la commune de 1601ha.

SMVI ; Voir tableau Excel joint

Avant modification 4		Surface (ha)
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	10,135
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	11,197
Total AU		21,332
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	2,882
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	52,466
Total Uc		55,348
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	3,13

Après modification 4		Surface (ha)	Evolutions	
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	7,391	-2,744	Surface reclassée en zone IAU3, Uic et Uica
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	11,197		
Total AU		18,588		
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	2,882		

Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	52,626	0,16	Petit bout de zone Uc/a en quasi enclave de la zone IAU1
Total Uc		55,508		
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	0	-3,13	Surface reclassée en zones IAU1 et IAU2
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	1	-2,13	Surface reclassée en zones IAU1 et IAU3
Uica	Uica : Zone destinée à accueillir des activités économiques complémentaires à celle de la zone Uic	0,865	0,865	
Uic	Uic : zone à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce	1,344	1,344	
IAU3	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	0,535	0,535	
IAU2	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	2,272	2,272	
IAU1	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	0,698	0,698	
Total zones IAU		3,505	3,505	

Le Commissaire Enquêteur ;

Tableau clair et précis, pour résumé les 3 zones IAU est de 3,505ha, en faisant des calculs bruts ; soit 40log/ha donnent 140 logements, avec 2,2 personnes / log, (moyenne de l'INSEE), ce qui en finale, donne 308 habitants, lorsque l'OAP aura été mise en place et toute construite, mais quand ? Le PLUi sera peut-être passé par là.

Chiffres mathématiques de donnée brute,



3.5. Analyse générale du Commissaire Enquêteur

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du Commissaire Enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais simplement de l'utiliser et il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite est légale et si elle a, selon lui, été respectée.

Après une lecture attentive du dossier, effectué des recherches sur internet, et avoir entendu différents interlocuteurs parmi les élus aussi bien de la mairie de Vinay que de SMVI Communauté, reçu un public curieux et très intéressé pour savoir ce que représente cette modification n°4 du PLU, alors qu'il n'y a pas eu de réunion publique, mais uniquement le bulletin municipal n°50 de juillet 2022, la délibération du 26 mai 2021, était également sur le site de la commune et les affichages réglementaires dans différents lieux de la commune.

Le collectif des riverains du quartier de « la Gare », les habitants des quartiers impactés (18 signatures environ) par ce projet n'ayant pas été concertés, ont créés un petit collectif pour faire remonter leur inquiétude par rapport à la sécurité routière, mais rien sur la hauteur des bâtiments prévus dans l'OAP soit 11m qui correspond à un R+2, il n'y a pas de remarque particulière, juste une demande d'une largeur 2m, entre leurs parcelles en limite de l'OAP, par rapport à la zone pavillonnaire des lieux existants.

En écrivant une extension du centre-ville, il serait plus juste de dire que c'est un deuxième centre-ville, de la Gare, vu les distances à vol d'oiseau 972m ou par les rues avec le passage inférieur on arrive à 1,472km, et les commerces sont rares, ce sont plutôt des habitations, la voie ferrée fait la séparation.

Le collectif du quartier de l'Erinée, (15 signatures) confirme que la hauteur de 11m leur convient, ainsi que le CES de 0,50 et la pente de 40%, mais par la même occasion font remonter ou un rappel, à la connaissance de la municipalité des revendications pour l'entretien des rues et autres. Mais pour des extensions demande des précisions de hauteur. La réponse donnée pour les extensions à toit plat serait de 9m, mais c'est un calcul à revoir, car c'est l'équivalent d'un R+2 sans toit par rapport à un immeuble de 11m avec un toit.

La publicité a été menée aussi bien par les annonces légales dans deux journaux différents et d'autres moyens de communication comme l'affichage papier format A2 et de couleur jaune fluo, dans le centre-ville et en extérieur (comme L'Allegrierie par exemple) et sur les parcelles de la zone AU de La Gérifondière (sur deux panneaux, un a disparu) et panneau lumineux devant la mairie, dans le bulletin municipal n° 50 de Juillet 2022 et la revue de la SMVI Communauté. La mise en place du dossier et d'une adresse mail sur le site Internet de la commune de Vinay et de l'inter communauté SMVI à l'ouverture de l'enquête publique, et un ordinateur à disposition, en plus de la version papier, aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie au secrétariat à l'accueil.

L'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête sur différents panneaux officiels de la mairie, suivant le certificat joint. Il n'y a eu aucune réunion publique postérieure à l'enquête publique, ni concertation, dommage !

Les meilleures dispositions étaient mises en place pour recevoir le public pendant les permanences dans la salle Brun Faulquier, au rez de chaussée de la Mairie, bien éclairée et spacieuse, en dehors des permanences, c'est au bureau de l'accueil de la mairie, que le dossier papier ou par l'ordinateur est disponible.

La durée de l'enquête 32 jours et 3 permanences, ce sont des demandes de renseignements que le public est venu chercher, mais principalement les habitants des quartiers concernés par cette modification n°4.

Le Commissaire Enquêteur se répète, l'information et la publicité ont bien fonctionné sur la commune celles-ci ayant été diffusées en amont de l'enquête.

La SMVI ayant la compétence urbanisme depuis le 1^{er} juillet 2021, on peut dire que, après 1 an de cette compétence, il y a encore un flou, *du qui fait quoi*, la coupure n'est pas franche entre l'interco et la municipalité. On pourrait dire que la période de rodage n'est pas finie. Pour les futures enquêtes dans toutes les communes, il faut que la SMVI soit autonome et le Commissaire Enquêteur doit avoir un seul interlocuteur. C'est juste un constat que le Commissaire Enquêteur peut signaler pour améliorer les futures enquêtes à venir, surtout avec le PLUi en cours, dans sa première phase.

La procédure de l'enquête publique a été respectée, dans le respect des textes en vigueur.

Dans le dossier du PLU en cours qui a été approuvé le 22 mai 2014 ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD¹⁶, ne réduit pas les EBC¹⁷, une zone agricole ou naturelle et forestière.

Suite au procès-verbal de synthèse et remis au pétitionnaire le 29 août 2022 à 16h à la mairie en présence de M. Rosaire, Le Maire, M. Chevallier directeur général des services, M. Bonvallet, chargé de mission PLUi de l'SMVI Communauté, de Mme. Dupuis secrétaire principale de la mairie de Vinay, le déroulement de l'enquête publique a été commenté et les observations reprises une par une.

Dans le mémoire en réponse, reçu le 2 septembre 2022 à 15h56mn, par courriel en pièces jointes, mais en extension ODT (OpenOffice) au lieu de Word extension DOCX, comme demandé dans son PV de synthèse, donc il a fallu convertir ce fichier reçu.

Les réponses ont permis d'apporter des compléments d'information pour les nombreux points des observations du public, des PPA et du Commissaire Enquêteur, demandant des précisions. Par contre il faut noter que certaines observations n'ont pas été prises en compte. Mais le Commissaire Enquêteur a pu, quand même, apporter ses commentaires et analyses à ce mémoire.

¹⁶ PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durable (non opposable).

¹⁷ EBC = Espaces Boisés Classés

Chapitre 4.

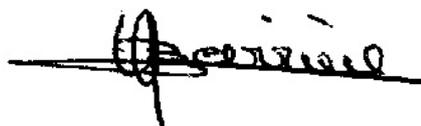
Conclusion

Après avoir ;

- Etudié attentivement les documents fournis,
- Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- Réalisé 3 permanences pendant les 32 jours d'enquête publique,
- Reçu le public qui s'est présenté, principalement celui habitant dans le périmètre de la modification n°4, mais également des personnes pour des renseignements généraux sur le PLU en particulier.
- Visité la commune dans son ensemble pour connaître son environnement, avant et après avoir entendu les riverains venus exprimer leurs observations.
- Rédigé le procès Verbal de synthèse avec les observations du public, du Commissaire Enquêteur et des PPA, remis et commenté, à la Mairie le 29 août 2022 à 16h, (soit quatre (4) jours après la fin de l'enquête, mais avec un samedi et un dimanche) dans le délai imparti des 8 jours,
- Reçu le mémoire de la Mairie le 2 septembre 2022 à 15h56 par courriel, dans le délai de 4 jours, (dans le délai imparti de 15 jours) en réponse au procès-verbal de synthèse remis et commenté le 26 août 2022 à 16h, analysé et commenté les réponses du mémoire, la SMVI pour la commune de Vinay a fait part de son urgence pour cette modification n°4 du PLU. l'approbation de cette modification devant passer en conseil communautaire le 22 septembre 2022.
- Rédigé son rapport.

Le Commissaire Enquêteur rédige ses conclusions motivées dans un document séparé du rapport.

Fait, le 6 septembre 2022,
Commissaire Enquêteur
M. Gérard BARRIERE



ANNEXES

Annexe 1...Arrêté intercommunal n° 2022-AR-127 du 1^{er}. Juillet 2022 de mise à l'enquête publique

Annexe 2...avis de l'enquête publique, l'affiche au format A2, jaune fluo.

Annexe 3...Certificat d'affichage de la commune de Vinay.

Annexe 4...Procès verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur.

Annexe 5...Mémoire de la SMVI Communauté, en réponse au procès-verbal de synthèse.

Annexe 1

Arrêté inter-communal du n° 2022-AR-127 du 1^{er}. Juillet 2022

De la SMVI Communauté
de mise à l'enquête publique

 SAINT-MARCELLIN VERCORS ISÈRE <small>COMMUNAUTÉ</small>	Organisation d'une enquête publique relative à la procédure de modification n°4 du PLU de VINAY
	2022_AR_127

Le Président de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté,

Vu les articles L.153-8, L.153-9 et R.153-1 du Code de l'Urbanisme ;
Vu les articles L.153-19, L.153-33 et R.153-8 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme ;
Vu les articles L.123.2 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;
Vu l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération en date du 26 Mai 2021 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la modification du PLU, entraînant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Gérifondière ;
Vu la Décision n°2022-ARA-KKUPP-2624 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, selon l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, en date du 20 Mai 2022 ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu la délibération communautaire n°DCC2021_07_47 en date du 8 juillet 2021 actant le transfert effectif à Saint Marcellin Vercors Isère communauté de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » au 1er juillet 2021 et approuvant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant la période d'élaboration du PLU ;
Vu la décision n°E22000104 /38 du 22/06/2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Gérard BARRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur ;
Considérant qu'en application des dispositions de l'article L5211-5 du CGCT, Saint Marcellin Vercors Isère communauté est substituée de plein droit à la date du transfert de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » à la commune de Pont en Royans dans toutes ses délibérations et tous ses actes, et qu'il lui revient par conséquent de finaliser le processus d'élaboration du PLU de la commune,

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Vinay. Les principaux objectifs poursuivis dans ce cadre sont :

- De réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone UC (zone recouvrant les quartiers de la ville qui se sont développés à partir du centre ancien) ;
- D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU de Gérifondière, afin de relocaliser et agrandir le supermarché actuel, d'accueillir des activités et un hôtel ;
- De définir un programme de logements sur le terrain d'assiette de l'ancien supermarché ainsi que sur les terrains adjacents à celui-ci et au nord du terrain d'assiette du projet commercial.

Article 2 :

Au terme de l'enquête et consécutivement à d'éventuels changements opérés au dossier mis à l'enquête publique et motivés, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.

Article 3 :

Monsieur Gérard BARRIÈRE est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 22 juin 2022.

Article 4 :

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Vinay, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Vinay. Un poste informatique sur lequel est déposé le dossier dématérialisé du PLU, sera également mis à

disposition du public. Il sera consultable pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 25 juillet 2022 à 9h00 jusqu'au jeudi 25 août 2022 à 17h00.

Les pièces des dossiers seront également mises en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Commune de Vinay - www.vinay.fr -, ainsi que sur celui de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté : www.saintmarcellin-vercors-isere.fr/.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête déposé à la MAIRIE de Vinay,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur - Mairie de Vinay – Place de l'hôtel de ville - 38470 VINAY.
- ou les adresser par email en spécifiant en objet qu'il s'agit de l'enquête publique à l'adresse suivante : mairiemaad@vinay.fr, jusqu'au jeudi 25 août à 17h.

Article 5 :

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Vinay – place de l'Hôtel de Ville – 38470 VINAY pour recevoir ses observations écrites et orales les :

- o Lundi 25 juillet 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- o Mercredi 12 août 2022 de 9h00 à 12h00
- o Jeudi 25 août 2022 de 14h00 à 17h00

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande.

Article 6 :

A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Président de SMVIC l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Président de SMVIC à Monsieur le Maire de Vinay ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Isère.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- au siège de l'enquête, à la MAIRIE de Vinay – Place de l'hôtel de ville - 38470 VINAY, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- au siège de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté situé 7 rue du Colombier - 38160 Saint-Marcellin, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- à la Préfecture de l'Isère située 12 Place de Verdun, 38000 Grenoble, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également mises en ligne sur le site internet de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (www.saintmarcellin-vercors-isere.fr/) à la suite de l'enquête publique.

Article 7 :

Toutes les dispositions seront prises pour respecter les mesures de lutte contre le coronavirus. Du gel hydroalcoolique sera mis à la disposition du public.

Article 8 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête soit auprès de M. le Maire de Vinay, soit auprès de M. Le président de Saint Marcellin Vercors Isère communauté.

Article 9 :

Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête (éléments mentionnés dans l'article R 123-9 du code de l'environnement) sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

- 1) le Mémorial de l'Isère
- 2) les Affiches de Grenoble et du Dauphiné

L'information sera également assurée par voie dématérialisée sur les sites internet de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (www.saintmarcellin-vercors-isere.fr) et celui de la commune de Vinay (www.vinay.fr)

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux désignés ci-dessus.

Cet avis sera également publié au siège de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (situé 7 rue du Colombier - 38160 Saint-Marcellin) ainsi qu'en Mairie de Vinay et dans les différents hameaux de la commune par voie d'affiche, ainsi que sur les sites internet de l'intercommunalité et de la Mairie, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 10 :

Des copies du présent arrêté seront adressées

- o à Monsieur le Préfet de l'Isère,
- o au Commissaire Enquêteur.

A Saint-Marcellin, le 01 juillet 2022

Frédéric DE AZEVEDO
Président
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté



Annexe 2

Avis de l'enquête publique Au format et couleur réglementaire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - P.L.U. COMMUNE DE VINAY

Le Président de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC) :

Vu les articles L.153-8, L.153-9 et R.153-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.153-19, L.153-33 et R.153-8 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.123-2 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;

Vu l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération en date du 26 Mai 2021 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la modification du PLU, entraînant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Gérifondière ;

Vu la Décision n°2022-ARA-KKUPP-2624 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, selon l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, en date du 20 Mai 2022 ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu la délibération communautaire n°DCC2021_07_47 en date du 8 juillet 2021 actant le transfert effectif à Saint Marcellin Vercors Isère communauté de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » au 1er juillet 2021 et approuvant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant la période d'élaboration du PLU ;

Vu la décision n°E22000104 /38 du 22/06/2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Gérard BARRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur ;
Considérant qu'en application des dispositions de l'article L5211-5 du CGCT, Saint Marcellin Vercors Isère communauté est substituée de plein droit à la date du transfert de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » à la commune de Vinay dans toutes ses délibérations et tous ses actes, et qu'il lui revient par conséquent finaliser le processus de modification du PLU de la commune.

Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de VINAY. Les principaux objectifs poursuivis dans ce cadre sont :

- De réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone UC (zone recouvrant les quartiers de la ville qui se sont développés à partir du centre ancien) ;
- D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU de Gérifondière, afin de relocaliser et agrandir le supermarché actuel, d'accueillir des activités et un hôtel ;
- De définir un programme de logements sur le terrain d'assiette de l'ancien supermarché ainsi que sur les terrains adjacents à celui-ci et au nord du terrain d'assiette du projet commercial.

Dates de l'enquête publique et permanences du commissaire enquêteur

PERIODE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	PERMANENCES
<p>L'enquête publique est organisée pour une durée de 32 jours consécutifs :</p> <p>Du Lundi 25 juillet 2022 au jeudi 25 août 2022.</p> <p>L'enquête sera close le jeudi 25 août à 17 h.</p>	<p>Monsieur Gérard Barrière, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Grenoble, recevra à la mairie de Vinay, Place de l'Hôtel de Ville, les :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lundi 25 juillet 2022 de 09h00 à 12h00 ; - Mercredi 12 août 2022 de 09h00 à 12h00 ; - Jeudi 25 août 2022 de 14h00 à 17h00 ;

Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Vinay, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Vinay. Un poste informatique sur lequel est déposé le dossier dématérialisé du PLU, sera également mis à disposition du public. Il sera consultable pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du Lundi 25 juillet à 9h00 jusqu'au jeudi 25 août à 17h00.

Les pièces des dossiers seront également mises en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Commune de Vinay - www.vinay.fr -, ainsi que sur celui de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté : www.saintmarcellin-vercors-isere.fr/.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête déposé à la MAIRIE de Vinay,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur - MAIRIE de Vinay - Place de l'hôtel de ville - 38470 VINAY.
- ou les adresser par email en spécifiant en objet qu'il s'agit de l'enquête publique à l'adresse suivante : mairiema@vinay.fr, jusqu'au jeudi 25 août à 17h.

Mesures sanitaires de lutte contre la Covid 19

Toutes les dispositions seront prises pour respecter les mesures de lutte contre le coronavirus. Du gel hydroalcoolique sera mis à la disposition du public.

Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Président de SMVIC l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Président de SMVIC à Monsieur le Maire de Vinay ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Isère.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- au siège de l'enquête, à la MAIRIE de Vinay - Place de l'hôtel de ville - 38470 VINAY, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- au siège de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté situé 7 rue du Colombier - 38160 Saint-Marcellin, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- à la Préfecture de l'Isère située 12 Place de Verdun, 38000 Grenoble, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également mises en ligne sur le site internet de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (www.saintmarcellin-vercors-isere.fr/) à la suite de l'enquête publique.

Décisions pouvant être adoptées au titre de l'enquête

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération, l'organe délibérant du conseil communautaire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté pourra approuver le P.L.U éventuellement modifié.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation dudit conseil communautaire.

Annexe 3

Certificat d'affichage du Maire de VINAY



Objet : Certificat d'affichage

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je Soussignée, Monsieur Philippe Rosaire, Maire de la Commune de Vinay,
CERTIFIE AVOIR PROCÉDÉ À L'AFFICHAGE

De l'avis de l'enquête publique relatif à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Vinay (38470) du 25 juillet 2022 au 25 août 2022 (inclus)

- Sur les 4 panneaux d'affichage de la mairie situés 7 Place de l'hôtel de Ville, Place du Vercors, Rue de Malleval et Hameau de l'Allègrerie.
- Rue de l'Europe (emplacement futur commerce)
- Sur le site internet de la commune (vinay.fr)
- Sur le panneau d'affichage électronique (place de l'Hôtel de Ville)

Depuis le 05 juillet 2022 (panneaux d'affichage et Rue de l'Europe), depuis le 8 juillet 2022 (site internet, réseaux sociaux) et depuis le 25 juillet 2022 (panneaux électronique) et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Vinay, le 25/08/2022.

Le Maire, *"Pour le Maire et par délégation"*
Guy Chevallier, Directeur Général
des Services
P. Rosaire

Mairie de Vinay
Place de l'Hôtel de Ville - 38470 Vinay
Tél. 04 76 36 70 37 - Fax 04 63 60 02 60

www.vinay

Annexe 4

Procès verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur.

Département de l'Isère
Commune de Vinay (38)



**PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Portant sur

**La modification n° 4 du PLU
ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 25 juillet 2022 au 25 août 2022



Zone AU la Gêrifondière le long de la rue de l'Europe RD22C.

M. Gérard BARRIÈRE en qualité de Commissaire Enquêteur

Selon les dispositions de l'arrêté intercommunal SMVI Communauté n° 2022-AR-127 du 1^{er}. Juillet 2022

Identité du pétitionnaire

SAINT-MARCELLIN VERCORS ISERE Communauté

7 rue du colombier

38162 Saint Marcellin

Qualité du signataire ; M. Le Président Frédéric Azevedo.

Pour le lancement de la procédure de modification n°4 du PLU, vue et enregistrée le 8 juin 2022, la lettre par laquelle Monsieur Le Président Frédéric Azevedo demande au Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour une enquête publique.

La délibération communautaire n° DCC2021_07_47 du 8 juillet 2021, actant le transfert au le 1^{er} Juillet 2021, à Saint Marcellin Vercors Isère Communauté qui a la compétence des documents d'urbanisme locaux.

Objet de l'enquête :

Modification n°4 du PLU¹⁸ de la commune de Vinay, dont les principaux objectifs poursuivis dans ce cadre sont ;

- ✓ De réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone UC (zone recouvrant les quartiers de la ville qui se sont développés à partir du centre ancien),
- ✓ D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU de Gérifondière, afin de relocaliser et agrandir le supermarché actuel, d'accueillir des activités et un hôtel,
- ✓ De définir un programme de logements sur le terrain d'assiette de l'ancien supermarché ainsi que sur les terrains adjacents à celui-ci et au nord du terrain d'assiette du projet commercial.

Réglementation « Procès-verbal de synthèse »

Du code de l'Environnement article R.123-18

« Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête rencontre **dans la huitaine** le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan, ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ».

Observations du Public, des PPA et du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur fait ses propres observations suite à l'analyse du dossier, des personnes reçues lors des permanences et de l'entretien avec la municipalité et l'inter communauté SMVI, lors des réunions.

¹⁸ PLU = Plan Local d'Urbanisme.

Observations du Public

N°1 – Observation de M. Olier ;

Gérifondière : il est judicieux de prévoir une alternative logement au programme hôtelier qui pourrait ne pas avoir le succès escompté. La proximité autoroute étant souvent plus attractive que la proximité gare.

La Gare-Les Cités : peut-on envisager une réserve pour une extension possible du parking de la gare.

SMVI ;



N°2 – Collectif des Riverains représentés par M. Bargiggia et M. Jullian ; (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 18 riverains habitant sur le pourtour de la zone IAU 1 et 2.

Pour quelle raison déplacer le centre-ville au détriment des commerçants en place ? lors de la construction de Sodinay, il a été prévu une bande de 2m de pelouse en périmètre des habitations, il faudrait en tenir compte dans le projet, la mitoyenneté des futures habitations, ne peut être accolée aux limites des haies existantes pour un problème d'entretien et de voisinage.

Pour ce projet trop important il faut réduire et simplifier sans accoler les nouvelles parcelles aux habitations existantes. Il est indispensable de conserver un bandeau (zone neutre) entre les anciens propriétaires en périphérie de la noyeraie.

Côté Sud-Ouest ; l'entrée du lotissement par la rue du stade déjà très empruntée comme raccourci, et avec un manque d'aménagement, pas de trottoir, la rue qui traversera ce lotissement servira encore de raccourci.

Côté Nord ; actuellement deux véhicules ne se croisent pas, avec l'augmentation de circulation créée par ce lotissement de la Gare, il va y avoir des problèmes ce qui conforte la légèreté de ce projet.

Le Commissaire Enquêteur ;

Domage qu'il n'y ait pas eu au moins une réunion publique des riverains comme c'est souvent utile dans ce cas pour ce type de modification. Lors de la permanence du 12 août, les 8 riverains reçus sur les 18 signataires, cela a été pour ainsi dire une pré-réunion. La commune devrait prévoir une réunion des habitants du pourtour de la zone IAU1 et 2.

SMVI ;



N°3 – Collectif du Quartier de l'Erinée représenté par Mme. Boutry, Mme. Rozand et Mme. Cadici (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 15 riverains habitant dans le quartier de l'Erinée, impasse du Champ Couvent, rue du Champ Couvent, Montée de l'Erinée, lotissement « les jardins de l'Erinée », rue Cyprien Julien,

Le collectif de L'Ernée a déposé un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble contre un permis de construire pour un immeuble de 15m de hauteur en zone UC, hauteur prévue dans le règlement écrit du PLU. Cet immeuble est situé dans une zone pavillonnaire.

La modification n°4 qui prévoit une hauteur de 11m en Zone UC est raisonnable, les toits à 40% il faut les rendre obligatoires, plus de toits plats.

Les extensions de plat, il faut limiter une hauteur maximale, qui n'apparaît pas dans la modification, extension sans étage, juste un rez de chaussée. Sur ces toits plats, interdire tout système de climatisation (ex : pompe à chaleur).

D'accord pour le CES à 0,50, prévoir de la végétation arbres et autres, pour limiter l'élévation de température en période de canicule, arrêter de couper des arbres sur la commune et imposer un pourcentage de partie végétalisée sur la commune.

Création de places de parking privatives devant les habitations, et obligatoire, dans notre quartier une personne gare sa voiture sur le terrain des autres, ou sur la rue communale, car il n'a pas la place devant son portail, c'est très dangereux pour la circulation dans cette rue et pour les piétons.

Le Quartier de l'Erinée a toujours été laissé de côté, depuis des années nous réclamons un aménagement des abords de la Montée de l'Erinée, rien n'est fait, d'autres quartiers en sont à leur 2^{ième} réfection de chaussée. De nombreux enfants l'utilisent pour se rendre à l'école, passage pour aller au cimetière aussi, il n'y a pas de trottoir décent pour se mouvoir en sécurité. Cette dernière est devenue la rue des chiens pour leurs besoins qui ne sont pas ramassés par leur maître.

Le Commissaire Enquêteur ;

La hauteur de 11m pour la zone UC de ce quartier est bien acceptée, et correspond à un R+2, c'est la requête déposée auprès du TA de Grenoble, mais certaines précisions sont à apporter au règlement écrit, principalement pour les extensions. Des revendications ont été ajoutées dans ce courrier, elles sont en dehors de l'objet de la modification, mais c'est un rappel de faits existants rapportés à la connaissance de la municipalité.

SMVI ;



N°4 – Observation de M. Naoun ;

Hameau de « L'Allegrierie » parcelles 686 et 687 en zone UD. Nous profitons de la venue du Commissaire Enquêteur pour réitérer notre demande de reclassement en zone urbaine comme l'ont déjà préconisé les Commissaires Enquêteurs précédents et la mairie elle-même.

Le Commissaire Enquêteur ;

Cette demande, parcelles 686 et 687 (il manque la section) en zone UD, est en dehors de l'objet de la modification n°4, d'après les documents présentés, il est vrai que lors de l'enquête publique de 2013 pour le PLU approuvé le 22 mai 2014, en réponse à son observation sur le registre de l'enquête de l'époque, la mairie avait donné un avis favorable dans le mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur, à sa demande de zone UD, ensuite rencontré Madame Le Maire qui l'a confirmé, mais à sa surprise sa parcelle n'a pas été prise en compte par la suite dans le règlement graphique final du PLU de 2014.

SMVI ;



Observations des Personnes Publiques Associées demandant une réponse

Observation n°1 du Conseil Départemental de l'Isère ;

Dans le cadre de l'implantation du nouveau supermarché le long de la rue de l'Europe, à proximité de la Rd22C, pour un rappel en mémoire, toute modification de l'accès sur la RD22C, pour répondre à l'activité du supermarché, sera à la charge de l'aménageur, (donc le supermarché),

Le CD38 à ce moment sera sollicité pour avis.

Le Commissaire Enquêteur :

L'article Uic 3, conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public, prend complètement en compte cette observation. Que peut ajouter la SMVI à cette observation.

SMVI :



Observation n°2 de la Chambre d'agriculture et territoire de l'Isère ;

Ces aménagements, bien qu'échelonnés, génèrent une emprise de près de 3,5ha de surface agricole dont des parcelles nucicoles, secteur IAU2 terres enclavées, mais pour IAU3, Uic et Uica, terres mises en valeur par une activité agricole, (réf. diagnostic agricole PLUI, SMVIC en cours), donc les aménagements devront se faire en concertation avec les exploitants agricoles. Le préjudice subi des exploitants (si cela n'a pas déjà été fait) d'une réparation conformément au protocole régional en vigueur sur les évictions.

Pour la hauteur des bâtiments, quelle incidence sur cette évolution ? en zone UC, quel est le différentiel, en terme de nombre de logements hypothétiques possible. Cette minorité porte-t-elle conséquence à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLU.

Il aurait été intéressant, afin de pouvoir analyser précisément cette incidence, de disposer des éléments chiffrés de comparaison avant/après modification.

Le Commissaire Enquêteur :

Pour la 1^{ère} remarque, que peut répondre la SMVI pour la partie du zonage pour être cohérent avec l'étude du PLUI ?

Pour la 2^{ème} remarque, sur la hauteur de 15m à 11m, la SMVI peut-elle fournir des éléments chiffrés de comparaison ?

SMVI ;



Observation N°3 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,

Bien que prévue au PLU, cette zone AU, impacte directement près de 5ha de noyer en AOP, l'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets.

Le Commissaire Enquêteur ;

Les mesure Eviter-Réduire-Compenser (ERC), ont-elles été prises en compte dans la réflexion d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone AU, si oui sous quelle forme, si non pourquoi ?

SMVI ;



Observations du Commissaire Enquêteur :

N°1 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour l'implantation d'une station-service quelle sont les règles de sécurité à mettre en place pour la distance par rapport aux habitations avoisinantes.

Pour le document II. OAP, le titre (pour être plus précis) serait à revoir, la modification s'adresse à la zone IAU 1 et 2, c'est « La Gare » et non pas « Les Cités » qui est le quartier mitoyen. La page 1 est correcte, mais les pages 5, 6 et 8 le titre devrait être uniquement « La Gare », par contre la page 9 étant une vue élargie prend bien en compte « La Gare – Les Cités – Gêrifondière »

SMVI ;



N°2 - Le Commissaire Enquêteur ;

Malgré les schémas par rapport à la hauteur des bâtiments ne faut-il pas ajouter « à la faîtière » ? pour éviter toutes confusions dans l'interprétation des schémas.

En page 44 de l'exposé les deux dernières lignes « il est proposé, outre la réduction de la hauteur maximale autorisée, une rédaction un peu différente, qui précise les modalités de calcul de la hauteur, pour plus de clarté de la règle », où se trouve cette proposition ? Est-ce le tableau « traduction réglementaire » qui est représenté sur cette page 44 ?

SMVI ;



N°3 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le règlement écrit de la zone IAU, article IAU 1, occupations et utilisations du sol interdites, les constructions industrielles, commerciales, hôtelières et entrepôts sont interdits.

Mais pour la même zone IAU, article IAU 12, obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les commerces, restaurants, bureaux, il peut y avoir confusion dans la lecture

Les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont réservées uniquement pour de l'habitat, donc il semblerait que l'article IAU 12 demande à être rectifier.

SMVI ;



N°4 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans l'avis du SCOT, Pour le point 2 (projet urbain quartier de la Gare), les acronymes ZACOM 2 et DAC (page 428), demandent à être traduit en clair pour le citoyen Lambda.

Quels sont les objectifs démographiques de la commune, pour justifier les zones IAU1, 2 et 3, sachant qu'en 1975 la taille des ménages était de 3, en 2019 elle est en baisse à 2,2 et 27% de la population est représentée par des retraités (INSEE 2019).

SMVI ;



N°5 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour l'article IAU 11, dans le sens de la perméabilisation des sols, ne faudrait-il pas préciser que les revêtements des parkings soient réalisés avec des matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ?

Dans l'article Uic 11, aires de stationnement, ce cas est bien pris en compte, par des places de parking herbacées (sauf les passages de roues), pourquoi ne peut-il pas être reconduit pour l'article IAU 11 également.

SMVI ;



N°6 - Le Commissaire Enquêteur ;

Sur les 1500 noyers, environ, se trouvant en zone AU et Uc/a, combien seront conservés, et quelle sera la destination des noyers qui seront déracinés ?

SMVI ;



N°7 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le règlement écrit, pour l'article 9, emprise au sol des constructions en zone Uic, les piscines ne rentrent pas dans le CES et en zone IAU les piscines sont prises en compte dans le CES.

Pourquoi cette différence de traitement entre ces deux zones, et le Poolhouse est-il pris en compte dans le CES ?

SMVI ;



N°8 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le document « I. exposé des motifs... », en page 1 « objectifs de la modification », il est écrit ;

« La modification n°4 du PLU est mise en œuvre pour :

- Réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en **ZONE UC**, en ramenant de 15m à 11m, pour garantir une meilleure insertion des constructions à venir dans le tissu urbain intermédiaire, entre les prospects importants de l'urbanisation du centre-ville et l'habitat pavillonnaire plus périphérique. »

Dans le même document ci-dessus, en page 44, il est bien précisé « l'article 10 de la zone UC est modifié » et un tableau représente l'article 10 avant et après, pour la hauteur zone UC.

Mais dans le document, « III. Projet du règlement ... » il n'y a que les zones IAU1, 2 et 3 La Gare et de Gérifondière, et la zone Uic de Gérifondière. Pourquoi cette incohérence entre ce qui est écrit pour la zone UC d'un côté et non pris en compte d'un autre côté dans le projet de règlement écrit proposé ?

Dans l'avis du SCOT, ce qui a été compris, c'est également toute la zone UC qui est prise en compte pour la réduction de hauteur.

Donc dans la partie règlement écrit, c'est la zone UC (et les sous zones qui en dépendent), qui doit aussi prendre en compte la modification de la hauteur pas uniquement la zone Uic et Uica,

SMVI ;



N°9 - Le Commissaire Enquêteur ;

Que se soit dans la délibération motivée, ou dans l'exposé des motifs, il y a aucun texte qui précise si la commune a les réserves en eau potable suffisantes pour l'augmentation de la population prévue par cette modification et les futures pour le prochain PLUi, bien que le réseau d'eau potable soit interconnecté avec d'autres communes de la SMVI Communauté, le rendement est uniformisé à 68,2% (le même pour toute l'inter communauté connectée, chiffre 2020) alors que Eau-France préconise entre 75 à 80%. La perte de réseau est de 3,3m³/km/j, peut-on connaître le rendement réel de commune de Vinay ?

La SMVI peut-elle garantir l'approvisionnement en eau potable pour les années futures, avec l'avertissement que l'on vient de subir en 2022, comment le renouvellement du réseau va augmenter, pour les années à venir, (de 0,08% actuel à la moyenne de 1,1% préconisée) pour améliorer le rendement.

Il en est de même pour la STEP de 14600 EH, a-t-elle une réserve de EH, pour une capacité de traitement suffisante pour les abonnés des années à venir (sachant qu'un EH n'est pas égale à un habitant, il y a également des effluents d'entreprises à traiter également).

Même si l'observation semble hors sujet de la modification d'un PLU, une réponse est souhaitable aussi bien pour l'eau que pour l'assainissement, c'est une question orale qui m'a été posée par le public.

SMVI ;



N°10 - Le Commissaire Enquêteur ;

Pour la zone IAU2 (La gare) composée de 4 parcelles pour une surface d'environ 24110m², peut-il y avoir de la rétention foncière ? car il y a différents propriétaires.

La parcelle AL81 d'environ 7396m² contient une habitation ou un bâtiment et une annexe (environ 277m²) et une piscine (non visible sur le cadastre) qui se trouve dans la zone IAU2, comment le découpage, pour déterminer la zone IAU2, a pu être fait, le propriétaire de cette parcelle a-t-il été entendu ?



Vue aérienne emplacement de la piscine



Fond cadastral limite zone IAU2

SMVI



N°11 – Le Commissaire Enquêteur ;

Un tableau récapitulatif avec la surface de chaque zone **avant** la modification n°4 et **après** celle-ci, serait très utile pour voir comment la modification a interagit sur la répartition des surfaces de chacune des zones pour arriver à la surface totale de la commune de 1601ha.

SMVI ;



Fait le 28 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gérard BARRIERE", written over a horizontal line.

Gérard BARRIERE

Remis le 29 août 2022 à 16h00mn
A Monsieur Le Président De Azevedo
A M. Le Maire ou à son Délégué.

Annexe 5

Mémoire de la SMVI Communauté, en réponse au procès verbal de synthèse.

Mémoire en réponse au PV de synthèse

De la modification n°4 du PLU de Vinay.

Observations du Public

N°1 – Observation de M. Olier ;

Gérifondière : il est judicieux de prévoir un alternatif logement au programme hôtelier qui pourrait ne pas avoir le succès escompté. La proximité autoroute étant souvent plus attractive que la proximité gare.

SMVI ; Cette alternative se traduirait par la possibilité de construire des logements en zone Uica. Compte-tenu de la plus grande facilité et du meilleur rendement économique de la création de logements par rapport à l'hôtellerie, autoriser le logement aussi dans cette zone reviendrait à y rendre de fait quasi impossible la création d'un hôtel, alors que le développement de l'hébergement hôtelier constitue un objectif de la commune. En outre, ces logements seraient directement exposés aux nuisances liées aux activités commerciales.

La Gare-Les Cités : peut-on envisager une réserve pour une extension possible du parking de la gare.

SMVI ; Si sur le principe, la création d'un parking peut s'étudier, l'acquisition du terrain serait coûteuse (avec un classement en zone urbaine ou A Urbaniser) et surtout, l'introduction d'un tel emplacement réservé après enquête publique, dans le cadre d'une procédure de modification n'est pas possible, car modifiant trop substantiellement le dossier. Le dimensionnement du parking nécessiterait aussi probablement des études. Un emplacement réservé pourrait néanmoins être intégré dans le cadre d'une nouvelle modification du PLU.



N°2 – Collectif des Riverains représentés par M. Bargiggia ; (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 18 riverains habitant sur le pourtour de la zone IAU 1 et 2.

Pour quelle raison déplacer le centre-ville au détriment des commerçants en place ? Lors de la construction de Sodinay, il a été prévu une bande de 2m de pelouse en périmètre des habitations, il faudrait en tenir compte dans le projet, la mitoyenneté des futures habitations, ne peut être accolée aux limites des haies existantes pour un problème d'entretien et de voisinage.

Il ne s'agit pas de déplacer le centre-ville, mais de renforcer la polarité du quartier de la gare, en conformité avec les orientations du PLU approuver en 2014 et en cohérence avec les orientations du SCot. La modification du PLU ne change rien dans ces orientations, elle définit simplement, pour les propriétaires qui souhaiteraient urbaniser leur terrain, les modalités de cette urbanisation.

Le règlement précise explicitement qu'aucune construction n'est autorisée en limite de zone IAU (article IAU 7).

Pour ce projet trop important il faut réduire et simplifier sans accoler les nouvelles parcelles aux habitations existantes. Il est indispensable de conserver un bandeau (zone neutre) entre les anciens propriétaires en périphérie de la noyeraie.

La surface constructible du projet correspond à celle existante dans le PLU actuel. La densité correspond aux règles du SCot.

Les OAP prévoient explicitement une « bande neutre ».

Il est rappelé qu'en l'état du PLU actuel, les terrains sont déjà constructibles, avec une limite de densité établie par un CES de 0,65 et une hauteur maximum de 15 m et qu'il est possible de construire en limite, le tout sans règle particulière.

Il est précisé également que la définition d'OAP n'engage nullement les propriétaires à construire ou à vendre leur terrain. Ils demeurent maîtres du devenir du foncier. Les OAP proposées indiquent des règles à respecter sous le régime de la compatibilité (et non de la conformité) dans l'hypothèse où l'urbanisation serait engagée, à l'initiative des propriétaires.

Situation au PLU actuel (zone UC/a)

Situation à l'issue de la modification

Reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,

Reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Implantation des constructions en limites séparatives :

Recul de la demie-hauteur des constructions avec un minimum de 3 m. Mais l'implantation en limite séparative est autorisée :

- en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite
- en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
- pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.

Implantation des constructions en limite séparative :

Recul de la demie-hauteur des constructions avec un minimum de 3 m. l'implantation en limite séparative est interdite sur les limites de zone. Elle n'est autorisée que sur les limites de parcelles internes à la zone.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,65.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,50,

La hauteur maximum des bâtiments est de 15 m.

La hauteur maximum des bâtiments est de 11 m (il est proposé, dans le cadre de l'enquête publique, que cette hauteur

maximale soit ramenée à 9 m pour les toits plats),

Concernant l'échéancier établi dans les OAP :

cet échéancier a été intégré en raison d'une nouvelle obligation légale. Il indique des priorités pour l'urbanisation des zones IAU mais n'impose en rien l'urbanisation dans les délais indiqués : il n'oblige pas les propriétaires à vendre ni à construire. Pour lever toute ambiguïté, il est proposé de réécrire l'échéancier ainsi :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité et être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p> <p><i>Ainsi :</i> <i>la zone IAU1 devra être urbanisée à court terme (0-3 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU).</i> <i>la zone IAU2 devra être urbanisée à court ou moyen terme (0-6 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU), mais postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment.</i> <i>la zone IAU3 devra être urbanisée à court, moyen ou long terme (0-12 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU) mais nécessairement postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment.</i></p>	<p>Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité et être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p> <p><i>On aura ainsi :</i> <i>En phase 1, l'urbanisation de la zone IAU1 et de la zone IAU3.</i> <i>En phase 2, l'urbanisation de la zone IAU2.</i></p>

Côté Sud-Ouest ; l'entrée du lotissement par la rue du stade déjà très empruntée comme raccourci, et avec un manque d'aménagement, pas de trottoir, la rue qui traversera ce lotissement servira encore de raccourci.

Le programme prévoit 3 entrées / sorties. En cas d'urbanisation, tous les aménagements de voirie nécessaires seront réalisés en concertation avec les riverains pour éviter tout usage non souhaité (et notamment les utilisations comme raccourcis des voies internes à l'opération). Le cas échéant, l'entrée par la rue du stade sera traitée (en dimensionnement de chaussée notamment) comme une entrée secondaire.

Côté Nord ; actuellement deux véhicules ne se croisent pas, avec l'augmentation de circulation créée par ce lotissement de la Gare, il va y avoir des problèmes ce qui conforte la légèreté de ce projet.

Ce projet est issu du PLU actuel, la modification du PLU ne fait que l'organiser selon les règles de densité définies au ScoT et dans le cadre de l'emprise constructible existante. En cas d'urbanisation, un projet détaillé sera demandé aux constructeurs et la gestion des accès sera affinée.

Le Commissaire Enquêteur ;

Domage qu'il n'y ait pas eu au moins une réunion publique des riverains comme c'est souvent utile dans ce cas pour ce type de modification. Lors de la permanence du 12 août, les 8 riverains reçus sur les 18 signataires, cela a été pour ainsi dire une pré-réunion. La commune devrait prévoir une réunion des habitants du pourtour de la zone IAU1 et 2.

Les terrains (IAU 1 et IAU2) sont déjà constructibles, avec des règles de densité et de hauteur supérieures aux nouvelles proposées et de nouvelles règles d'intégration (larges bandes plantées en limites de zone, pas d'implantation en limite séparative sur les pourtours des zones IAU notamment). Les densités moyennes inscrites aux OAP sont inférieures à celles qu'il est possible de réaliser dans le PLU actuel. Les OAP n'obligent en aucune façon l'engagement de l'urbanisation dans les zones. L'initiative de cette urbanisation demeure aux propriétaires.



N°3 – Collectif du Quartier de l'Erinée ; (observation résumée voir le détail dans le registre de l'enquête),

Observation présentée sous la forme d'une pétition motivée de 15 riverains habitant dans le quartier de l'Erinée, impasse du Champ Couvent, rue du Champ Couvent, Montée de l'Erinée, lotissement « les jardins de l'Erinée », rue Cyprien Julien,

Le collectif de L'Ernée a déposé un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble contre un permis de construire pour un immeuble de 15m de hauteur en zone UC, hauteur prévue dans le règlement écrit du PLU. Cet immeuble est situé dans une zone pavillonnaire.

La modification n°4 qui prévoit une hauteur de 11m en Zone UC est raisonnable, les toits à 40% il faut les rendre obligatoires, plus de toits plats.

Les extensions de plat, il faut limiter une hauteur maximale, qui n'apparaît pas dans la modification, extension sans étage, juste un rez de chaussée. Sur ces toits plats, interdire tout système de climatisation (ex : pompe à chaleur).

Il est proposé de ramener la hauteur maximale des constructions à 9 m dans le cas de toit plat, car à hauteur égale, les bâtiments à toits plats apparaissent plus massifs dans le paysage que les toits à pentes.

D'accord pour le CES à 0,50, prévoir de la végétation arbres et autres, pour limiter l'élévation de température en période de canicule, arrêter de couper des arbres sur la commune et imposer un pourcentage de partie végétalisée sur la commune.

En ce qui concerne les zones traitées dans la modification n°4, le règlement précise que « *les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés* ». Dès lors, la demande est déjà intégrée.

Création de places de parking privatives devant les habitations, et obligatoire, dans notre quartier une personne gare sa voiture sur le terrain des autres, ou sur la rue communale, car il n'a pas la place devant son portail, c'est très dangereux pour la circulation dans cette rue et pour les piétons.

Il est illégal d'inscrire cette pratique dans un règlement de PLU (au regard de l'application du code civil sur la gestion des clôtures).

Le Quartier de l'Erinée a toujours été laissé de côté, depuis des années nous réclamons un aménagement des abords de la Montée de l'Erinée, rien n'est fait, d'autres quartiers en sont à leur 2^{ième} réfection de chaussée. De nombreux enfants l'utilisent pour se rendre à l'école, passage pour aller au cimetière aussi, il n'y a pas de trottoir décent pour se mouvoir en sécurité. Cette dernière est devenue la rue des chiens pour leurs besoins qui ne sont pas ramassés par leur maître.

Cette remarque est sans rapport avec le projet de modification du PLU.

Le Commissaire Enquêteur ;

La hauteur de 11m pour la zone UC de ce quartier est bien acceptée, et correspond à un R+2, c'est la requête déposée auprès du TA de Grenoble, mais certaines précisions sont à apporter au règlement écrit, principalement pour les extensions. Des revendications ont été ajoutées dans ce courrier, elles sont en dehors de l'objet de la modification, mais c'est un rappel de faits existants rapportés à la connaissance de la municipalité.

SMVI : RAS



N°4 – Observation de M. Naoun ;

Hameau de « L'Allegrie » parcelles 686 et 687 en zone UD. Nous profitons de la venue du Commissaire Enquêteur pour réitérer notre demande de reclassement en zone urbaine comme l'ont déjà préconisé les Commissaires Enquêteurs précédents et la mairie elle-même.

Le Commissaire Enquêteur ;

Cette demande, parcelles 686 et 687 (il manque la section) en zone UD, est en dehors de l'objet de la modification n°4, d'après les documents présentés, il est vrai que lors de l'enquête publique de 2013 pour le PLU approuvé le 22 mai 2014, en réponse à son observation sur le registre de l'enquête de l'époque, la mairie avait donné un avis favorable dans le mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur, à sa demande de zone UD, ensuite rencontré Madame Le Maire qui l'a confirmé, mais à sa surprise sa parcelle n'a pas été prise en compte par la suite dans le règlement graphique final du PLU de 2014.

Outre le fait que la demande ne relève pas des sujets traités dans la modification et ne peut donc être intégrée, une procédure de modification de PLU ne permet pas de reclasser en zone urbaine ou A urbaniser des zones actuellement agricoles ou naturelles.



Observations des Personnes Publiques Associées demandant une réponse

Observation n°1 du Conseil Départemental de l'Isère ;

Dans le cadre de l'implantation du nouveau supermarché le long de la rue de l'Europe, à proximité de la Rd22C, pour un rappel en mémoire, toute modification de l'accès sur la RD22C, pour répondre à l'activité du supermarché, sera à la charge de l'aménageur, (donc le supermarché),

Le CD38 à ce moment sera sollicité pour avis.

Le Commissaire Enquêteur :

L'article Uic 3, conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public, prend complètement en compte cette observation. Que peut ajouter la SMVI à cette observation.

SMVI : pas de remarque, un règlement de PLU définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol, il ne peut pas définir ou même évoquer des modalités de financement de tel ou tel aménagement.



Observation n°2 de la Chambre d'agriculture et territoire de l'Isère ;

Ces aménagements, bien qu'échelonnés, génèrent une emprise de près de 3,5ha de surface agricole dont des parcelles nucléaires, secteur IAU2 terres enclavées, mais pour IAU3, Uic et Uica, terres mises en valeur par une activité agricole, (réf. diagnostic agricole PLUI, SMVIC en cours), donc les aménagements devront se faire en concertation avec les exploitants agricoles. Le préjudice subi des exploitants (si cela n'a pas déjà été fait) d'une réparation conformément au protocole régional en vigueur sur les évictions.

Pour la hauteur des bâtiments, quelle incidence sur cette évolution ? en zone UC, quel est le différentiel, en termes de nombre de logements hypothétiques possible. Cette minorité porte-t-elle conséquence à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLU.

Il aurait été intéressant, afin de pouvoir analyser précisément cette incidence, de disposer des éléments chiffrés de comparaison avant/après modification.

Le Commissaire Enquêteur :

Pour la 1^{ère} remarque, que peut répondre la SMVI pour la partie du zonage pour être cohérent avec l'étude du PLUI ?

Pour la 2^{ème} remarque, sur la hauteur de 15m à 11m, la SMVI peut-elle fournir des éléments chiffrés de comparaison ?

La hauteur de 15 m en zone UC constitue une incongruité dans la structure du tissu urbain existant, c'est pourquoi, la commune a souhaité ramener la hauteur maximum à 11 m. En théorie, on perd un niveau par programme de logement et donc en densité potentielle. Cependant, au regard des densités définies au ScoT et des objectifs de développement formulés par la commune dans son PLU, cette perte de densité ne remet pas en cause les objectifs de densification de la commune ou du ScoT ni n'empêche de réaliser les logements nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques.



Observation N°3 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,

Bien que prévue au PLU, cette zone AU, impacte directement près de 5ha de noyer en AOP, l'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets.

Le Commissaire Enquêteur :

Les mesure Eviter-Réduire-Compenser (ERC), ont-elles été prises en compte dans la réflexion d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone AU, si oui sous quelle forme, si non pourquoi ?

Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale. Les mesures ERC ne sont pas appliquées. Par ailleurs, par nature, un PLU ne peut pas définir de mesures de compensations directes, ce dernier ne pouvant suspendre la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager à des mesures en faveur de l'agriculture ailleurs que sur le terrain d'assiette du projet.



Observations du Commissaire Enquêteur :

N°1 - Le Commissaire Enquêteur :

Pour l'implantation d'une station-service quelle sont les règles de sécurité à mettre en place pour la distance par rapport aux habitations avoisinantes.

Pour le document II. OAP, le titre (pour être plus précis) serait à revoir, la modification s'adresse à la zone IAU 1 et 2, c'est « La Gare » et non pas « Les Cités » qui est le quartier mitoyen. La page 1 est correcte, mais les pages 5, 6 et 8 le titre devrait être uniquement « La Gare », par contre la page 9 étant une vue élargie prend bien en compte « La Gare – Les Cités – Gérifondière »

Concernant les reculs par rapport aux stations services :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022097882/>

Les distances minimales d'implantation (en mètres) à respecter vis-à-vis des issues d'un établissement recevant du public de 1re, 2e, 3e ou 4e catégorie, d'un immeuble habité ou occupé par des tiers, extérieur à l'établissement ou d'une installation extérieure à l'établissement présentant des risques d'incendie ou d'explosion suivantes sont :

Sur les OAP, la station de service se situe, au plus près, à 14 m de la première habitation. Toutefois, cette habitation est propriété du constructeur du supermarché et les OAP étant

	CATÉGORIE B y compris E10 et hors superéthanol	CATÉGORIE C	SUPERÉTHANOL
Dépotage	19	17	14
Dépotage sécurisé	13 (auvent) 16 (extinction automatique)	14	11
Distribution	17	14, 18, 21, 23 (*)	11
Distribution sécurisée	13	11, 15, 17, 19 (*)	8

(*) Ces distances s'entendent respectivement pour :

- la distribution voiture ;
- la distribution poids-lourds limitée à 2,5 mètres cubes par heure ;
- la distribution poids-lourds supérieure à 2,5 mètres cubes par heure et inférieure à 8 mètres cubes par heure ;
- la distribution poids-lourds supérieure ou égale à 8 mètres cubes par heure.

opposables sous le régime de la compatibilité, la station service, sans contrevenir aux OAP, pourra être construite en intégrant les reculs minimums imposés par la réglementation.

la deuxième habitation la plus proche se situe à 63 mètres environ.

~~~~~

### **N°2 - Le Commissaire Enquêteur ;**

Malgré les schémas par rapport à la hauteur des bâtiments ne faut-il pas ajouter « à la faîtière » ? pour éviter toutes confusions dans l'interprétation des schémas.

Il est préférable et plus simple d'imposer une hauteur maximale « en tous points », d'autant que les toits plats sont autorisés.

En page 44 de l'exposé les deux dernières lignes « il est proposé, outre la réduction de la hauteur maximale autorisée, une rédaction un peu différente, qui précise les modalités de calcul de la hauteur, pour plus de clarté de la règle », où se trouve cette proposition ? Est-ce le tableau « traduction réglementaire » qui est représenté sur cette page 44 ?

Oui, c'est bien en page 44.

~~~~~

N°3 - Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le règlement écrit de la zone IAU, article IAU 1, occupations et utilisations du sol interdites, les constructions industrielles, commerciales, hôtelières et entrepôts sont interdits.

Mais pour la même zone IAU, article IAU 12, obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les commerces, restaurants, bureaux, il peut y avoir confusion dans la lecture

Les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont réservées uniquement pour de l'habitat, donc il semblerait que l'article IAU 12 demande à être rectifier.

Cette correction sera apportée et les règles relatives au stationnement ne concerneront plus que les occupations du sol autorisées dans ces zones.



N°4 - Le Commissaire Enquêteur :

Dans l'avis du SCOT, Pour le point 2 (projet urbain quartier de la Gare), les acronymes ZACOM 2 et DAC (page 428), demandent à être traduit en clair pour le citoyen Lambda.

Quels sont les objectifs démographiques de la commune, pour justifier les zones IAU1, 2 et 3, sachant qu'en 1975 la taille des ménages était de 3, en 2019 elle est en baisse à 2,2 et 27% de la population est représentée par des retraités (INSEE 2019).

Les objectifs démographiques sont inscrits au PADD du PLU en vigueur (approuvé en 2014) et ne sont pas modifiés par le projet de modification : « construire environ 800 à 900 logements (hors réhabilitations). Objectifs d'évolution de la commune : passer de 4000 à 6000 habitants (échéance de 10-15 ans) »,



N°5 - Le Commissaire Enquêteur :

Pour l'article IAU 11, dans le sens de la perméabilisation des sols, ne faudrait-il pas préciser que les revêtements des parkings soient réalisés avec des matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ?

Dans l'article Uic 11, aires de stationnement, ce cas est bien pris en compte, par des places de parking herbacées (sauf les passages de roues), pourquoi ne peut-il pas être reconduit pour l'article IAU 11 également.

Cette possibilité pourrait être effectivement étendue aux zones IAU. Le fait de créer des parkings perméables permet de dépasser le maximum autorisé par la réglementation sur le stationnement dédié au commerce, c'est pour cela qu'elle a été introduite en zone Uic et Uica,



N°6 - Le Commissaire Enquêteur :

Sur les 1500 noyers, environ, se trouvant en zone AU et Uc/a, combien seront conservés, et quelle sera la destination des noyers qui seront déracinés ?

L'urbanisation fera que l'essentiel des noyers seront arrachés. Le devenir du bois relève de son propriétaire.



N°7 - Le Commissaire Enquêteur :

Dans le règlement écrit, pour l'article 9, emprise au sol des constructions en zone Uic, les piscines ne rentrent pas dans le CES et en zone IAU les piscines sont prises en compte dans le CES.

Pourquoi cette différence de traitement entre ces deux zones, et le Poolhouse est-il pris en compte dans le CES ?

Ces différences pourraient en effet être lissées. La définition officielle de l'emprise au sol intègre les piscines dans le calcul. Il est proposé de s'aligner sur cette définition,

**N°8 - Le Commissaire Enquêteur :**

Dans le document « I. exposé des motifs... », en page 1 « objectifs de la modification », il est écrit ;

« La modification n°4 du PLU est mise en œuvre pour :

- Réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en **ZONE UC**, en ramenant de 15m à 11m, pour garantir une meilleure insertion des constructions à venir dans le tissu urbain intermédiaire, entre les prospects importants de l'urbanisation du centre-ville et l'habitat pavillonnaire plus périphérique. »

Dans le même document ci-dessus, en page 44, il est bien précisé « l'article 10 de la zone UC est modifié » et un tableau représente l'article 10 avant et après, pour la hauteur zone UC.

Mais dans le document, « III. Projet du règlement ... » il n'y a que les zones IAU1, 2 et 3 La Gare et de Gérifondière, et la zone Uic de Gérifondière. Pourquoi cette incohérence entre ce qui est écrit pour la zone UC d'un côté et non pris en compte d'un autre côté dans le projet de règlement écrit proposé ?

Tout sera pris en compte. Pour les zones IAU et la zone Uic, il a fallu écrire un règlement complet, alors que la zone UC n'est touchée qu'à son article 10. Dans le dossier d'approbation, le nouveau règlement (qui comprendra l'ensemble des zones du PLU) intégrera bien l'ensemble des modifications, y compris celle relative à l'abaissement de la hauteur maximale des bâtiments de 15 à 11 m en zone UC.

Dans l'avis du SCOT, ce qui a été compris, c'est également toute la zone UC qui est prise en compte pour la réduction de hauteur.

Donc dans la partie règlement écrit, c'est la zone UC (et les sous zones qui en dépendent), qui doit aussi prendre en compte la modification de la hauteur pas uniquement la zone Uic et Uica,

C'est bien le cas.

**N°9 - Le Commissaire Enquêteur :**

Que se soit dans la délibération motivée, ou dans l'exposé des motifs, il y a aucun texte qui précise si la commune a les réserves en eau potable suffisantes pour l'augmentation de la population prévue par cette modification et les futures pour le prochain PLU, bien que le réseau d'eau potable soit interconnecté

avec d'autres communes de la SMVI Communauté, le rendement est uniformisé à 68,2% (le même pour toute l'inter communauté connectée, chiffre 2020) alors que Eau-France préconise entre 75 à 80%. La perte de réseau est de 3,3m³/km/j, peut-on connaître le rendement réel de commune de Vinay ?

La SMVI peut-elle garantir l'approvisionnement en eau potable pour les années futures, avec l'avertissement que l'on vient de subir en 2022, comment le renouvellement du réseau va augmenter, pour les années à venir, (de 0,08% actuel à la moyenne de 1,1% préconisée) pour améliorer le rendement.

Il en est de même pour la STEP de 14600 EH, a-t-elle une réserve de EH, pour une capacité de traitement suffisante pour les abonnés des années à venir (sachant qu'un EH n'est pas égale à un habitant, il y a également des effluents d'entreprises à traiter également).

Même si l'observation semble hors sujet de la modification d'un PLU, une réponse est souhaitable aussi bien pour l'eau que pour l'assainissement, c'est une question orale qui m'a été posée par le public.

Le PLU n'agrandit pas les zones destinées à l'urbanisation et s'en tient aux densités définies au ScoT. Ainsi, il ne fait pas évoluer à la hausse le potentiel en logements et ne remet pas en cause l'adéquation entre capacité de traitement de la STEP, du réseau AEP d'une part et objectifs démographiques d'autre part. En outre, la commune a connu une croissance très en-deçà des objectifs du PLU approuvé en 2014 : 6000 habitants à 10 - 15 ans (2024 – 2029). En 2019 Vinay comptait 4352 habitants.



N°10 - Le Commissaire Enquêteur :

Pour la zone IAU2 (La gare) composée de 4 parcelles pour une surface d'environ 24110m², peut-il y avoir de la rétention foncière ? car il y a différents propriétaires.

La parcelle AL81 d'environ 7396m² contient une habitation ou un bâtiment et une annexe (environ 277m²) et une piscine (non visible sur le cadastre) qui se trouve dans la zone IAU2, comment le découpage, pour déterminer la zone IAU2, a pu être fait, le propriétaire de cette parcelle a-t-il été entendu ?



Vue aérienne emplacement de la piscine

Commissaire Enquêteur
M. Gérard BARRIERE

SMVI

Fond cadastral limite zone IAU2

La zone IAU2 a repris les contours de l'actuelle zone Uc/a définis dans le PLU actuel. Si le propriétaire souhaite un jour construire cette parcelle, il pourra le faire dans les limites du règlement et des OAP, qui permettent d'imaginer des aménagements qui préservent le terrain d'assiette de la maison, y compris la piscine.



N°11 – Le Commissaire Enquêteur :

Un tableau récapitulatif avec la surface de chaque zone **avant** la modification n°4 et **après** celle-ci, serait très utile pour voir comment la modification a interagit sur la répartition des surfaces de chacune des zones pour arriver à la surface totale de la commune de 1601ha.

Voir tableau Excel joint



Avant modification 4		Surface (ha)
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	10,135
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	11,197
Total AU		21,332
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	2,882
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	52,466
Total Uc		55,348
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	3,13

Après modification 4		Surface (ha)	Evolutions
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	7,391	-2,744
AU	AU : Zone à urbaniser stricte, urbanisable après modification	11,197	
Total AU		18,588	
Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	2,882	

Uc	Uc : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	52,626	0,16	Petit bout de zone Uc/a en quasi enclave de la zone IAU1
Total Uc		55,508		
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	0	-3,13	Surface reclassée en zones IAU1 et IAU2
Uc/a	Uc/a : Zone urbaine, constructions de moyenne densité (extension du centre)	1	-2,13	Surface reclassée en zones IAU1 et IAU3
Uica	Uica : Zone destinée à accueillir des activités économiques complémentaires à celle de la zone Uic	0,865	0,865	
Uic	Uic : zone à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce	1,344	1,344	
IAU3	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	0,535	0,535	
IAU2	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	2,272	2,272	
IAU1	AU : Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP	0,698	0,698	
Total zones IAU		3,505	3,505	