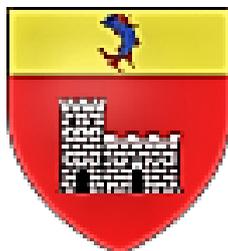


Département de l'ISERE

Commune de VINAY (38)



**CONCLUSIONS MOTIVEES 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 Gérifondière, vue de la rue de l'Europe RD22C

M. Gérard BARRIÈRE en qualité de Commissaire Enquêteur
Selon les dispositions de l'arrêté Intercommunal SMVI n°2022_AR_127 du 1^{er}. Juillet 23022

CONCLUSIONS MOTIVEES

de

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 lettre ¹ par laquelle Monsieur Le vice-président² Jean Claude Darlet³ demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Grenoble pour une enquête publique.

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 PLU⁴, 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 incluent la modification de la hauteur de bâtiments de 15m ramenée à 11m en zone UC pour l'article UC. 10 du règlement écrit.

¹ Courrier daté du 18 mai 2022.

² Par délégation du Président M. Frédéric Azevedo

³ Vice-Président en charge, par délégation de l'aménagement, du foncier et des politiques contractuelles.

⁴ PLU = Plan Local d'Urbanisme.

Modification n°4 du PLU

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)

CONCLUSIONS MOTIVEES :**Après avoir ;**

- Etudié attentivement les documents fournis et fait des recherches par internet,
- Paraphé et côté les documents constituant le dossier soumis au public,
- Côté et paraphé le registre de l'enquête publique, ouvert par Monsieur Le Maire, par délégation comme Vice-Président de la SMVI Communauté
- Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- Réalisé 3 permanences pendant les 32 jours d'enquête publique,
- Constaté que le public venu est principalement des habitants des quartiers concernés par la modification, donc la communication est passée,
- Visité, avant et après l'enquête publique, la commune pour connaître son environnement,
- Rencontré Monsieur le Maire et le Directeur Général des Services de la commune de VINAY, avant et après les permanences de l'enquête publique,
- Rencontré, le Directeur d'exploitation de l'eau-assainissement de la SMVI Communauté.
- Rencontré, un représentant du groupe Super U, sur la relocalisation du bâtiment actuel en zone Uic,
- Rédigé le Procès-Verbal de synthèse avec les observations du public, des PPA et du Commissaire Enquêteur, commenté et remis à Monsieur le Maire dans le délai (4

Modification n°4 du PLU

jours avec les 2 jours du Week End compris) impartit des 8 jours soit le 26 août 2022 à 16h,

- Reçu le mémoire de la Mairie le 2 septembre 2022 par courriel à 15h56mn, soit 4 jours, en réponse au Procès-Verbal de synthèse,
- Avoir étudié et fait son analyse des réponses du mémoire,
- Rédigé et finalisé son rapport.

~~~~~

Au terme de l'enquête publique ayant duré 32 jours, et après avoir analysé l'ensemble du dossier du projet, les avis des PPA, de la MRAe, des observations du public et les réponses apportées par le mémoire, malgré quelques oublis pour certaines observations, portant sur la modification n°4 du PLU de la commune de VINAY (38) ;

**Constatant que ;**

- Les documents, composant le dossier soumis à l'enquête, étaient clairs, précis sur le fond, et enrichis d'une cartographie complète des lieux objet de la modification. La consultation était facilitée par un accès facile du dossier à l'accueil de la mairie, les permanences se déroulaient dans la salle BRUN-FAULQUIER au rez de chaussé de la mairie, d'un accès très facile, même pour une PMR<sup>5</sup>.
- Le registre de l'enquête publique comptait quatre (4) observations écrites, composées de deux observations directement sur le registre, et de deux documents remis en main propre par deux collectifs d'habitants et annexé au registre, zéro (0) courrier postal, et zéro (0) courriel, à la clôture de l'enquête publique le 25 août 2022 à 17h00mn.
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'installation dans le respect des règles sanitaires en cours en 2022, face au COVID 19.
- Les capacités de fourniture en Eau Potable et le traitement des eaux usées n'a pas été abordé dans le dossier, le Commissaire Enquêteur a eu un entretien avec le directeur d'exploitation de la SMVI pour connaître l'état des lieux. L'eau potable est interconnectée entre les communes de la SMVI, et la STEP est la deuxième en capacité de traitement après St. Marcellin dans la SMVI Communauté
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché, dans plusieurs lieux de la commune et sur les parcelles objet de la modification, suivant le certificat en annexe du rapport, tous les habitants en ont été informé par un insert dans le bulletin municipal n°50 de juillet 2022 « les Echos du Tréry » distribué dans chaque foyer de la commune avant la première permanence du 25 juillet 2022. Un panneau lumineux au centre-ville devant la mairie, indiquait les jours et heures de permanence du Commissaire Enquêteur.
- Entre le 25 mai 2021 et le 25 juillet 2022, il n'y a pas eu de réunion publique pour ouvrir le débat dans le sens de la concertation sur cette modification. Au minimum une réunion pour les habitants des quartiers concernés, ceux-ci ont eu l'information par les journaux, les affiches, le bulletin municipal uniquement, de ce fait un collectif des Riverains s'est créée pour le quartier de « La Gare ».

---

<sup>5</sup> PMR = Personne à Mobilité Réduite

## Modification n°4 du PLU

- Le collectif du quartier de l'Erinée a été créé pour une requête auprès du TA de Grenoble suite à la construction d'un immeuble dans un quartier pavillonnaire en zone UC, donc la modification de la hauteur de 15m à 11m, leur convient en partie mais souhaite un complément de précisions pour la partie règlement.
- Toutes les conditions étaient réunies pour assurer les permanences, l'accès au dossier, un ordinateur en mairie, le site de la SMVI Communauté et de la mairie de Vinay tout le dossier y était installé, conformément au code de l'environnement,
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique était conforme en dimension et en couleur ainsi que sur les lieux d'affichage.
- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, pour ce qui concerne la publicité dans la presse, l'affichage de l'avis d'ouverture d'une enquête publique.
- Pendant les 31 jours d'enquête et 3 permanences, un total de vingt-trois personnes (23) se sont présentées, dont le collectif du quartier de l'Erinée avec 3 personnes, le collectif des riverains avec 8 personnes et ensuite une observation écrite en dehors des permanences, une personne lors de la permanence du 25 août 2022, a écrit son observation, et chaque collectif m'a apporté leurs revendications le 25 août 2022, une dizaine d'habitants sont venus se renseigner, sur le pourquoi de l'enquête et d'autres renseignements. Le registre d'enquête publique est clos le 25 août 2022 à 17h00mn par le Commissaire Enquêteur.

**Résumé succinct du Commissaire Enquêteur :**

*Il y a eu une participation du public, principalement des habitants des quartiers concernés par cette modification, pour une demande de renseignements et des explications, ceci démontre bien l'efficacité de la publicité et que l'information a été organisée et respectée. Le site internet de la commune a été également consulté pour extraire des documents et information.*

*Mais cette modification va impacter principalement les habitants, dont les constructions sont situées sur le pourtour des zones IAU1 et IAU2, c'est la distance entre des bâtiments existants dans un secteur résidentiel et pavillonnaire et les futures constructions qui les inquiètent, ce collectif souhaiterait qu'une bande de 2 m sur le pourtour sépare les limites de leurs parcelles. La hauteur 11m soit du R+2, ne leur cause pas de difficulté, mais plutôt l'augmentation de la population et est-ce que les services publics vont suivre.*

*Ainsi que la sécurité routière dans les OAP la circulation va augmenter car les rues seront utilisées comme raccourci pour rejoindre le centre-ville, comme cela se passe à moins grande échelle actuellement. Certaines routes d'accès n'ont pas de trottoirs, et mêmes deux véhicules ont du mal à se croiser.*

*Pour le collectif de l'Erinée, la hauteur de 11m soit R+2, leur convient mais demande des précisions pour les extensions et font remonter par la même occasion leurs revendications pour le stationnement dans ce quartier et l'entretien des rues, et les chiens pour leurs besoins.*

## Modification n°4 du PLU

**Considérant que ;**

- Les visites sur le terrain par le Commissaire Enquêteur avant et après l'enquête publique, ont permis de voir la situation exacte des lieux, d'après les observations des PPA et du Public enregistrés sur le registre d'enquête. Ainsi cela a permis au Commissaire Enquêteur de donner son analyse objective et en toute neutralité sur le projet de cette modification n°4 du PLU.
- La délibération du 26 mai 2021, répond bien à la loi ALUR, pour la motivation de l'ouverture à l'urbanisation de zone AU et justifie son utilité pour la délocalisation du supermarché et ainsi de créer une zone Uic.
- La volonté des élus face aux exigences réglementaires, pour mettre en place une urbanisation fonctionnelle, dans le cadre d'un projet d'extension<sup>6</sup> du centre-ville et de la valorisation du quartier de « La Gare » pour les années à venir et prendre en compte et faciliter le déplacement autre que l'automobile.
- Dans l'extension du centre-ville, c'est plutôt un deuxième centre-ville pour la gare, car à vol d'oiseau de Gérifondière à la mairie, il y a une distance de 975m, en utilisant les rues de la commune pour l'itinéraire le plus rapide, cela fait une plus grande distance, soit 1,472km, entre les deux ce ne sont que des habitations, aucun commerce et un passage inférieur sous la voie ferrée avec une hauteur limitée à 2,70m, pour la rue de l'Europe.
- La volonté également des élus face aux exigences présentes et futures de la vie sociale et économique, est prise en compte dans le dossier, comme une continuité urbaine en prévoyant des OAP pour un habitat densifié, afin d'arriver à une extension du centre-ville, en créant des commerces sans concurrence à ceux déjà existant sur la commune.
- Le PLU n'est pas un document figé dans le temps mais au contraire doit vivre au fur et à mesure du développement de la commune, actuellement depuis mai 2014, aucune OAP n'a été réalisée, donc la servitude gelant les parcelles depuis plus de 5 ans est prescrite, il faut redéfinir les conditions d'urbanisation du quartier de « La Gare et de Gérifondière ».
- Depuis mai 2014, en 8 ans, aucun bilan n'a été réalisé pour faire le point sur le suivi des objectifs démographiques, économiques et sociaux, le PADD prévoyait 2000 habitants de plus en 2029 par rapport à 2014, les chiffres de l'INSEE 2019 ne semblent pas aller dans ce sens. Mais tout cela peut encore changer.
- L'utilisation des OAP est un moyen de contrôler la densification, par des opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur toute une zone, des règles sont écrites et doivent être respectées par le promoteur ou autre, pour le nombre de logements à l'hectare (40log/ha). Il n'y a plus de COS depuis la loi ALUR, mais le CES de 0,50 a été pris en compte pour les nouvelles zones créées. L'étalement urbain semble limité, pour le quartier de « La Gare » en zone IAU1 et 2, les aménagements seront réalisés dans des fourchettes de temps prévues dans le dossier.
- Pour la zone Uic Uica, la prise en compte pour compenser en partie, l'imperméabilisation des sols, en perméabilisant les parkings et en végétalisant les

---

<sup>6</sup> Précision sur le mot « extension » ne veut pas dire suppression ou déplacement du centre-ville comme le Commissaire Enquêteur a pu se l'entendre dire, lors de permanences.

## Modification n°4 du PLU

espaces disponibles. Il en est de même pour l'OAP, pour les emplacements des parkings privés de chaque nouvelle construction.

- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales semble répondre au besoin de favoriser les infiltrations dans le sol en priorité, comme les aires de stationnement pour les véhicules associés aux habitations pour les zones IAU (règlement art IAU 13), mais également pour les parkings de la zone Uic, avec des emplacements herbacés (règlement art. Uic 11, aires de stationnement)
- Le programme de logement doit comporter au moins 20% de logements affectés aux locatifs aidés et/ou en accession sociale à la propriété.
- Dans un souci d'un meilleur équilibre possible de la population, en favorisant une proximité d'habitat non loin de la gare, pour inciter les déplacements ferroviaires plutôt que routiers vers la grande agglomération de Grenoble. Mais quand ces zones IAU 1, 2 et 3 verront-elles le jour ? l'échéancier ayant été supprimé dans le mémoire.
- Avec l'avertissement de cette année 2022, les ressources en eau potable ont manqué dans certaines régions à cause de la sécheresse. Les rendements seront à améliorer par des travaux sur les réseaux pour arriver au mieux à 75% voire 80%, actuellement à 68,2% pour tout le réseau de l'interco, il n'existe pas de rendement par commune.
- La prise en compte des réponses dans le mémoire de SMVI Communauté et de la municipalité de Vinay apportées aux observations du public, des PPA et du Commissaire Enquêteur, malgré quelques oublis, démontre bien leur volonté de prendre en compte les remarques formulées dans le registre d'enquête.
- La modification ne remet pas en cause le respect des documents d'ordre supérieur, notamment le SCoT, son avis le confirme bien en tant que PPA.
- Cette modification n°4 ne porte pas atteinte à l'économie générale de la commune, ni à son budget, il n'y a pas de suppression EBC, ni de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) mais vient modifier uniquement des zones AU et Uc/a et ne porte pas atteinte au PADD actuellement en vigueur.



Modification n°4 du PLU

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent,

Le Commissaire Enquêteur émet son avis sur le projet de la modification n°4 du PLU approuvé le 22 mai 2014, et suivi précédemment de 3 modifications.

## **AVIS FAVORABLE avec une réserve<sup>i</sup> et une remarque**

### **Pour le projet de la modification n°4**

#### **Réserve :**

Revoir le calcul pour la hauteur de 9m pour les extensions avec un toit plat, car cela correspond à un R+2 comme la hauteur de 11m sans le toit qui correspond aussi à un R+2 mais avec un toit. Le visuel sera autant massif dans le paysage de Vinay, voir réponse et le calcul, à l'observation n°3 du collectif de l'Erinée (page 25 du rapport)

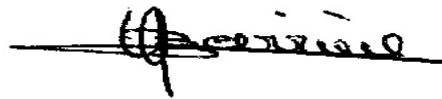
#### **Remarque :**

Avoir passé les zones Uc/a (La Gare) et partiellement la zone AU (Gérifondière), en zones IAU1, 2 et 3 sans échancier, ne permettra pas de contrôler la progression démographique, pour au moins les zones IAU 1 et 2, suivant l'article du code de l'urbanisme L153-27 une évaluation et analyse des résultats du PLU depuis 2014 serait à faire, à moins que cela ait été prévu dans la phase 1 du PLUi, ce qui serait logique.

Fait, le 6 septembre 2022

Commissaire Enquêteur

Gérard BARRIERE



<sup>i</sup> Avis favorable avec réserve, le Commissaire Enquêteur exprime une réserve, qui lui semble pertinente et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente doit en tenir compte et motiver sa délibération d'approbation de la modification en Conseil Municipal ou communautaire, si non ; l'avis devient défavorable.