

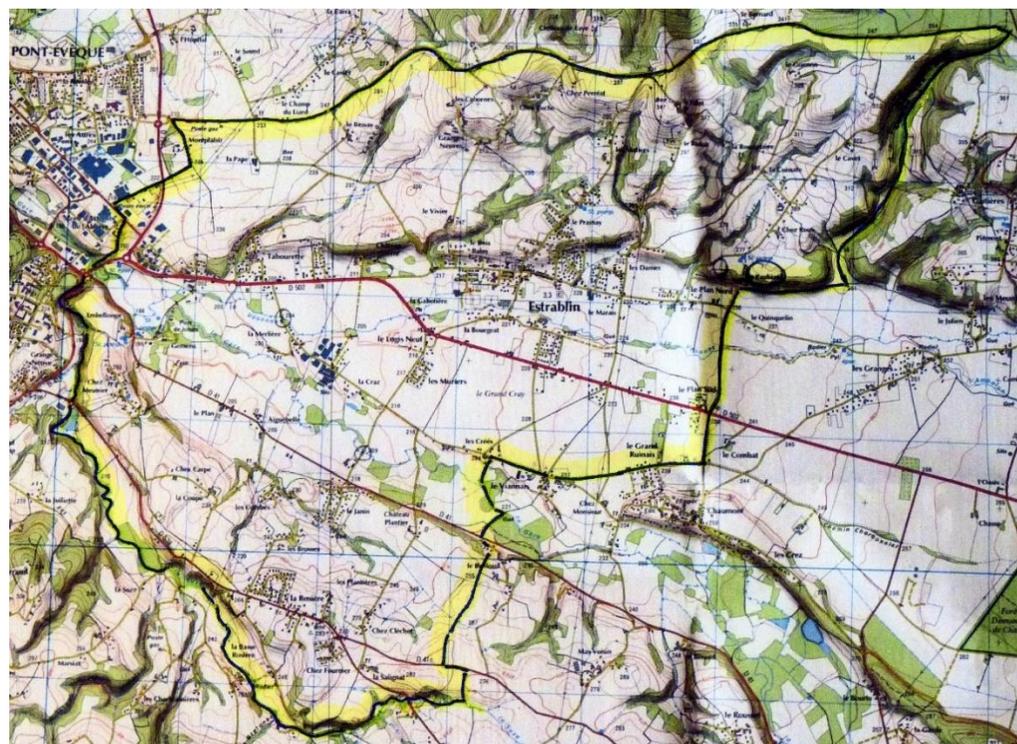
*Département de l'Isère  
Vienne Condrieu Agglomération  
Commune d'Estrablin*

# Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Estrablin

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

Article R 123-19 du Code de l'Environnement

Commissaire enquêteur : **Bernard GIACOMELLI**



Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.  
**Conclusions motivées**  
Modification n°3 du PLU d'Estrablin  
Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

La présente enquête publique, diligentée par Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Vienne-Condrieu-Agglomération, s'est déroulée du 02 mai 2024 au 06 juin 2024.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Bernard GIACOMELLI, été désignée par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E24000049/38 en date du 20/03/2024,

Le commissaire enquêteur,

Après avoir rencontré Madame la 1<sup>ère</sup> adjointe chargée de l'urbanisme, le 6<sup>e</sup> adjoint chargé de l'aménagement et du grand cycle de l'eau et le DGS de la commune d'Estrablin,

Après avoir rencontré le maître d'ouvrage représenté par Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission du service urbanisme,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,

Après avoir contrôlé la régularité de la procédure d'enquête publique,

Après avoir tenu 5 permanences totalisant 13 heures pour recevoir le public,

Après avoir pris connaissance et analysé les observations des Personnes Publiques Associées, des services de l'Etat.

Après avoir collecté et analysé les observations orales et écrites du Public,

Après avoir communiqué au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations,

Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du maître d'ouvrage,

Après avoir rédigé son rapport d'enquête,

a établi les conclusions motivées suivantes.

### **1. L'avis de la commission d'enquête publique.**

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur donne son avis sur la globalité du projet soumis à l'enquête. Il peut rendre un avis défavorable, ou favorable assorti ou non de réserves ou de recommandations. L'autorité compétente peut tenir compte ou non des recommandations. **Si les réserves qui assortissent un avis favorable ne sont pas prises en considération et levées, l'avis de la commission d'enquête publique sera considéré comme défavorable.**

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

**Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

Le commissaire enquêteur s'attache prioritairement aux considérations de fait pour fonder leur décision. Ainsi, il pèse les avantages et les inconvénients du projet, donne les raisons qui déterminent son avis, prend position sur les objections les plus significatives au projet, dégage explicitement un avis personnel.

Tiers indépendants, il prononce son avis en toute liberté et indépendance.

## **2. Rappel de l'objet et des buts de l'enquête.**

(Voir rapport, partie 2.1., pages 21 à 39)

Cette procédure est initiée au titre des articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les modifications envisagées :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, forestière ou naturelle.
- Ne réduisent pas une protection des nuisances pour la préservation des sites, paysages et milieux naturels.
- Ne comportent pas une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance.

Elle est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 du Code de l'urbanisme.

L'élaboration d'un troisième projet de modification du PLU d'Estrablin est justifié par les mises à jour suivantes de son document d'urbanisme :

- Renforcer la prise en compte de l'environnement dans le PLU à travers des modifications de règlement :
  - o Coefficient d'emprise au sol en zone Ue,
  - o Surfaces végétalisées minimum,
  - o Permissivité du PLU aux énergies renouvelables en secteur Np2,
  - o Encadrement des piscines en zones A et N,
  - o Caractéristiques des places de stationnement,
  - o Nuancier de couleurs de tuiles.
- Prendre en compte l'évolution du contexte local :

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée en novembre 2019 sur le volet commerce,
- Compléter et adapter les règles relatives au stationnement,
- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Ajuster les servitudes de mixité sociale, la commune ayant dépassé le seuil de 3.500 habitants,
- Autoriser un changement de destination en zone Ah,
- Permettre la gestion des habitations existantes en zone 2AUe,
- Adapter les OAP « Les Matives Ouest » et « Rives du Jardin » afin d'améliorer leur opérationnalité et correspondre davantage aux projets communaux.
- Etablir des modifications mineures :
  - Mettre à jour le règlement écrit et les documents graphiques du PLU suite à l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Département de l'Isère,
  - Prendre en compte la servitude liée au pipeline d'hydrocarbures Haute Pression Fos-Langres,
  - Corriger les erreurs matérielles de zonage qui datent de l'approbation du PLU en 2013,
  - Préciser la rédaction de la règle liée au R151-21-3 en zone Ud pour faciliter son interprétation.

### **3. Régularité du déroulement de l'enquête publique.**

(Voir partie 3.2., pages 44 à 51)

#### **3.1. Sur le respect de la procédure.**

Le commissaire enquêteur atteste que toutes les procédures prévues par le Code de l'Environnement ont été respectées :

- Consultation des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ou Concernées, de l'Autorité Environnementale.
- Arrêté d'organisation du maître d'ouvrage, organisateur et bénéficiaire de l'enquête publique, conforme à l'article R 123-9 du Code de l'Environnement.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

**Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- L'information du public (Avis, parutions, affichages) a été conforme aux Articles L 123-9, L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement.
- Mise à disposition de dossiers papier au siège de l'Agglomération et à la Mairie d'Estrablin pendant la durée de l'enquête.
- Le support dématérialisé pour prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête et permettant au public l'expression de ses observations a été activé pendant l'entière durée de l'enquête.
- Les moyens d'expression du public (registre, courriers, mails) ont été mis à disposition ou activés pendant toute la durée de l'enquête.

### **3.2. Compte-tenu du dossier soumis à l'enquête publique.**

(Voir rapport partie 1.9., pages 18 à 22)

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte toutes les pièces et informations nécessaires et utiles et en particulier :

- L'arrêté de Vienne-Condrieu-Agglomération engageant la procédure de modification n°3 du PLU d'Estrablin.
- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique pris par délégation par la vice-présidente de la communauté d'agglomération en charge de l'urbanisme.
- Une reproduction de l'avis d'enquête publique.
- Une note de présentation.
- Les avis de l'Etat, des PPA, des PPC, de l'Autorité Environnementale.
- L'exposé des motifs et notice de présentation comportant les parties suivantes :
  - 1. Modifications du PLU pour renforcer la prise en compte de l'environnement.
  - 2. Modifications du PLU pour prendre en compte l'évolution du contexte local.
  - 3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - 4. Autres modifications mineures.
  - 5. Incidences de la modification sur l'environnement.
  - 6. Justification du choix de la procédure.
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation. Dossier relié de 61 pages décrivant les 6 OAP.
- Le règlement graphique :
  - « Zonage et autres prescriptions. Planche Nord. » Carte sur fond cadastral à l'échelle 1/ 4.000<sup>e</sup>.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- « Zonage et autres prescriptions. Planche Sud. » Carte sur fond cadastral à l'échelle 1/ 4.000<sup>e</sup>.
- « Zonage et autres prescriptions. Aléas naturels et technologiques. » Carte sur fond cadastral au 1/ 6.500<sup>e</sup>.
- Plan des servitudes de mixité sociale ». Carte à l'échelle 1/6.000<sup>e</sup>.
- Le règlement écrit.
- « Compléments apportés à la pièce n°7-1 : les servitudes d'utilité publique.

### **3.3. Compte tenu du déroulement de l'enquête publique.**

(Voir rapport partie 3.2., pages 44 à 51)

#### **3.3.1. Climat général de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions matérielles.

Le commissaire enquêteur n'a pas rencontré le Président ou la vice-Présidente chargé de l'Urbanisme de Vienne-Condrieu-Agglomération. De même il n'a pas eu l'honneur de rencontrer le maire d'Estrablin.

L'enquête publique a été préparée avec Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission urbanisme de Vienne-Condrieu-Agglomération qui a bénéficié d'un congé parental pendant le déroulement de l'enquête. Il a assuré également la rédaction du mémoire de réponse aux observations. Les relations entre le commissaire enquêteur et le représentant du maître d'ouvrage ont toujours été courtoises et constructives.

L'accueil du personnel de secrétariat de la mairie d'Estrablin, bien que réservé, a été agréable et collaborateur.

Avec le public, toujours très courtois, parfois intimidé mais attentif, les entretiens ont été agréables et utiles.

Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête publique.

#### **3.3.2. Vu le bon déroulement de l'enquête publique.**

L'enquête s'est déroulée du 02 juin 2024 au 06 juillet 2024 soit 36 jours consécutifs, conformément à l'article L 123-9 et R 123-6 du Code de l'Environnement. Elle a été ouverte par Madame la Vice-Présidente de la communauté d'Agglomération et clôturée par le commissaire enquêteur. Les cinq permanences se sont déroulées aux jours et heures fixés.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

L'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique ont été rédigés conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement. L'avis a été publié dans deux journaux régionaux (Le Progrès et Le Dauphiné Libéré) dans les délais fixés par l'article L 123-10 et conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement.

L'affiche de l'avis d'enquête publique affiché sur les panneaux d'informations officielles de l'Agglomération Vienne-Condrieu et de la Mairie d'Estrablin était conforme à l'arrêté 24 avril 2012. L'affichage à la Mairie d'Estrablin et au siège de Vienne-Condrieu-Agglomération a commencé plus de quinze jours avant le début de l'enquête et s'est prolongé pendant toute sa durée sans incident notable.

Le dossier papier et le registre des observations ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture au public dans la mairie d'Estrablin et au siège de la communauté d'agglomération à Vienne. (Articles R 123-10 et R 123-13 du Code de l'Environnement). Le public pouvait consulter le dossier sur le site de l'Agglomération : <https://www.vienne-condrieu-agglomeration> (rubrique vivre et se déplacer-Urbanisme et aménagement) ainsi que sur le site Internet de la commune : <https://www.estrablin.fr/> (rubrique cadre de vie-urbanisme).

Le public pouvait déposer ses observations sur les registres papier. Le public pouvait adresser un courrier à : **Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie d'Estrablin, 210 rue de l'Europe, 38780 ESTRABLIN**. Les observations pouvaient aussi parvenir par voie postale à : **Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie d'Estrablin, 210 rue de l'Europe, 38780 ESTRABLIN**. Par courriel, elles pouvaient être déposées à l'adresse suivante dédiée : [enquetepublique@estrablin.fr](mailto:enquetepublique@estrablin.fr).

#### **4. Vu les observations recueillies et les réponses du MO.**

##### **4.1. Observations de la MRAe, de l'Etat, des PPA et PPC.**

(Voir rapport parties 4.1. et 4.2., pages 51 à 53)

##### **4.1.1. L'Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 07/03/2024.**

L'autorité environnementale dispense le projet d'évaluation environnementale.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

**Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

#### 4.1.2. L'avis de l'Etat du 01/03/2024.

L'Etat conteste l'exclusion des piscines du calcul du coefficient d'emprise au sol, réclame une règle chiffrée pour le stationnement des vélos, s'inquiète de l'équilibre du nombre de logements entre « les Matives Ouest » et « Les Rives du Jardin ».

#### 4.1.3. L'avis du Syndicat Mixte Les Rives du Rhône (SCoT) du 26/03/2024.

S'inquiète de l'instauration d'un coefficient de pleine terre dans toutes les zones urbanisées qui pourrait limiter l'objectif de densification et recommande d'étudier des solutions alternatives à la maison individuelle.

#### 4.1.4. L'avis de la CCI Nord-Isère du 22/02/2024 et l'avis de l'INAO du 18/03/2024.

Pas d'opposition ni de remarque négative sur le projet.

### 4.2. **Observations du public.**

(Voir rapport parties 3.2.2.2., pages 45 à 50 et 4.3., pages 53 à 59)

#### 4.2.1. Statistiques.

Au cours des permanences le commissaire enquêteur a reçu 31 personnes pour 21 observations.

Les observations écrites sont au nombre de 17. Plusieurs ont été faites par des personnes déjà venues s'exprimer sur les mêmes sujets lors des permanences.

#### 4.2.2. Les principales observations recevables.

La plupart des observations recueillies oralement ou par écrit ne concernent pas les modifications proposées. 18 observations concernent des demandes de classement de parcelles en zones constructibles. D'autres portent sur les deux OAP modifiées mais sur d'autres points que les modifications proposées. Certaines observations devenues caduques montrent que le dossier n'a pas été lu ou compris.

Pour les quelques observations recevables :

La modification du schéma d'intention de l'OAP « Les Matives Ouest » n'a pas suscité beaucoup d'interrogations sinon l'inquiétude d'un voisin (VIGNON) concernant l'édification d'un immeuble à proximité de sa maison.

Le schéma d'intention de l'OAP « Les Rives du Jardin » a été l'objet de plusieurs observations de la part de propriétaires de parcelles incluses en totalité ou en partie dans le périmètre de l'OAP :

- Indivision DUSSURGET (SIMONELLI, BAGNIER, YSCHARD, RONZON, TROIN) soulèvent la problématique d'accès à leur terrain hors OAP par les voiries de l'OAP et souhaitent un élargissement de sa limite vers le nord.
- Messieurs MATHIEU et GAY s'interrogent sur le sens de circulation de la voirie interne à l'OAP.

Le CES de la zone Ue suscite des observations sur la limitation des possibilités de créer des annexes. (SERVANIN)

Le coefficient de pleine terre Monsieur DUSSURGET pense qu'il est trop contraignant pour les zones Ah et Nh et demande que son calcul se fasse sur l'unité foncière.

La rectification de ce que le maître d'ouvrage déclare comme une erreur matérielle de zonage concernant la maison de la famille DUGAT est acceptée en plus des erreurs répertoriées dans le dossier.

La société TRAPIL qui gère l'oléoduc haute pression FOS-LANGRES profite de l'enquête pour envoyer de nouveau un dossier complet et actualisé sur les servitudes que cela créé dans la traversée de la commune.

### 4.3. Analyse/bilan du commissaire enquêteur.

#### 4.3.1. Constat préalable.

Le commissaire enquêteur relève que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de cette modification sont situées en dehors des zones de protection ou d'inventaires en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine. Elles ne sont pas de nature à :

- Modifier l'économie générale du projet du PLU initial.
- Réduire les emprises des espaces agricoles et naturels.
- Impacter notablement les continuités écologiques, les paysages, les milieux naturels et patrimoniaux.
- Impacter la ressource en eau et l'assainissement.
- Être impactées par les risques naturels ou technologiques.

Le commissaire enquêteur relève que ces projets de modifications s'inscrivent dans la conformité avec les documents supra-communaux.

#### 4.3.2. Les réponses du MO aux différentes observations.

##### 4.3.2.1. Aux observations de l'Etat et des PPA.

Si le maître d'ouvrage réintègre les piscines dans le calcul du coefficient d'emprise au sol des zones Ue, pour le stationnement des vélos il maintient son renvoi aux dispositions générales sans pour autant intégrer dans le règlement une règle chiffrée. Sa réponse qui porte de 65 à 75 le nombre maximum de logement prévus dans l'OAP « Les Rives du Jardin » n'assure pas l'augmentation de 10 logements pour compenser leur soustraction de l'OAP « Les Matives Ouest ».

##### 4.3.2.2. Aux observations du public.

Le maître d'ouvrage s'efforce de répondre systématiquement aux observations. Cependant le commissaire enquêteur estime que les préoccupations des intervenants ne sont pas assez prises en compte et trouve beaucoup de réponses insuffisamment détaillées.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

La modification du schéma d'intention de l'OAP « Les Matives Ouest » a suscité une seule observation d'un riverain inquiet de la proximité de logements collectifs. Les Rives du Jardin ont suscité plus d'intérêt pour des propriétaires riverains ou possédant des parcelles comprises dans l'OAP. D'une façon générale le maître d'ouvrage ne leur fournit qu'une réponse générale et les renvoie au projet opérationnel qui reste hors du champ prévisionnel de l'OAP. Il précise cependant que toute modification du périmètre de l'OAP est exclue.

Pour ce qui concerne l'exclusion des piscines du calcul du CES en zone Ue le maître d'ouvrage renonce à son projet mais augmente le pourcentage de 0,15 à 0,20 ce qui pourrait aider Monsieur SERVANIN à créer un cabanon de contenance suffisante.

Il intégrera en zone Ud la partie de la parcelle 177 correspondant au bâti de la maison de Monsieur DUGAT.

Le maître d'ouvrage joindra au dossier du PLU le courrier de la société TRAPIL sur les servitudes créées par le passage du pipeline haute pression.

#### 4.3.2.3. Bilan du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage s'est efforcé de répondre à toutes les observations du public mais hélas parfois de façon très sommaire. Cela vient étayer l'impression que le maître d'ouvrage, qui certes maîtrise son sujet, répond sur un minimum et avec prudence car ces modifications ne sont pas de son initiative. Il n'est pas certain que le public soit pleinement satisfait.

## 5. Observations et analyses personnelles du commissaire enquêteur.

### 5.1. Ce qui pourrait entacher la régularité de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été interpellé par cinq constats qui peuvent vicier l'enquête publique :

- 5.1.1. Des différences non négligeables, parfois très marquées, dans la présentation-énumération des projets de modifications dans les différents documents informatifs : l'arrêté du 27 octobre 2023, la délibération du 9 avril 2024, l'arrêté d'organisation d'enquête publique du 12 avril 2024, l'avis d'enquête publique et dans la notice de présentation qui les détaille un à un.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

Le commissaire enquêteur rappelle que le maître d'ouvrage, dans le cadre de l'enquête publique, est tenu à délivrer au public, à travers ses actes (arrêtés, délibérations, avis) une information sincère, c'est-à-dire complète, claire et compréhensible, et bien sûr cohérente. La clarté et la lisibilité pour un public non averti est une condition essentielle. Ces variations ne peuvent qu'induire de la confusion et finalement du désintérêt.

- 5.1.2. L'avis d'enquête publique ne détaille pas avec toute la précision requise les différents projets de modifications. Pour le détail de ces modifications, voir le rapport aux parties 2.2, 2.3, 2.4., 2.5., pages 22 à 39. Le commissaire enquêteur considère que cet avis ne comporte pas toutes les informations essentielles.

L'avis est ainsi rédigé : *« Le projet de modification du PLU a pour objet de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le PLU via la végétalisation, améliorer la compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône, prendre en compte la loi SRU, adapter les OAP « Les Matives Ouest » et « Les Rives du Jardin » aux nouveaux projets communaux ainsi que d'autres modifications mineures ».*

Le commissaire enquêteur dénombre 18 rubriques de modifications. Ainsi, le public, de très loin, est insuffisamment informé par l'avis affiché et publié des projets de modifications qui restent si imprécis dans leur expression que finalement il est impossible de comprendre en quoi ils consistent réellement. De plus cette information est fortement lacunaire. Ce déficit majeur ne peut qu'avoir un impact important sur la compréhension par le public de l'objet de l'enquête publique et donc sur sa participation.

Le commissaire enquêteur n'a pas été sollicité pour collaborer à la rédaction de l'avis qui n'est pas en conformité avec l'obligation d'une information sincère sur l'exposé de l'objet de l'enquête.

- 5.1.3. Une modification annoncée a disparu de la notice de présentation : **L'encadrement des piscines dans les zones A et N** annoncée dans l'arrêté d'organisation sous la rubrique « Renforcer la prise en compte de l'environnement ». Ce projet de modification n'ayant pas été présenté au public et n'ayant pu être évalué par le commissaire enquêteur ne peut en aucun cas être présenté à l'approbation du conseil d'agglomération... si tant est qu'il existe encore !

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### Conclusions motivées

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- 5.1.4. Des intitulés de modifications comportant des non-dits à savoir des modifications cachées car non annoncées et à priori insoupçonnées que l'on ne découvre qu'en prenant connaissance de la notice explicative.
- 5.1.4.1. Sous la rubrique « mise en compatibilité du PLU avec la révision du SCoT des Rives du Rhône, volet commerce », on découvre la création d'un nouveau zonage Uca pour l'OAP « Les Rives du Jardin ».
- 5.1.4.2. Sous la rubrique « modification des surfaces végétalisées » se cache en réalité la création d'un « coefficient de pleine terre » en remplacement des surfaces végétalisées. Il concerne de nouvelles zones et en augmente souvent le pourcentage.
- 5.1.4.3. Sous l'intitulé : « Modification du nombre d'arbres par place de stationnement » il est ajouté une réglementation sur la perméabilisation de ces stationnements, sans rapport avec la modification annoncée.
- 5.1.4.4. Sous l'annonce « mesures favorables à la mise en place d'énergies renouvelables », les « s » sont de trop puisqu'il s'agit uniquement d'une seule installation photovoltaïque à utilisation très spécifique.
- 5.1.4.5. Sous la rubrique « compléments à apporter à l'article 11 sur la couleur des tuiles on découvre que la nouvelle réglementation ne se contente pas d'un nuancier mais impose deux types de tuiles de fabrications très précises.
- 5.1.5. Dans la rédaction de certains documents délibératifs et du dossier, une référence constante à ce que « souhaite la commune d'Estrablin » pose problème sachant que la compétence document d'urbanisme est détenue par communauté d'Agglomération. On peut fortement s'interroger sur qui détient la compétence « document d'urbanisme » et donc savoir qui a la maîtrise d'œuvre de la modification n°3 du PLU d'Estrablin. Dès la page 7 de la notice de présentation « Objet de la

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

**Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

présente modification » il est dit : « La commune d'Estrablin souhaite faire évoluer son document d'urbanisme... » suivi de nombreux autres exemples dont :

- Page 48 OAP « Les Matives Ouest » : « La commune d'Estrablin souhaite revoir l'OAP... Les choix communaux ont évolué sur ce secteur... »
- Page 52. OAP « Les Rives du Jardin » : « La commune d'Estrablin souhaite faire quelques adaptations au projet initial... La commune souhaite ... »

Ces formulations peuvent poser problème dans la mesure où elles font apparaître clairement que les différentes modifications ne relèvent que de l'initiative et de la volonté politique de la commune d'Estrablin (non-compétente) qui les impose alors que les choix relèvent légalement de la seule autorité de la communauté d'agglomération depuis 2018. L'observation de Madame la 1<sup>ère</sup> adjointe à l'urbanisme semble confirmer cette appréciation.

C'est effectivement Vienne-Condrieu-Agglomération qui présente le dossier modification n°3 du PLU d'Estrablin, qui organise la présente enquête publique après avoir sollicité le Tribunal Administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et organisé l'enquête. C'est le conseil d'agglomération qui a délibéré pour initier cette modification et qui délibérera pour l'adopter. Sur ce plan le dossier est parfaitement clair.

La communauté d'agglomération doit-elle se contenter d'apparaître comme une sorte de prestataire de service exécutant la volonté des élus d'Estrablin et finalement renonçant à sa compétence ou n'exerçant qu'une compétence formelle. Mais est-il illégitime que les élus d'Estrablin aient des idées sur l'aménagement de leur commune et souhaitent des évolutions ? Cela pose le problème des relations entre les communes et l'EPCI, que ce soit dans le cadre d'un PLU communal ou, différemment, d'un PLU intercommunal. Les entretiens lors des permanences ont montré que nombre d'habitants d'Estrablin ne savent plus vraiment qui détient le pouvoir décisionnel et sont démunis dans leurs démarches.

Cet énorme déficit d'information du public, ses manques considérables, les modifications non-déclarées, l'imprécision des appellations données à de nombreuses modifications, cette ambiguïté dans l'autorité détentrice de la compétence ont conduit le commissaire enquêteur à s'interroger sur la possibilité de prononcer un avis défavorable fondé sur ces questions de forme et de procédure.

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

#### **Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

## 5.5. Remarques du commissaire enquêteur sur les différents projets de modification.

Le commissaire enquêteur, pour justifier son avis final, examine les avantages ou les inconvénients des différents projets de modification.

### 5.5.1. Le zonage Uca créé lors de la mise en compatibilité.

La création d'un nouveau zonage ne semble pas de bon aloi avec 12 zones différentes pour les zones urbaines, 10 pour les zones à urbaniser, 11 pour les zones naturelles, 4 pour les zones agricoles, (Total : 37 zones différentes) constituant parfois plusieurs tâches (11 pour la zone Ue) alors que la commune n'a aucune caractéristique qui justifierait une telle « dentelle ».

Les entretiens ont permis au commissaire enquêteur de percevoir que beaucoup trop d'estrablinois sont perdus dans cette complexité et ont l'impression de ne rien pouvoir faire pour valoriser leurs biens.

### 5.5.2. La création d'un coefficient de pleine terre minimum.

La création d'un coefficient de pleine terre est une initiative discutable. En effet cette disposition permet de lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie ce qui est écologiquement positif. Par contre les pourcentages élevés pourraient être un obstacle aux objectifs de densification urbaine nationaux et du SCoT. La notion de « végétalisé » est abandonnée.

### 5.5.3. Intérêt général et intérêts particuliers.

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur l'intérêt général des modifications proposées. Cet intérêt général n'apparaît pas évident pour les modifications de détail. Cependant, la création d'un coefficient de pleine terre, l'augmentation d'un coefficient d'emprise au sol pour les zones Ue, la mise en conformité avec les documents supra-communaux, la mise à jour du plan cadastral répondent à des mesures d'intérêt général.

Il constate cependant que la plupart des modifications semblent répondre à des demandes particulières que l'on cherche à satisfaire.

## CONCLUSION FINALE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Au total, bien qu'il soit très regrettable que le listage des modifications ait été trop imprécis et que l'information du public ait été insuffisante, le commissaire enquêteur constate que ces modifications n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine,

Vienne-Condrieu-Agglomération. Département de l'Isère.

**Conclusions motivées**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

n'augmentent pas et ne créent pas des risques, sont compatibles avec les documents supra-communaux (SCoT, STRADET), participent à la mise en conformité du PLU avec ceux-ci et avec la loi sur l'imperméabilisation des sols. Il note par ailleurs que les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ne manifestent aucune opposition. Il relève que le maître d'ouvrage accepte d'amender certains projets de modifications. Il annule le retrait des piscines du calcul du Coefficient d'Emprise au Sol tout en le relevant pour obtenir le même effet. Il se dégage aussi l'impression que le thème de la piscine individuelle a été un des moteurs de ces modifications. Cependant sur les 18 projets de modifications que dénombre le commissaire enquêteur, seule une minorité ont fait l'objet d'observations.

Les observations orales et écrites formulées par le public critiquent peu ces projets de modifications. La plupart d'entre elles sont d'ailleurs hors-sujet. Il est regrettable que le public n'ait pas eu conscience de l'ampleur globale de ces modifications, certes très inégales en importance, et de leur impact non négligeable sur le PLU de leur commune.

Un certain nombre de modifications sont faites pour répondre à des demandes individuelles ou des intérêts privés mais elles ne portent pas préjudice à l'intérêt général. L'instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines ou à urbaniser, la réglementation des places de stationnement, l'intégration des servitudes liées au passage du pipeline haute pression sont d'intérêt général.

Le commissaire enquêteur estime légitime qu'une nouvelle municipalité souhaite exprimer de nouvelles orientations et conduire une politique de développement différentes à travers un ensemble de modifications du PLU communal. Par ailleurs le commissaire enquêteur tient compte qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en cours d'étude. Celui-ci sera l'occasion de revoir en totalité et en cohérence avec les 29 autres communes de la communauté d'agglomération les orientations, le règlement graphique et le règlement écrit, le développement futur du territoire d'Estrablin.

Le commissaire enquêteur, au vu de toutes les considérations ci-dessus, après avoir réalisé son analyse bilancielle décide de délivrer **un avis FAVORABLE avec TROIS RESERVES.**

**Réserve 1 :** Supprimer le projet non étudié et non présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique et concernant l'encadrement des piscines dans les zones A et N.

**Réserve 2 :** Faire apparaître de façon ferme et indiscutable l'ajout de 10 logements (compensant leur soustraction dans l'OAP « Les Matives ») dans la définition de l'OAP « Les Rives du Jardin ».

Réserve 3 : Pour la couleur des tuiles en rester à un nuancier sans imposer un type de fabrication.

Conclusions achevées le 05 juillet 2024

Le commissaire enquêteur : *Bernard GIACOMELLI*

