

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

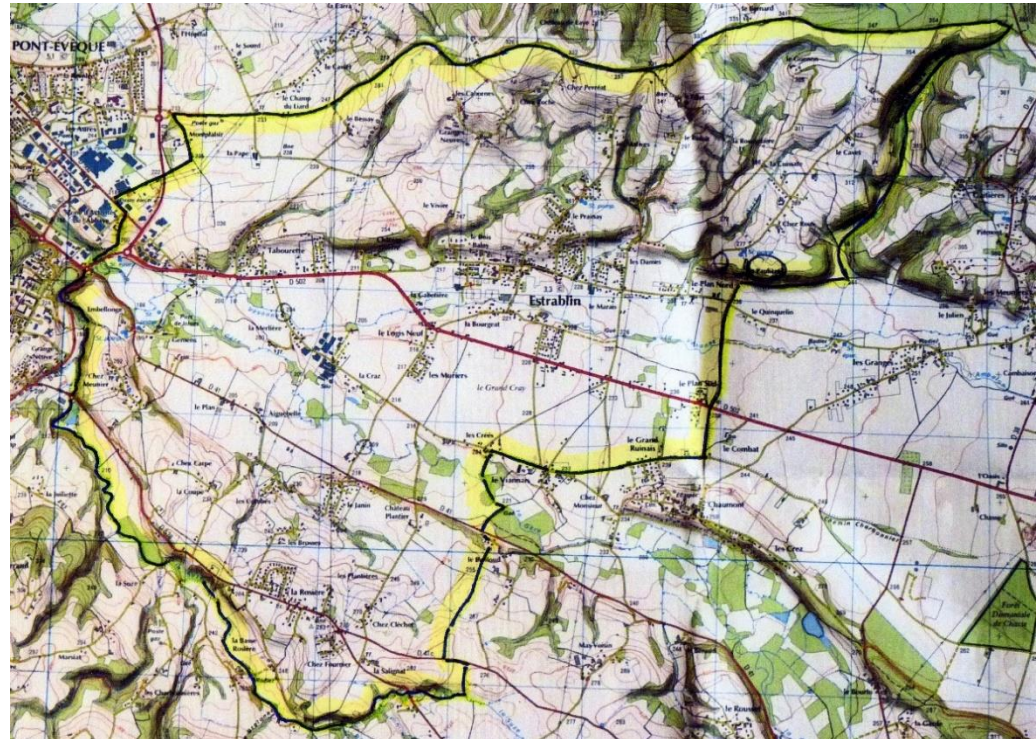
## Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Estrablin

# RAPPORT

## d'enquête publique

et  
annexes

Commissaire enquêteur : **Bernard GIACOMELLI**



## Sommaire

<b>1. GENERALITES.</b>	<b>PAGE 06</b>	
<b>1.1. Désignation.</b>	<b>Page 06</b>	
<b>1.2. Sujet de l'enquête publique.</b>	<b>Page 06</b>	
<b>1.3. Préconisation.</b>	<b>Page 06</b>	
<b>1.4. Justification.</b>	<b>Page 07</b>	
1.4.1. Une mise à jour nécessaire.		Page 07
1.4.2. Justification de la procédure retenue.		Page 08
<b>1.5. Historique du document d'urbanisme.</b>	<b>Page 09</b>	
<b>1.6. Situation et contexte géographique sommaire.</b>	<b>Page 10</b>	
1.6.1. Vienne-Condrieu-Agglomération.		Page 10
1.6.2. La commune d'Estrablin.		Page 12
<b>1.7. Contexte paysager, humain et économique d'Estrablin.</b>	<b>Page 12</b>	
1.7.1. Caractéristiques naturelles.		Page 12
1.7.2. L'occupation du sol.		Page 13
1.7.2.1. Les surfaces agricoles et naturelles.		Page 14
1.7.2.2. Urbanisme et habitats.		Page 15
1.7.3. Quelques données démographiques.		Page 15
1.7.4. Quelques données économiques.		Page 16
1.7.4.1. Emplois et actifs.		Page 16
1.7.4.2. Activités.		Page 16
<b>1.8. Le contexte juridique.</b>	<b>Page 16</b>	
1.8.1. Une procédure de droit commun.		Page 16
1.8.2. Pour le PLU.		Page 17
1.8.3. Pour l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.		Page 17
1.8.4. L'EPCI Vienne-Condrieu-Agglomération.		Page 18
<b>1.9. Le dossier présenté à l'enquête publique.</b>	<b>Page 18</b>	

<b>2. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.</b>	<b>PAGE 22</b>
2.1. Rappel des étapes de la procédure de modification.	Page 22
<b>2.2. Les modifications destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement. Page 22</b>	
2.2.1. Modification du coefficient d'emprise au sol pour la zone Ue.	Page 22
2.2.2. Modification des surfaces végétalisées.	Page 24
2.2.3. Modification du nombre d'arbres par place de stationnement.	Page 27
2.2.4. Mesures favorables à la mise en place d'énergie renouvelable.	Page 27
<b>2.3. Les modifications pour prendre en compte l'évolution du contexte local Page 28</b>	
2.3.1. Mise en compatibilité du PLU avec la révision du SCoT des Rives du Rhône Sur le volet commerce.	Page 28
2.3.2. Le stationnement.	Page 30
2.3.3. Mise à jour des emplacements réservés.	Page 31
2.3.4. Ajustement de la servitude de mixité sociale.	Page 31
2.3.5. Ajout d'un changement de destination vers l'habitat d'un ancien bâtiment agricole.	Page 32
2.3.6. Permettre une évolution mesurée des habitations dans la zone 2AUe.	Page 33
<b>2.4. Les modifications de deux OAP. Page 33</b>	
2.4.1. L'OAP « Les Matives »	Page 33
2.4.2. L'OAP « Les Rives du Jardin »	Page 34
<b>2.5. D'autres modifications mineures Page 35</b>	
2.5.1. Modifications pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme	Page 35
2.5.1.1. Amélioration de la rédaction du règlement par rapport à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.	Page 35
2.5.1.2. Complément à apporter à l'article 11 sur la couleur des tuiles en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUd.	Page 36
2.5.2. Mise à jour du PLU par rapport à l'arrêté préfectoral portant révision du classement Sonore des infrastructures de transport terrestre du département de l'Isère.	Page 37

2.5.3. Prendre en compte la servitude liée au pipeline d'hydrocarbures HP FOS-LANGRES.	Page 37
2.5.4. Correction d'erreurs matérielles.	Page 38
2.5.5. Mise à jour du plan cadastral.	Page 39

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. PAGE 40**

#### **3.1. Organisation et préparation. PAGE 40**

3.1.1. Diverses réunions.	Page 40
3.1.1.1. Réunion d'organisation.	Page 40
3.1.1.2. Réunion avec les élus d'Estrablin.	Page 40
3.1.2. Siège de l'enquête publique.	Page 41
3.1.3. Dates de l'enquête publique.	Page 41
3.1.4. Permanences.	Page 41
3.1.5. L'information du public.	Page 41
3.1.5.1. Les publications	Page 42
3.1.5.2. Les affichages	Page 42
3.1.5.3. Autres supports d'information	Page 42
3.1.6. L'arrêté d'organisation de l'enquête publique.	Page 42
3.1.7. La mise à disposition du dossier.	Page 42
3.1.8. Le recueil des observations du public.	Page 43

#### **3.2. Le déroulement de l'enquête publique. PAGE 44**

3.2.1. Information du public.	Page 44
3.2.1.1. Les parutions.	Page 44
3.2.1.2. L'affichage.	Page 44
3.2.1.3. Le panneau électronique.	Page 44
3.2.2. Le déroulement des permanences.	Page 45
3.2.2.1. Les conditions matérielles	Page 45
3.2.2.2. Comptes-rendus des permanences	Page 45
3.2.3. Le recueil des observations.	Page 51

**4. LES OBSERVATIONS ECRITES RECUEILLIES.****PAGE 51****4.1. L'avis de la MRAe.****Page 51****4.2. Les avis des PPA.****Page 51**

## 4.2.1. Avis de l'Etat.

Page 52

## 4.2.2. Le SCoT Les Rives du Rhône.

Page 52

## 4.2.3. La chambre de commerce.

Page 53

## 4.2.4. L'INAO.

Page 53

**4.3. Les observations du public****Page 53**

## 4.3.1. Bilan statistique.

Page 53

## 4.3.1.1. Les observations orales.

Page 53

## 4.3.1.2. Les observations écrites.

Page 53

## 4.3.2. Tableau récapitulatif des observations écrites.

Page 54

## 4.3.3. Bilan du commissaire enquêteur

Page 59

**4.4. Le procès-verbal de synthèse des observations et la mémoire de réponse du MO. Page 59**

## 4.4.1. Le PV de synthèse des observations

Page 59

## 4.4.2. Le mémoire en réponse du MO.

Page 59

## 4.4.2.1. Généralités.

Page 59

## 4.4.2.2. Les réponses du MO aux observations de l'Etat et des PPA.

Page 60

## 4.4.2.3. Les réponses aux observations orales et écrites du public.

Page 61

## 4.4.2.4. Les réponses aux questions du commissaire enquêteur.

Page 64

**BILAN FINAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE****ANNEXES : Pages 70 à 111**

## **1° GENERALITES.**

### **1.1. Désignation.**

Suite à la saisine du Tribunal Administratif de Grenoble par Madame Claudine PERROT-BERTON, Vice-Présidente de la communauté d'agglomération Vienne-Condrieu, enregistrée le 11 mars 2024, Monsieur Stéphane WEGENER Vice-Président du Tribunal a désigné, le 20 mars 2024, par décision E24000049/38, Monsieur GIACOMELLI Bernard en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gilles DUPONT en qualité de suppléant.

### **1.2. Sujet de l'enquête publique.**

La communauté d'agglomération Vienne-Condrieu qui détient la « compétence document d'urbanisme » est l'autorité organisatrice de l'enquête publique. Celle-ci est suivie par Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission au service planification. La collectivité territoriale bénéficiaire de l'enquête publique est la commune d'Estrablin.

L'enquête publique porte sur : « Le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrablin (Isère) ».

### **1.3. Préconisation.**

Par arrêté n° A23-19 du 27 octobre 2023, Monsieur Thierry KOVACS, Président de Vienne-Condrieu-Agglomération, suite au courrier de sollicitation du 16 mai 2022 de Monsieur le Maire de la commune d'Estrablin, a engagé et préconisé le projet de modification n°3 du PLU d'Estrablin.

## 1.4. **Justification.**

### 1.4.1. Une mise à jour nécessaire.

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

#### 1.4.2. Justification de la procédure retenue.

Les différentes procédures d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme sont

- la révision :
  - Révision au sens de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme
  - Révision allégée au sens de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.
- La modification :
  - Modification simplifiée au sens des articles L153-45/46 du Code de l'Urbanisme
  - Modification au sens de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas présent, il s'agit d'une modification de droit commun (L153-41) car le projet ne change pas :

- Les orientations générales du PADD.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité d'un site, de paysages, de milieux naturels.
- Ne comporte pas une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas une nouvelle zone à l'urbanisme.
- N'entraîne pas une diminution des possibilités à construire.
- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.

La municipalité aurait préféré une révision permettant l'évolution de certains points énumérés ci-dessus, mais la communauté de communes s'y est opposé arguant la préparation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déjà initié.



## 1.5. Historique du document d'urbanisme.

La commune d'Estrablin s'est dotée d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) le 6 juin 1985. Puis elle a élaboré son Plan Local d'urbanisme en 2013. Après l'enquête publique, il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le **16 décembre 2013**.

Par la suite il a été l'objet de plusieurs modifications et ajustements :

- . **Modification n°1**, adoptée le 16 mars 2015 par la municipalité. Elle porte sur :
  - Le projet d'OAP « Grande Perrière » pour la construction d'une gendarmerie,
  - L'introduction de CES en remplacement des COS suite à la loi ALUR,
  - Un toilettage du règlement.
- . **Modification simplifiée n°1**, adoptée le 21 septembre 2016 par le Conseil Municipal.
  - Elle consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°5.
- . **Modification n°2**, adoptée le 15 mai 2017 par le Conseil Municipal.
  - Elle consiste en l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Matives »
- . **Mise en compatibilité n°1**, du PLU emportée par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de gendarmerie par arrêté préfectoral du 10 octobre 2018 :
  - Ajustement du tracé de la zone AU de la « Grande Perrière »
  - Suppression de l'emplacement réservé n°24 (voirie)
- . **Modification simplifiée n°2**, adoptée le 06 novembre 2018 par Vienne-Condrieu-Agglomération
  - Suppression des emplacements réservés n°14, 21, 22, 25, 26, 36, 41. Réduction de l'ER n°27.
  - Prise en compte, suite à recours, de décisions du Tribunal Administratif :
    - Modification de l'ER n°23
    - Classement de la parcelle AO 466 en zone A
    - Suppression de la servitude non aedificandi sur la parcelle AO 321.
  - Levée du périmètre d'attente du projet d'aménagement global sur le secteur du « Logis Neuf »
  - La modification des règles de constructibilité en zone agricole, naturelle ou forestière pour les habitations non liées à une exploitation (application de la Loi Macron)
  - Rectifications de certaines incohérences concernant les possibilités de changements de destination
  - Clarification de la rédaction de certaines règles du règlement écrit

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique.
- . **Mise en compatibilité n°2**, du PLU emportée par la Déclaration de Projet pour la construction d'un centre d'habitat AFIPH dans le secteur du « Marais », approuvée le 17 décembre 2019 par la Conseil Communautaire de Vienne-Condrieu-Agglomération :
  - Modification de l'OAP « Les Rives du Jardin » pour créer une nouvelle OAP dite « Le Marais »,
  - Modification du plan de zonage
  - Modification du règlement écrit
  - Complément au rapport de présentation.

## **1.6. Situation et contexte géographique.**

### **1.6.1. Vienne-Condrieu-Agglomération.**

L'établissement Public de Coopération Intercommunale « Vienne-Condrieu-Agglomération » a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2018, suite à l'arrêté préfectoral du 24 avril 2017 par fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois et de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu auxquelles s'est joint la commune Meyssiez.

La communauté d'Agglomération regroupe 30 communes à cheval sur les départements du Rhône (13 communes) et de l'Isère (17 communes), à une vingtaine de kilomètre au sud de Lyon.

Son président actuel est Monsieur Thierry KOVACS, Maire de Vienne et Vice-Président de la Région Auvergne-Rhône-Alpes..

La population totale est d'environ 92.000 habitants.

La ville historique de Vienne, 31.100 habitants, sous-préfecture et siège administratif de l'EPCI, est en position centrale. La communauté d'agglomération est traversée par l'axe majeur de circulation entre le nord et le sud de l'Europe constitué par la vallée du Rhône (transports fluvial, autoroutier et ferroviaire).



*Carte extraite du site de la communauté d'agglomération.*

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

### **1.6.2. La commune d'Estrablin.**

Estrablin est une commune du Nord-Isère située à l'est de Vienne. D'une superficie de 2069 ha et 3.650 habitants soit une densité de 176 hab./km<sup>2</sup>. La population a plus que doublé depuis 1970 mais sa croissance a connu un ralentissement entre 2008 et 2013. Sa proximité avec Lyon et Vienne et des bassins d'activité de l'est lyonnais, son cadre de vie rural, son marché foncier accessible ont favorisé l'arrivée sur la commune d'une forte population. Ainsi la commune doit mieux maîtriser son foncier agricole et urbain et développer ses équipements publics.

Estrablin est entourée par les communes suivantes :

- Au Nord : Septème,
- A l'Ouest : Pont-Evêque, Vienne, Jardin,
- Au Sud : Saint-Sorlin de Vienne,
- A l'Est : Moidieu-Détourbe, Eyzin-Pinet.

### **1.7. Le contexte paysager, humain et économique d'Estrablin.**

#### **1.7.1. Caractéristiques naturelles.**

La commune est inscrite dans les Balmes Viennoises sur une terrasse alluviale, entre 220 et 230 m d'altitude bordée au nord et au sud par des réseaux collinaires sculptés de ravins d'altitudes modestes (Altitude maximum 352 m). Ainsi le paysage est largement ouvert en particulier vers la vallée du Rhône et le rebord est du Massif Central dont le mont Pilat, ou vers l'Est en direction de Saint Jean de Bournay et des Préalpes.

Le territoire est parcouru par trois cours d'eau qui divaguent dans de larges vallées et se rejoignent à l'est dans le secteur d'Embellonge. Le principal est la Gère dans laquelle se jettent la Suze, au sud et la Vesonne au centre.



## 1.7.2. L'occupation du sol.



*Extrait de la Carte IGN 1/25.000<sup>e</sup> « VIENNE » n°3033 Est.*

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

**Rapport d'enquête publique**

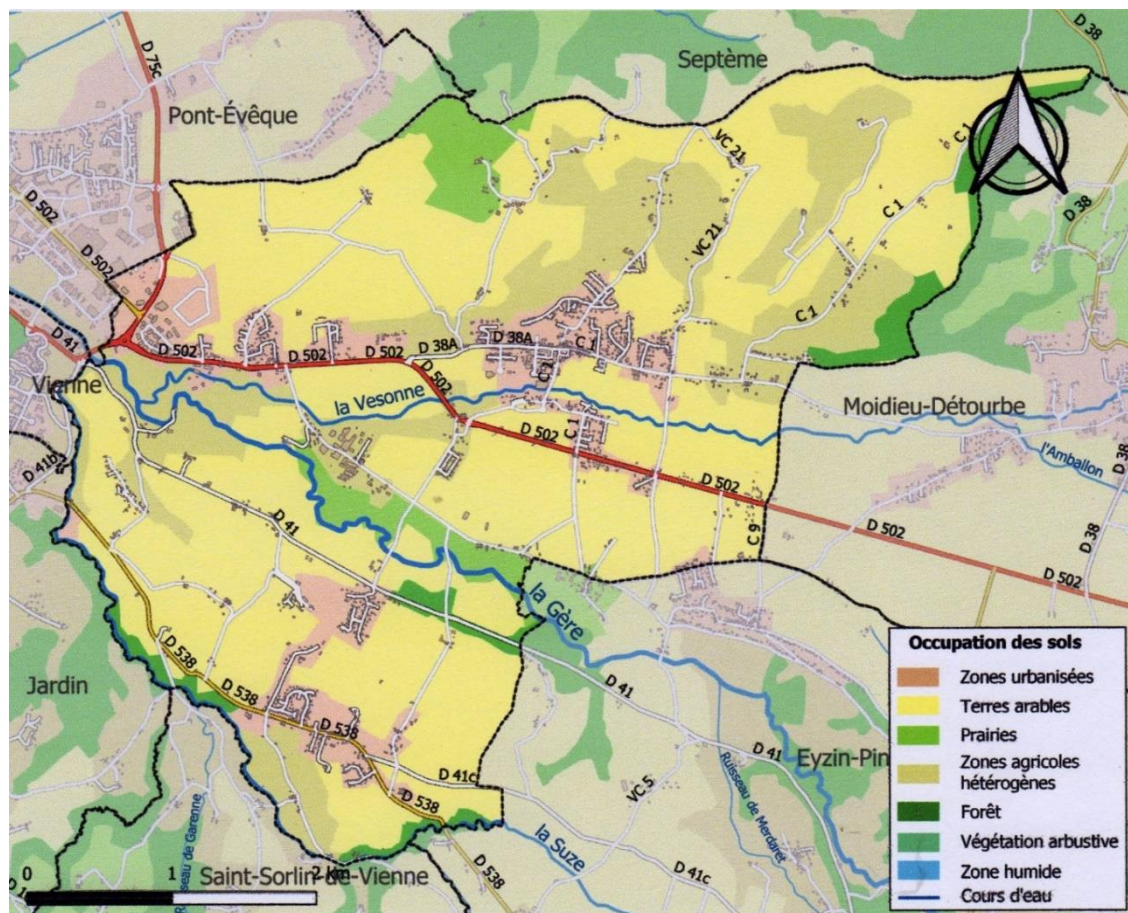
Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



### 1.7.2.1. Les surfaces agricoles et naturelles.

Les surfaces agricoles dominent largement et en particulier les grandes cultures (céréales et oléagineux) favorisées par de grands espaces plats. Les collines et les espaces les plus humides sont le site d'une polyculture. La commune a relativement peu d'espaces boisés sinon sur ses marges nord et sud et dans la vallée de Gère.



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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

### 1.7.2.2. L'urbanisation et l'habitat.

Le village cœur de commune se trouve en piémont des collines nord, sur les pentes de celles-ci, et dans la plaine parcourue par la Vesonne, selon un axe Est-Ouest, de part et d'autre d'une rue centrale (CD 38A : Rue de l'Europe, Rue du Dauphiné, route des Allobroges) et à l'écart de la départementale 502 qui relie Saint Jean de Bournay à Pont-Evêque.

Les hameaux de Tabourette à l'Est, de Logis Neuf/Les Mûriers et du Cray au sud du village, du Janin et de La Rosière au sud de la commune, de Plan sud à l'Est prennent parfois des allures de lotissements. (Voir carte)

On note également un territoire « mité » par d'assez nombreuses maisons (exploitations agricoles actives ou passées) ou petits groupes de maisons sur les collines du nord et du sud ou le long de la D 502.

### 1.7.3. Quelques données démographiques.

En 2024 la population en augmentation est légèrement inférieure à 3.650 habitants. Ces cinquante dernières années elle a presque triplé. En 1990 elle était de 2.931, 3.280 en 2009. Les 25 dernières années l'augmentation moyenne annuelle est de 17. Cette augmentation induit mécaniquement une densification du territoire : 1968 : 53,7 hab./km<sup>2</sup> ; 1990 : 141,7 hab./km<sup>2</sup> ; 2020 : 175 hab./km<sup>2</sup>.

Les enfants de moins de 15 ans et les plus de 60 sont en augmentation significative. Les retraités représentent 26,5% de la population (36,7% des ménages). Les 20-64 ans représentent environ 50% de la population.

On compte environ 1.490 ménages dont 22 % de personnes seules et 7,7% de familles monoparentales (10% de la population). La taille moyenne des ménages diminue pour passer sous 2,5. Les couples sans enfants représentent 48% des habitants (53% des familles).

Le nombre de logements sur la commune est environ de 1.590 dont 94% de résidences principales. Environ 55% ont 5 pièces et plus. Les propriétaires représentent 78,5% des logements.

#### **1.7.4. Quelques données économiques.**

##### **1.7.4.1. Emplois. Actifs.**

En 2020 on comptait 20 ménages d'exploitants agricoles représentant 80 personnes. La commune compte 21 sièges d'exploitations agricoles dont 8 en bio (25 agriculteurs). Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 17% de la population contre 5% pour les artisans, commerçants, chefs d'entreprises. Employés et ouvriers représentent 31% et les professions intermédiaires 15,5%.

Les habitants ayant Bac+2 et plus constituent 31% de la population. Les actifs ayant un emploi se monte à 71%. Le taux de chômage est bas (5,5%).

Dans la commune il y a 825 emplois dont 655 salariés et 170 non-salariés. On dénombre 53,5 % d'ouvriers et employés pour 10% de cadres et professions intellectuelles supérieures et 3% d'agriculteurs.

##### **1.7.4.2. Activités.**

La commune dispose de deux zones d'activités situées à l'ouest de son territoire :

- La zone d'activité de La Craz, au sud de Tabourette qui rassemble 11 entreprises.
- La zone artisanale du Rocher qui regroupe 17 commerces et artisans centrés sur les services.

### **1.8. Le contexte juridique.**

#### **1.8.1. Une procédure de modification de droit commun.**

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.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



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.

Article L 153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale...

### **1.8.2. Pour le PLU.**

**Le plan local d'urbanisme** est régi par le code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L.101- à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme.
- L.131-4 à L.131-5 relatifs aux obligations de compatibilités et de prise en compte.
- L.151-1 à L.153-60 relatifs au contenu, effets, et procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme.
- L 600-9 relatif au sursis à statuer.
- R.101 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale.
- R.111-1 à R.111-53 relatifs au règlement national d'urbanisme.
- R.113.1 à R.113.29 relatifs aux espaces protégés.
- R.151-1 à R.153-22 relatifs au contenu, effets, et procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme.

### **1.8.3. Pour l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.**

**Les dispositions relatives à l'enquête publique** sont précisées par le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement. Il s'agit en effet d'une **enquête de type environnemental** puisque le projet peut affecter plus ou moins fortement l'environnement et que le projet de PLUi est soumis à évaluation environnementale.

Les articles L 123-19, R.123-1 à R123.33 précisent la « participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement. » Ce même code définit également la composition du dossier soumis à l'enquête publique (R 123-8) et les conditions de réalisation de celle-ci : (L 123-3, L 123-9 à L 123-15 ; R 123-9 à R 123-19).

#### **1.8.4. L'EPCI Vienne-Condrieu Agglomération.**

L'établissement public de coopération Intercommunale détient la compétence « document d'urbanisme ». C'est donc Vienne-Condrieu-Agglomération qui organise l'enquête publique par arrêté de son Président, Monsieur Thierry KOVACS. C'est le Conseil d'Agglomération où siègent 51 conseillers issus des 30 communes de l'EPCI, qui adoptera par délibération les différents volets du projet de modification n°3, et introduira ou non des corrections ou ajustements après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

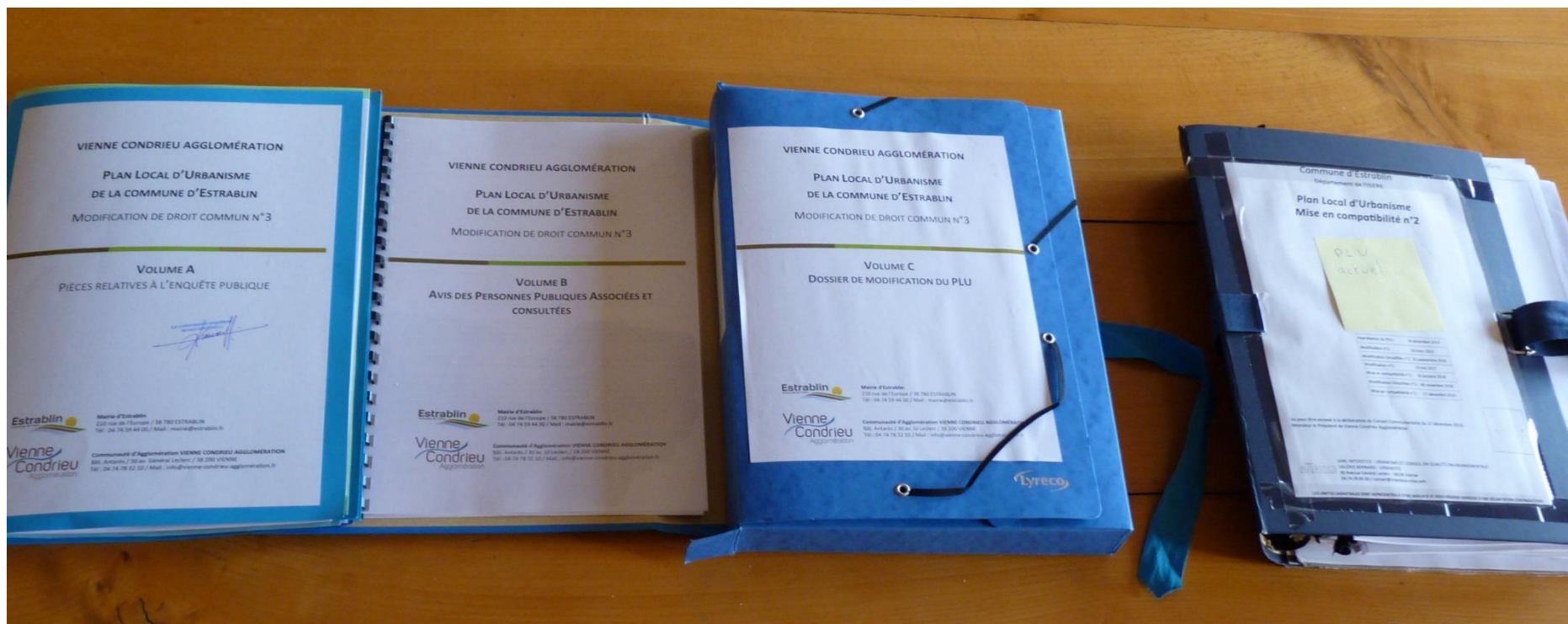
#### **1.9. Le dossier présenté à l'enquête publique.**

Le dossier est présenté à l'enquête publique conjointement par la municipalité de la commune d'ESTRABLIN et la communauté d'Agglomération VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION. Les études ont été réalisées par le bureau d'études INTERSTICES, Urbanisme et Conseils en Qualité Environnementale : 61, rue Victor Hugo, 38200 VIENNE. Il est également accessible sur les sites de la communauté d'agglomération et de la mairie d'Estrablin.

A la demande du commissaire enquêteur le PLU en vigueur est également présenté sous forme papier au siège de l'enquête d'Estrablin et il est accessible sur les sites de la mairie et de la communauté d'agglomération.

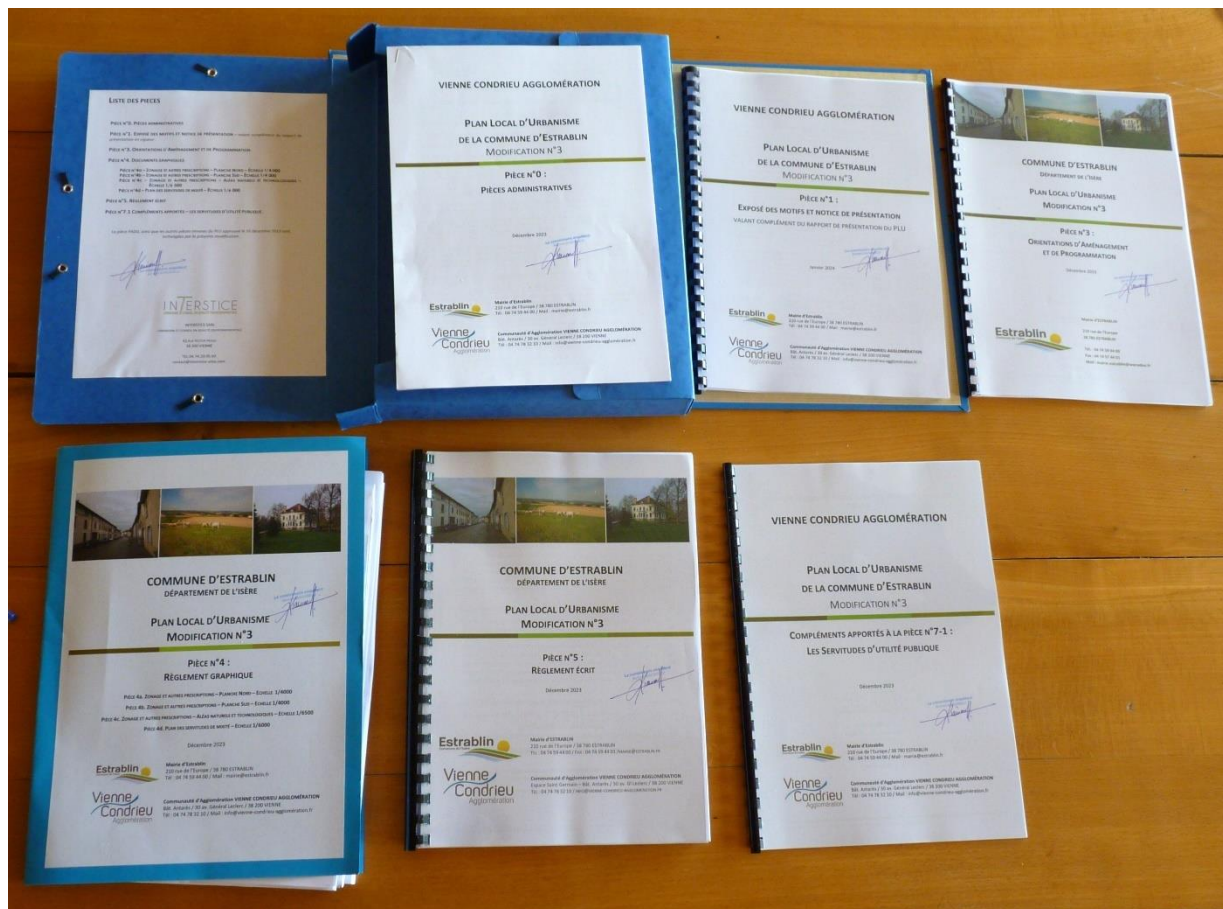
Les différents éléments constituant le dossier sous forme papier, rassemblés dans une forte chemise à sangle et déposés en Mairie d'Estrablin et au siège de la communauté de communes à Vienne sont les suivants :

La présentation, assez inhabituelle, est constituée sous trois « volumes » d'importance très variable, le volume « C » étant le dossier de modification proprement dit.



*Les éléments du dossier présenté à l'enquête publique.*

*Le dossier du PLU en vigueur.*



Le dossier de la modification n°3 et ses différents éléments :

- Boîte et liste des éléments contenus.
- Pièce 0. Pièces administratives.
- Pièce 1. Exposé des motifs et notice de présentation.
- Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pièce 4. Règlement graphique.
- Pièce 5. Règlement écrit.
- Pièce 6. Les servitudes d'utilité publique.

**VOLUME A** : Il s'agit d'une chemise cartonnée comportant :

- Pièce n°1. Liasse agrafée comprenant :
  - L'arrêté de nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble.
  - 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.

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

**Rapport d'enquête publique**  
 Modification n°3 du PLU d'Estrablin  
 Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- Une reproduction de l'avis d'enquête publique.
- Pièce n°2. Une liasse agrafée, note de présentation de 9 pages.
- Pièce n°3. Le registre papier des observations (Berger Levraut) accompagné de deux chemises, l'une pour insérer les annexes aux observations écrites sur le registre, l'autre pour collationner les courriers reçus.

**VOLUME B** : Avis des PPA et des PPC. Il s'agit d'un document relié comportant :

- L'avis de l'Etat signé le 01/03/2024 par Laurent SIMPLICIEN, secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère. (2 pages)
- L'avis de la CCI Nord-Isère signé par son Président, Monsieur Christophe CARRON, le 22/02/2024. (1 pages)
- L'avis de l'INAO signé par la déléguée territoriale Valérie KELLER le 18/03/2024. (1 page)
- L'avis du Syndicat Mixte Les Rives du Rhône (SCoT) signé le 26/03/2024 par son Président, Monsieur Philippe DELAPLACETTE (2 pages)
- L'Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) signé le 07/03/2024 (4 pages)

**VOLUME C** : Dossier de modification du PLU. Il comprend :

- Pièce 0. Pièces Administratives :
  - Arrêté n°A23-19 du 27/10/23 de Vienne-Condrieu-Agglomération engageant la procédure de modification n°3 du PLU d'Estrablin.
  - Délibération 24-75 du Conseil Communautaire de Vienne-Condrieu-Agglomération du 09 avril 2024. Décision relative à l'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU d'Estrablin.
  - Arrêté n°A24-14 de mise à l'enquête publique du 12/04/2024 de Vienne-Condrieu-Agglomération.
- Pièce 1. Exposé des motifs et notice de présentation. Dossier relié de 76 pages comportant les parties suivantes :
  - 1. Modifications du PLU pour renforcer la prise en compte de l'environnement. (7 pages)
  - 2. Modifications du PLU pour prendre en compte l'évolution du contexte local. (37 pages)
  - 3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (11 pages)
  - 4. Autres modifications mineures. (4 pages)
  - 5. Incidences de la modification sur l'environnement. (13 pages)
  - 6. Justification du choix de la procédure. (2 pages)
- Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de programmation. Dossier relié de 61 pages décrivant les 6 OAP.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



- Pièce 4. Documents graphiques.
  - Pièce 4a : « Zonage et autres prescriptions. Planche Nord. » Carte sur fond cadastral à l'échelle 1/ 4.000<sup>e</sup>.
  - Pièce 4b : « Zonage et autres prescriptions. Planche Sud. » Carte sur fond cadastral à l'échelle 1/ 4.000<sup>e</sup>.
  - Pièce 4c : « Zonage et autres prescriptions. Aléas naturels et technologiques. » Carte sur fond cadastral au 1/ 6.500<sup>e</sup>.
  - Pièce 4d : Plan des servitudes de mixité sociale ». Carte à l'échelle 1/6.000<sup>e</sup>.
- Pièce 5. Règlement écrit. Dossier relié de 163 pages :
  - Dispositions générales : 10 pages
  - Dispositions applicables aux zones urbaines : 55 pages.
  - Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 51 pages.
  - Dispositions applicables aux zones agricoles : 2 pages.
  - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières : 2 pages
  - Eléments protégés au titre du patrimoine : 2 pages.
- Pièce 6. Appelée : « Compléments apportés à la pièce n°7-1 : les servitudes d'utilité publique.

#### Remarques n°1 du commissaire enquêteur.

L'ensemble des pièces est bien présenté. Le graphisme est agréable et les illustrations pertinentes et lisibles.

« L'exposé des motifs et note de présentation » qui est le document majeur pour l'exposé et l'explication des modifications est bien conçu, illustré mais perfectible pour certains points.

Dans le « volume A » la pièce 4 « annonce légale » n'existe pas. Le document annoncé est avec la pièce 1.

## **2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

Les différentes modifications sont présentées dans le document n°1 « **Exposé des motifs et notice de présentation** ». Elles sont exposées systématiquement avec l'explication et la justification de la modification et, pour les plus importantes, leur comptabilité avec les documents supra-communaux (en particulier le SCOT) ou le PADD. Leurs incidences éventuelles sur l'environnement sont également étudiées.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

## **2.1. Rappel des étapes de la procédure de modification.**

- Arrêté A23-19 du 27 octobre 2023 du Président de Vienne-Condrieu-Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLU d'Estrablin.
- Saisine du 17 janvier 2024 de l'Autorité Environnementale pour avis au cas par cas.
- Notification 22 janvier 2024 aux Personnes Publiques Associées
- Avis délibéré le 07 mars 2024 de l'Autorité Environnementale (Avis n°2024-ARA-AC-3338) dispensant le projet de modification n°3 d'évaluation environnementale.
- Demande désignation d'un commissaire enquêteur au TA de Grenoble le 11 mars 2024 et désignation le 20 mars.
- Décision du Conseil Communautaire de Vienne-Condrieu-Agglomération du 09 avril 2024 relative à ne pas produire d'évaluation environnementale compte-tenu de l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine.
- Arrêté du Président de Vienne-Condrieu-Agglomération organisant l'enquête publique.
- Suites de l'enquête :
  - Enquête publique de 36 jours.
  - Remise du rapport et des conclusions dans le délai d'un mois après l'enquête.
  - Modifications, ajustements éventuels du projet au vu des observations du public, des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur.
  - Délibération du Conseil Communautaire pour l'adoption définitive des modifications du PLU.

## **2.2. Les modifications destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement.**

### **2.2.1. Modification du calcul du coefficient d'emprise au sol pour les zones Ue.**

La modification consiste à exclure les piscines du calcul du coefficient d'emprise au sol maximum qui reste inchangé à 0,15 ainsi que le coefficient de pleine terre de 0,50 pour les zones Ue. Cela consiste à modifier dans le règlement écrit l'article Ue9 en ajoutant « *piscines* » à la liste : « *Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants* : ».

Au nombre d'une vingtaine, dispersées dans la commune, elles correspondent « aux petits/moyens ensembles d'habitat diffus, peu structuré, caractérisés par un bâti libre peu dense... Il s'agit de zones à dominante d'habitat de densité faible qu'il n'est pas prévu de renforcer. » (Note de présentation du PLU). Des constructions nouvelles, estimées à 6 logements, seraient possibles dans les dents creuses du bâti existant.

Le but est permettre aux propriétaires ne disposant plus de possibilités de réaliser des extensions mesurées ou des annexes.

#### Remarques n°2 du commissaire enquêteur :

Pour la bonne information du public, il aurait été utile de préciser dans l'intitulé de la modification, repris dans l'arrêté et l'avis, qu'il s'agit de la non prise en compte des piscines dans le calcul du coefficient uniquement pour les zones Ue. Le commissaire doute que l'on puisse prétendre que cette mesure est destinée à « renforcer la prise en compte de l'environnement ».

Les piscines peuvent correspondre à des emprises au sol très variables et parfois très importantes. Il n'est pas précisé de taille limite maximum pour leur non-prise en compte dans le calcul. Les piscines peuvent comporter des plages et des locaux annexes (techniques, cabines, douches). Rien n'est précisé pour ce qui les concerne. Sont-ils parties intégrantes de la piscine ?

Pour ceux qui n'en ont pas, cette disposition est propre à encourager l'installation de piscines dont l'opportunité peut être discutable en particulier en termes d'imperméabilisation des sols.

Il est impossible de savoir l'ampleur des conséquences de cette modification, combien de propriétaires pourraient être bénéficiaires de ce nouveau mode de calcul et combien ont exprimé le souhait d'acquérir la possibilité d'édifier des annexes (vérandas, cabanes de jardin, piscines ...)

#### 2.2.2. Modification des surfaces végétalisées.

La commune souhaite remplacer le « pourcentage de surfaces végétalisées » par un « *coefficient de pleine terre* ». Cela nécessite la définition de ce qu'est un espace de pleine terre : « *Est considéré comme un espace de pleine terre, un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs*



*outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées. »*

Par ailleurs ces surfaces doivent être réalisées d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers et avoir une largeur minimale de trois mètres.

Ainsi, toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ud, Ue), A (AUb, AUc, AUd, AUe, Ah et Nh seront modifiées selon le tableau suivant :

ZONES	PLU en vigueur « Surface végétalisée »	PLU modifié « Espace de pleine terre minimum »	COMMENTAIRE
Ua	Non réglementé	20%	En zone centrale, ce seuil de 20% est nécessaire pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces verts en milieu urbain.
Ub	20%	30%	Hausse du %
Uc	Non réglementé	30%	Secteur fortement construit. L'instauration d'un CTP minimum permet de limiter l'imperméabilisation.
Ud	Non réglementé	30%	Secteur fortement construit. L'instauration d'un CTP minimum permet de limiter l'imperméabilisation.
Ue	50%	50%	Inchangé.
AUa	Non réglementé	Non réglementé	Projet à l'étude (Rives du Jardin)
AUb	Non réglementé	20%	Les Matives, secteur dense situé sur le coteau au-dessus du village. Pour éviter une trop forte imperméabilisation...
AUc	Non réglementé	20%	Les Matives, secteur dense situé sur le coteau au-dessus du village. Pour éviter une trop forte imperméabilisation...

AUd	Non réglementé	20%	... pour éviter une imperméabilisation trop importante.
AUe	10%	30%	Définition d'un coefficient de pleine terre identique aux zones Ub, Uc, Ud. Projet de gendarmerie en cours d'étude.
AUi	10%	15%	Secteur en cours de commercialisation : un taux de 15% semble cohérent avec les projets déjà déposés.
Ah et Nh	Non réglementé	50%	L'instauration d'un coefficient de pleine terre minimum permet de limiter l'imperméabilisation et de maintenir un contexte agro-naturel.

Remarques n°3 du commissaire enquêteur :

Le projet de modification traduit une volonté très affirmée de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de promouvoir l'infiltration sur la parcelle avec le souci de la recharge des nappes phréatiques. Les créations et les augmentations de % sont systématiques et significatives.

Les commentaires du tableau n'apparaissent pas toujours très pertinents et sont insuffisants en termes de justification.

L'intitulé « modification des surfaces végétalisées » n'est pas suffisamment informatif et conforme avec la réalité de la modification proposée qui consiste à « remplacer le pourcentage de surface végétalisée par un coefficient de pleine terre », à l'étendre aux zones Ua, Uc, Ud, AUa, AUb, AUc, AUd, Ah et Nh, non règlementées jusque-là, et à en modifier le pourcentage (sauf pour Ue et AUa). L'insuffisance du titre affectée à cette modification est regrettable en termes de bonne information du public.

On ignore « les règles alternatives » **qui seront définies** « afin de ne pas contraindre des projets qui ne consomment pas de surface ». Ainsi le règlement du PLU sera lacunaire après cette modification. C'est regrettable. Quand seront-elles définies ? Comment traitera-t-on ces cas faute de règles clairement écrites dans le règlement ?

### 2.2.3. Modification du nombre d'arbres par place de stationnement.

L'objectif est d'augmenter, en fait de doubler, le nombre d'arbres de haute tige en passant « d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement » à « *au moins un arbre pour 2 places de stationnement* ». Cette disposition est applicable dans toutes les zones du PLU sauf les zones 2AU et 2AUe.

Il est ajouté une disposition supplémentaire différente de la plantation d'arbres : « *Les aires de stationnement doivent rester perméables à l'exception des aires aménagées pour les personnes à mobilité réduite* »

#### Remarques n°4 du commissaire enquêteur :

Il semble qu'il y ait un problème de rédaction du document au niveau des chiffres pouvant induire une incompréhension.

Augmenter le nombre d'arbres pour les aires de stationnement peut conduire à créer des îlots de fraîcheur mais peut gêner l'installation d'ombrières photovoltaïques dont il n'est pas fait mention. Celles-ci sont compatibles avec la non-imperméabilisation des sols.

Il aurait été plus pertinent de créer un article particulier pour la perméabilisation des aires de stationnement. Il s'agit d'une notion différente que celle de la plantation d'arbres. Ajouter une réglementation sur la perméabilisation sous la rubrique « modification du nombre d'arbres par place de stationnement » n'est pas compatible avec la bonne et loyale information due au public.

De plus, il n'est pas précisé quels types de sols perméables sont admis, et si ces pourcentages ne concernent que les places d'immobilisation des véhicules ou également les accès à ces places (circulations), parties intégrantes des aires. Des dispositions pratiques pour faciliter l'accès des handicapés à l'espace public sont à mettre en cohérence avec la non-perméabilité des places handicapés et la perméabilisation des aires de stationnement. Une bonne pratique serait que les urbanistes associent et consultent les associations de handicapés.

### 2.2.4. Mesures favorables à la mise en place d'énergies renouvelables.

Il s'agit d'une mesure ponctuelle et limitée à l'installation d'ombrières photovoltaïques sur parking de Gemens proche de l'important captage d'eau potable du même nom qui fournit près de 60% de l'eau potable de Vienne-Condrieu-Agglomération. Il s'agirait de produire ainsi 550 MWh/an sur les 1200 MWh/an de consommation de la station de pompage.

L'article N2 du règlement écrit est complété par :

« 2.6. Dans les secteurs « Np2 » sont admis uniquement

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- Les installations nécessaires à l'exploitation des captages, « ...notamment celles concourant à la production d'énergies renouvelables à destination de ces derniers à condition d'être aménagés sur des espaces déjà artificialisés. »

Remarques n°5 du commissaire enquêteur :

Il aurait été préférable que le titre de ce projet soit plus précis et colle plus avec la réalité de la modification projetée. En effet il ne s'agit pas de favoriser ou généraliser les énergies renouvelables à l'échelle communale mais d'une opération unique et limitée à un type d'énergie renouvelable sur un seul site.

Le pourcentage d'autoconsommation avancé de 66% semble erroné. D'après les chiffres avancés le % d'autoconsommation est de 46%.

Cet ajout pour les secteurs Np2 ne semble pas nécessaire d'autant plus que les ombrières photovoltaïques sont associées aux seuls parkings et ne sont pas incompatibles avec des sols non-artificialisés. Cela condamne ce parking à ne pas pouvoir être désartificialisé. Quelle justification ?

Par ailleurs, dans les justifications, le modèle économique pouvant démontrer un intérêt général ou un bénéfice éventuel pour les abonnés à l'eau potable n'est pas présenté, ni d'ailleurs le maître d'ouvrage et responsable de l'installation... et son coût prévisionnel.

### **2.3. Les modifications pour prendre en compte l'évolution du contexte local.**

#### **2.3.1. Mise en compatibilité du PLU avec la révision du SCoT des Rives du Rhône sur le volet commerce.**

Le SCoT des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019 prescrit dans son DOO : « Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale » et ainsi mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée en 4 orientations :

- Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal.
- Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire.
- Polariser les nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques
- Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Par ailleurs, le DOO intègre un DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) qui localise les centralités et les secteurs d'implantation.

Ainsi le volet commerce semble incompatible avec le PLU en vigueur. Il s'agit d'une mise en compatibilité rendue nécessaire par l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme.

**En zone Ua** où les établissements à usage commercial ou artisanal sont autorisés sous conditions :

- la commune souhaite définir un secteur Uac correspondant au périmètre marchand du centre-ville et permettant d'intensifier sa fonction commerciale, les commerces n'étant pas soumis à une condition de surface, conformément au SCoT.
- Pour le reste de la zone Ua seuls les commerces existants pourront bénéficier d'une extension limitée à 10%.

**En zone Ub** le commerce est autorisé sans limite de surface,

- Sauf le long de la RD502 où il est interdit.
- Seuls les commerces existants sont autorisés avec possibilité d'extension limitée à 10%.

**En zone Uda** (secteur la Rozière le long de la RD 538), les constructions à usage commercial sont autorisées pour une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sous conditions.

**En zone Uec** l'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 10%.

**En zone AUa** (OAP Les Rives du Jardin), les constructions à usage commercial de moins de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec la santé et les services à la personne seront autorisées.

**Les autres zones** : Les commerces sont interdits.

Ce qui change et ce qui est modifié :

1. Création d'une nouvelle zone Uac, avec modification du règlement graphique et ajout dans le règlement écrit
2. Modifications des règlements écrits des zones Ua (caractère de la zone et article Ua2), Ub (article Ub1 et Ub2), Uda (caractère de la zone et article Ud2), Uec (Article Ue2) , Uia (interdiction de nouveaux commerces et 10% d'agrandissement possible. Article Ui2)
3. Modification du règlement écrit de la zone AUa (interdiction des commerces, autorisation des constructions CINASPIC. Articles AUa1 et AUa2)

#### Remarques n°6 du commissaire enquêteur.

La rédaction de la zone AUa (page 20) peut être mal interprétée. D'une part il est dit que « les constructions à usage commercial de moins de 600 m2 de surface de vente sont autorisées » puis 5 lignes plus loin que « cette zone AUa... n'a pas vocation à recevoir des commerces. Il faut donc les interdire. » Puis « la modification du PLU vise à autoriser en zone AUa, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec la santé et les services à la personne. » Une pharmacie entrerait-elle dans ce cadre ?

Dans cette modification l'artisanat semble avoir largement disparu des préoccupations. S'agissant d'une mise en conformité sur le volet commerce, ce n'est pas anormal sauf que l'artisanat lui est souvent lié. (horloger-bijoutier qui vend mais aussi répare et fabrique ou un vendeur d'électroménager et d'électronique qui répare et réalise des installations électriques, des antennes, de la climatisation : commerçants ou/et artisans ?)

#### 2.3.2. Le stationnement.

Il s'agit du stationnement concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments.

Les modifications portent sur trois points :

- Les places de stationnement pour les vélos (article L.113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Les bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides (article L.113-12 du Code de la Construction et de l'habitation)
- L'augmentation du nombre de places de stationnement d'automobiles.

Ainsi pour le nombre places de stationnement sont modifiés les articles Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUa

Pour les vélos et les bornes de recharge est modifié le règlement de toutes les zones sauf les zones 2AU.

#### Remarque n°7 du commissaire enquêteur :

Les ajouts sont montrés à travers l'exemple de la zone Ua. L'expression « les deux roues » mentionnées dans le règlement concerne-elle uniquement les vélos (comme mentionné dans le texte) ou inclut-elle les motos et scooters dont le format est différent des vélos et qui seront sans doute également électrifiés.

Plutôt que renvoyer le pétitionnaire au Code de la Construction et de l'Habitat, il aurait été préférable d'inclure et de traduire les articles L 113-18 et L 113-12 dans le règlement écrit.

### 2.3.3. Mise à jour des emplacements réservés.

Les modifications concernent 3 emplacements réservés :

- ER 13 : ajustement du périmètre : la parcelle AH 688 est sortie du périmètre de l'ER. (Extension du cimetière et parking. Le Village)
- ER 15 : amélioration du règlement graphique : ER consistant en un trottoir de 2 m de large montée de l'Eglise, mieux dessiné sur le règlement graphique.
- ER 40 : suppression : la liaison douce prévue entre « Chez Balay » et « Les Matives » est supprimée.

### 2.3.4. Ajustement de la servitude de mixité sociale.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune est soumise à la loi SRU du 13/12/2000 qui fixe un nombre minimum de logements sociaux.

La commune ayant plus de 3.500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50.000 habitants ayant une commune de plus de 15.000 habitants doit disposer de 25% de logements sociaux ramenés à 20% suite au décret du 14/04/2022.

La commune dispose en 2023 de 15,3% de logements locatifs sociaux (223) par rapport à son parc de résidences principales. La commune souhaite ne pas prendre de retard et augmenter ce parc de logements sociaux. Ainsi la servitude de mixité sociale est revue dans les zones Ua, Ub et Uc.

Sont modifiés :

- La légende du document graphique (pièce 4d) pour les 3 zones déjà citées :

La rédaction est identique. La surface de plancher minimum est *ramenée de 400 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>*.

- La rédaction du règlement écrit :
  - o Dispositions générales. Article 4.3. La mixité sociale : remplacement de l'article L 123-1-5II-4 par l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.
  - o Articles Ua2, Ub2, Uc2 : Même rédaction des articles avec *réduction de la surface minimum de plancher de 400 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> et ajout des articles du nouveau code de l'urbanisme*.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

### Observation n°8 du commissaire enquêteur.

La réduction de la surface de plancher minimum tout en gardant les mêmes pourcentages par opération peut entraîner plus de logements sociaux mais dans la réalité, y aura-t-il assez d'opérations de 300 m<sup>2</sup> ou plus pour entraîner une augmentation significativement du nombre de logements sociaux locatifs ou en accession ?

#### 2.3.5. Ajout d'un changement de destination vers l'habitat d'un ancien bâtiment agricole.

Conformément au PADD qui encourage la réhabilitation d'anciens corps de ferme non utilisés pour l'agriculture pour préserver le patrimoine bâti et offrir de nouvelles possibilités de logement, le PLU a identifié 8 bâtiments pouvant changer de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Une nouvelle possibilité située au sud de la commune, concerne un bâtiment non lié à l'activité agricole dans le hameau de Salignat, classé en secteur habité de la zone agricole (Ah). Ce bâtiment cadastré AT47 est répertorié au titre du patrimoine (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme). Il s'agit d'une ancienne grange de 500 m<sup>2</sup> au sol avec un étage de 260 m<sup>2</sup>. Elle est en partie aménagée en logis de 82 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 25 m<sup>2</sup> à l'étage. Ce bâtiment répond aux principaux critères d'éligibilité : valeur patrimoniale, inutilisé pour l'agriculture, sans impact sur les exploitations voisines, accessible, possédant tous les réseaux, hors d'une zone de risques naturels ou technologiques.

La transformation en habitation est limitée à 180 m<sup>2</sup>

Pièces modifiées : règlement graphique.

### Remarque n°9 du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur remarque que cette grange a déjà en partie changé de destination, telle qu'elle est présentée. S'agit-il d'une régularisation ?

Pourquoi n'a-t-elle pas été recensée avec les huit autres ? On ignore s'il s'agit de la création d'un ou plusieurs nouveaux logements ou s'il s'agit d'un agrandissement du logis existant ou les deux à la fois ? C'est important puisque le SCoT fixe une moyenne de plus 6 logements par an.

D'autres granges pourraient faire l'objet d'un changement de destination puisque le premier recensement semble avoir été incomplet.



### 2.3.6. Permettre une évolution mesurée des habitations ans la zone 2AUe.

La zone 2AUe correspond à la « Grande Perrière », le long de la départementale 502 à l'ouest de la commune. C'est une zone inconstructible à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif de rayonnement intercommunal. Aucun équipement de ce type n'existe. De rares maisons anciennes bordent la nationale. La modification permet des agrandissements, piscines et annexes selon les mêmes règles en vigueur que pour les zones A et N.

Le changement concerne l'article 2AUe2 (Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) du règlement écrit. Le paragraphe 2.1. est inchangé. Il est ajouté un 4<sup>e</sup> alinéa au paragraphe 2.2. :

*« Pour les constructions existantes à vocation d'habitat dont la surface de plancher est de 50 m2 minimum :*

- Leur extension dans la limite de 180 m2 de surface de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;*
- Les annexes (hors piscines), dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol pour la totalité des annexes. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier.*
- Les piscines, à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier. Leur emprise au sol est limitée à 40 m2.*

## 2.4. Les modifications de deux Orientations d'Aménagement et de programmation.

### 2.4.1. OAP « Les Matives ».

La commune souhaite revoir le projet d'OAP sur le secteur « Les Matives Ouest ».

L'OAP « Les Matives » est une zone en coteau de 7 ha entre la Mairie-Ecole et le cimetière au sud et le plateau agricole au nord. Le phasage permet de distinguer trois sous-zones :

- Au nord de l'OAP, la zone AUb correspond à une zone construite de maisons individuelles et de petits collectifs. Il reste à aménager un agrandissement du cimetière et une aire de stationnement.

- A l'ouest, une zone AUc, dite « Les Matives Ouest », correspondant à la phase 2 devant accueillir environ 60 logements, se décline en parties :
  - Une zone AUc2 sur la partie Nord où 14 logements ont été édifiés.
  - Une zone AUc1, encore vierge, au sud, devant accueillir 46 logements.
  - Un espace vert public est envisagé en zone Ua, au nord de la Mairie, au sud de la zone AUc1.

La modification consiste à agrandir le projet de parc public urbain avec une réduction du nombre de logements prévus en AUc1 de 46 à environ 50. La zone AUc de 1,7 ha sera d'une densité de 28 logts/ha pour densité minimale demandée de 30 logts/ha.

Les logements manquants seront reportés sur l'OAP « Les Rives du Jardin ».

Sont modifiés en conséquence le schéma d'intention de l'OAP et dans « les principes généraux du site », *« 60 logements collectifs et individuels » est remplacé par 50.*

#### 2.4.2. OAP « Les Rives du Jardin ».

L'OAP qui couvre 1,4 ha se situe au sud du village et à l'ouest de l'OAP « Le Marais ».

Les modifications sont :

- Ajouter 10 logements à la programmation pour compenser les 10 logements déprogrammés aux Matives Ouest.
- Limiter à 75 logements maximum pour préserver la qualité environnementale du lieu.
- Des accès à l'OAP prévus et la voirie qui les relie sont supprimés :
  - L'accès par le sud de l'OAP.
  - L'accès par la place de Paix au nord.
- La suppression des aires de stationnement prévues sous la forme de l'emplacement réservé n°27 qui est supprimé.
- Le verger prévu au centre de l'OAP est agrandi vers le nord (surface doublée) pour favoriser une coulée verte.
- Les bassins d'infiltration situés à l'extérieur de l'OAP, liés à l'opération, sont rapatriés dans celle-ci.

Sont modifiés :

- Les schémas d'intention de « Orientations d'Aménagements et de Programmation ».

- Les textes de « organisation globale du site, accès et desserte », de « éléments de programme » et de « qualité environnementale ».
- Le tableau des emplacements réservés
- Le règlement graphique (zonage)

#### Observation n°10 du commissaire enquêteur.

Pour « Les Matives Ouest », Il aurait été préférable d'anticiper cette modification afin de conserver les 30 logts/ha. Par ailleurs, il est peut-être possible en jouant sur les implantations ou les types de logements pour créer les 4 logements manquant pour atteindre les 30 logts/ha minimum.

Pour les « Rives du Jardin, dans les « éléments de programme », les 55 à 65 logements prévus initialement sont maintenus et on ne voit pas l'ajout des 10 logements déprogrammés aux Matives Ouest. La limite maximum de 75 logements le permettrait mais rien n'affirme que cette limite sera atteinte. Les modifications des voiries, des emplacements de stationnement, l'agrandissement du verger, les bassins d'infiltration restent du domaine des intentions et ne sont pas opposables.

## **2.5. D'autres modifications mineures.**

### 2.5.1. Modifications pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### 2.5.1.1. Amélioration de la rédaction du règlement en zone Ud par rapport à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

En zone Ud, en cas de division d'un terrain partiellement bâti, le règlement d'urbanisme de cette zone dans le PLU est appliqué lot par lot et non pas à la partie détachée du terrain. Pour encadrer la densification en 2013 le choix a été fait de s'opposer à l'article R.123-10-1 (devenu R.151-21, alinéa 3).

Dans le règlement écrit la formulation du paragraphe « caractère de la zone » risque de porter à confusion pour le pétitionnaire et le service instructeur. Ainsi l'ancien paragraphe est supprimé et remplacé par :

« Le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme pour la zone Ud. *Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Observation n°11 du commissaire enquêteur.

La nouvelle formulation semble difficilement compréhensible par une personne non avertie. En termes de clarification ce n'est pas une réussite. L'idée centrale : « le règlement d'urbanisme est appliqué lot par lot et non plus à l'ensemble de la partie détachée du terrain » est devenue indécidable.

2.5.1.2. Complément à apporter à l'article 11 sur la couleur des tuiles en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUd.

Les couleurs actuellement recommandées dans l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) au paragraphe 11.2. (Dispositions générales), du règlement des zone Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUd sont le rouge vieilli ou le rouge nuancé.

Il est ajouté les précisions suivantes avec illustrations photos : « *La teinte doit se conformer au nuancier ci-dessous :*

*Tuile Omega 10 St FOY : Rouge, Rouge nuancé, Vieilli nuancé sur fond rouge, Vieilli masse.*

*Tuile Monier Galléane 10 : Rouge Syrah, Rouge vieilli.*

Observation n°12 du commissaire enquêteur.

On peut tout réglementer, y compris la couleur des poignées de portes et des paillasons mais l'excès de réglementation, surtout lorsqu'elle va au-delà de la couleur en spécifiant le type de tuile demande à être mieux justifié. Une règle aussi précise est-elle indispensable pour préserver le « cachet » de la commune d'autant plus qu'elle ne s'applique qu'aux constructions futures qui peuvent opter pour des toits plats végétalisés ?

La tuile Oméga 10 St Foy est une grande tuile fortement galbée produite sur les sites de Quincieux et de St Foy l'Argentière en pays rhodanien. Elle se caractérise par sa casquette débordante et une arête/plateau très prononcée apportant à la toiture une esthétique « canal ».

La tuile Monier Galléane 10 est produite par un fabricant (Monier) qui restitue l'esthétique des toits canal. Ses avantages : galbe canal, fond courbe prononcé, système à l'égout, jeu d'ombre et de lumière, décroché courant/couvert...

Cette disposition réglementaire ne correspond pas à un simple choix de couleur mais à un type de fabrication et à une esthétique de tuile. Il s'agit aussi du choix de fabricants dans les deux cas. N'est-ce pas abusif ? Tout cela ne peut rester sous le simple intitulé « couleur des tuiles » ou « nuancier ».

#### 2.5.2. Mise à jour du PLU par rapport à l'arrêté préfectoral qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département.

L'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports du département implique une mise à jour du PLU auquel il doit être joint.

Cela implique la modification du :

- Règlement écrit au chapitre 4 des dispositions générales.
- Règlement graphique : Pièce 4c : Zonage et autres prescriptions. Aléas naturels et technologiques.

#### Observation n°13 du commissaire enquêteur.

L'insertion de cette mise à jour et sa rédaction dans le chapitre 4 du règlement ne sont pas présentées. De même l'évolution du règlement graphique (avant/après) n'est pas expliqué.

#### 2.5.3. Prendre en compte la servitude liée au pipeline d'hydrocarbures haute pression FOS-LANGRES.

Il s'agit :

. Suite au courrier du 24/05/2022 de la société TRAPIL exploitant le pipeline, d'annexer ce courrier au PLU et de placer l'arrêté préfectoral du 19/12/2018 instituant une servitude d'utilité pour prendre en compte les risques induits avec les autres servitudes.

. Compléter les dispositions générales du règlement écrit par la phrase suivante : « *En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, pour tous les travaux situés dans bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>. »*

#### Observations n°14 du commissaire enquêteur.

S'agissant d'une modification du règlement écrit, il aurait été pertinent d'en montrer l'insertion de cette phrase dans les dispositions générales en appliquant la méthode « avant/après » déjà utilisée. Par ailleurs, il aurait été plus pertinent et informatif pour le public d'intégrer au règlement les préconisations précises que la société d'exploitation TRAPIL mentionne dans sa note portée à la connaissance du maître d'ouvrage et renouvelée à l'occasion de la présente enquête en observation. La mise en annexe 7 du PLU du courrier de TRAPIL du 24 mai 2022, de l'arrêté préfectoral du 19/12/2018 et de la fiche 13 compense cette lacune mais ne rend pas plus clair pour le public les contraintes imposées par cette servitude.

N'y aurait-il pas également à modifier le règlement graphique des servitudes ?

#### 2.5.4. Corrections d'erreurs matérielles.

Il s'agit de légères modifications du tracé de limites de zones sur le document graphique pour prendre en compte les autorisations d'urbanisme accordées avant l'approbation du PLU en 2013 :

- Lieu-dit « Les Dames » : légère extension de la zone UC vers l'ouest.
- Lieu-dit « Les Paulières » : intégration en zone Ue du bâtiment sis sur les parcelles 394 et 395 du cadastre actualisé.
- Lieu-dit « Tabourette Ouest » : très légères modifications du tracé à l'ouest et au nord pour intégrer complètement deux bâtiments en zone Uc.

Ces corrections sont illustrées par des extraits cadastraux « avant » et « après ».

Est modifié le règlement graphique.

#### 2.5.5. Mise à jour du plan cadastral.

La dernière version du plan cadastral est intégrée au PLU ce qui suppose une mise à jour des règlements graphiques.

De plus le PLU est numérisé ce qui peut entraîner des modifications d'aspect du plan (couleur, symbole, légende)

Enfin une correction de forme concerne la fusion de deux pièces OAP créées lors de modification n°2 suite à DP portant sur la création d'habitations pour personnes handicapées.

#### Observation n°15 du commissaire enquêteur n°XX.

On peut s'étonner que ces régularisations n'aient été faites lors d'une des précédentes modifications puisque ces erreurs matérielles datent de l'élaboration du PLU approuvé en 2013, il y a donc 10 ans et que de nombreuses modifications ont été faites pendant.

Sous le titre « mise à jour du plan cadastral » il y a deux autres modifications « clandestines » (numérisation et fusion de deux pièces OAP) car non annoncées par ce titre.

Le changement de cadastre entre 2013 et 2024 ne facilite pas la lecture des modifications.

#### Observations n°16 du commissaire enquêteur : Bilan final.

Si l'on se place au niveau du réel, le commissaire enquêteur dénombre au total XX modifications constituant la modification n°3 du PLU d'Estrablin. Au total ces changements introduisent dans le PLU des changements conséquents ayant un impact non négligeable.

Les intitulés de certaines modifications ne correspondent pas de façon satisfaisante à la réalité du projet de modification.

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

#### **3.1. Organisation et préparation.**

##### 3.1.1. Diverses réunions.

###### 3.1.1.1. Réunion d'organisation.

Le mardi 02 avril à 10 heures, en Mairie d'Estrablin, le commissaire enquêteur s'est concerté avec Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission planification de Vienne-Condrieu-Agglomération, Madame Carole VICIANA, adjointe Environnement et Urbanisme, Monsieur JESTIN Dominique, conseiller délégué, et Monsieur Mustapha L'HAOUA, Directeur Général des Services.

Les différents aspects des dispositions pratiques et du contexte nécessaire pour assurer le bon déroulement de l'enquête, en particulier pour assurer la meilleure participation possible du public, ont été traités.

###### 3.1.1.2. Réunion technique avec les élus d'Estrablin.

Le mercredi 10 avril de 14 heures à 16 heures à la Mairie d'Estrablin, le commissaire enquêteur a rencontré les élus de la commune, Madame Carole VICIANA, adjointe Environnement et Urbanisme, Monsieur JESTIN Dominique, conseiller délégué et Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission planification de Vienne-Condrieu-Agglomération.

Les élus ont présenté au commissaire enquêteur le contexte des modifications qui s'inscrit dans l'évolution communale actuelle et future. Ces diverses modifications auraient pu donner lieu à une révision à laquelle l'Agglomération s'est opposé. La municipalité actuelle et renouvelée par les dernières élections a souhaité mettre à jour son document d'urbanisme afin d'avoir une base saine pour le futur PLUi prescrit en 2022, dont l'arrêt est prévu pour juin/juillet 2025 et dont l'adoption est envisagée pour 2026, mais aussi pour répondre à des demandes de la population. Ont été plus particulièrement abordés les sujets suivants :

- La politique municipale et l'évolution communale
- Les modifications des OAP « Les Matives Ouest » et « Rives du Jardin »
- Un assouplissement des règles d'implantation des piscines en zones A et N



- Les règles de stationnement.
- Le rôle du bureau d'études viennois « Interstices » qui suit la commune et la connaît bien.

### 3.1.2. Siège de l'enquête publique.

Le siège principal de l'enquête publique est la commune d'Estrablin, 210 rue de l'Europe 38780.

Le siège de la Communauté d'Agglomération, 30 avenue Général Leclerc, Espace Saint Germain, 3200 VIENNE sera également siège de l'Enquête.

### 3.1.3. Dates de l'enquête publique.

Il a été convenu que l'enquête publique se déroulera du jeudi 02 mai 2024 à 8 h 30 au jeudi 06 juin à 16 h 30 soit 36 jours consécutifs.

### 3.1.4. Les permanences.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Estrablin lors des permanences suivantes :

JOUR	HORAIRE
Mercredi 15 mai 2024	De 14 h à 16 h 30
Mercredi 22 mai 2024	De 14 h à 16 h 30
Lundi 27 mai 2024	De 8 h 30 à 11 h 30
Vendredi 31 mai 2024	De 8 h 30 à 11 h
Jeudi 06 juin 2024	De 14 h à 16 h 30

### 3.1.5. L'information du public.

#### 3.1.5.1. Les publications.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

La publication réglementaire de l'avis dans la presse se fera dans l'Essor et le Dauphiné Libéré.

#### 3.1.5.2. Les affichages.

Un avis de format A2 sur fond jaune sera confectionné. Il comportera toutes les indications utiles pour informer le public de l'objet de l'enquête publique et lui permettre d'accéder au dossier et de formuler ses observations. Il sera apposé sur le tableau d'affichage de la Mairie d'Estrablin.

#### 3.1.5.3. Autres supports d'information.

Les sites officiels de la Mairie et de la Communauté d'Agglomération et le panneau électronique d'Estrablin annonceront également l'enquête publique et ses modalités.

#### 3.1.6. L'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

L'arrêté d'organisation n° A24-14 a été signé le 12 avril 2024 par la 1<sup>ère</sup> Vice- Présidente de Vienne Condrieu Agglomération, Madame PERROT-BERTON. Il précise l'objet de l'enquête publique et ses modalités d'organisation telles que décrites ci-dessus et ci-après. Cet arrêté a été aussitôt publié et joint aux documents administratifs du dossier soumis à enquête publique.

#### 3.1.7. La mise à disposition du dossier d'enquête publique.

Un dossier papier sera à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération (30, avenue Général Leclerc. Espace Saint Germain. Bâtiment Antarès. 38200 Vienne) et à la Mairie d'Estrablin (217, rue de l'Europe. 38780) à leurs heures respectives d'ouverture au public. A ces mêmes adresses sont mis à disposition un ordinateur dédié comportant une version dématérialisée du dossier.

### 3.1.8. Le recueil des observations du public.

Des registres papier seront mis à disposition du public pour consigner ses observations au siège de la communauté d'agglomération et à la Mairie d'Estrablin pendant leurs heures respectives d'ouverture au public



### **3.2. Déroulement de l'enquête publique.**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux préconisations de Code de l'Environnement, en particulier par l'application de ses Articles L 123-9, R 123-6, L 123-10, R 123-11, R 123-13.

#### **3.2.1. Information du public.**

##### **3.2.1.1. Les parutions.**

Les 4 parutions sont intervenues aux dates suivantes :

- Le Progrès : le 17 avril et le 03 mai 2024
- Le Dauphiné Libéré : le 17 avril et le 03 mai 2024

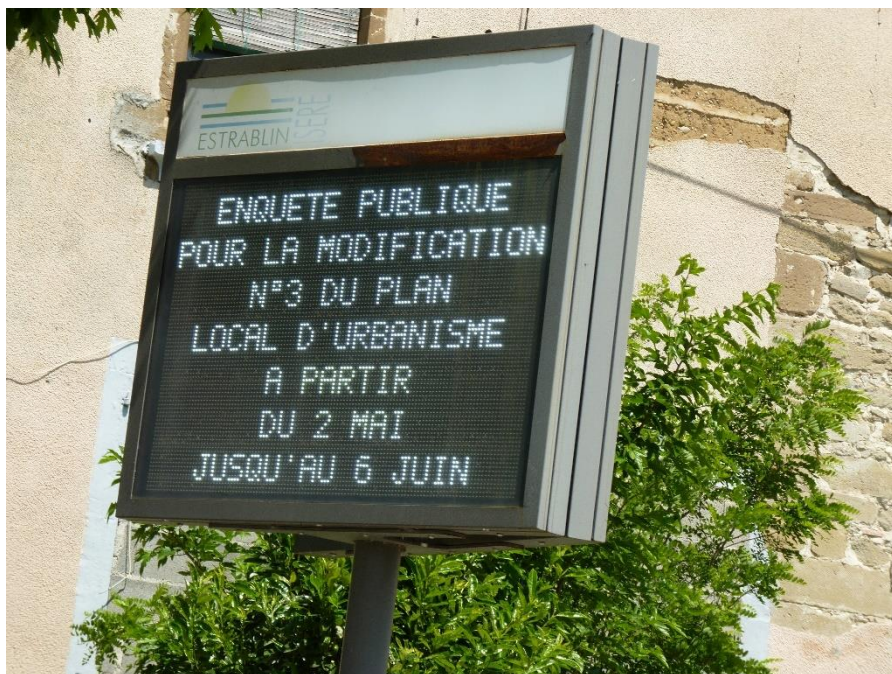
##### **3.2.1.2. L'affichage.**

L'avis de format A2 caractères noirs sur fond jaune a été apposé sur la porte d'entrée de la Mairie et sur le panneau d'affichage officiel. Cet affichage a été mis 15 jours avant le début de l'enquête publique et est resté pendant toute la durée de l'enquête. (Voir annexe 1)

##### **3.2.1.3. Le panneau électronique.**

Le panneau électronique qui se trouve sur la rue du Dauphiné à proximité des commerces a signalé l'enquête publique et ses dates limites pendant toute la durée de l'enquête puis les dates et heures des trois dernières permanences.





### 3.2.2. Le déroulement des permanences.

#### 3.2.2.1. Conditions matérielles.

Les permanences se sont déroulées au 1<sup>er</sup> étage de la mairie d'Estrablin dans la vaste salle des mariages et de réunion du conseil municipal. L'accueil tant par les personnels que par les élus a été extrêmement courtois. Leur disponibilité a été totale et utile.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



*Salle où se sont tenues  
les 5 permanences.*



3.2.2.2. Comptes-rendus des permanences.

NOTE : La plupart des observations ne concernent pas l'objet de l'enquête. Elles sont signalées en rose. D'autres, signalées en vert clair, ont un rapport, parfois lointain, avec les modifications proposées et concernent principalement les OAP « Les Matives » et « Les Rives du Jardin ». Seule l'observation en vert plus foncé, porte véritablement sur l'objet de l'enquête.

<b>PERMANENCE n°1 (Mercredi 15 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>SIMONELLI</b> Edith <b>BAGNIER</b> Chantal	Indivision DUSSURGET (18 personnes) Parcelle 1023 d'environ 1,4 ha comprise en partie dans l'OAP Les Rives du Jardin. L'OAP devait être modifiée concernant leur terrain par la suppression de l'emplacement réservé 27 (parking) et par la suppression de la voirie d'accès nord. Demandent que l'accès à leur terrain par la rue de la Vesonne, hors OAP, ne soit pas supprimé (ce qui n'est pas envisagé). Par ailleurs les propriétaires souhaiteraient que la limite de l'OAP qui traverse leur terrain soit rectifiée et perpendiculaire aux côtés est et ouest de leur parcelle et que bassins d'infiltrations prévus en limite soient légèrement déplacés en conséquence.	Aménagement de l'OAP Les Rives du Jardin
<b>SAUNIER</b> Joseph (Pour sa fille <b>FOURNIER</b> Marie-Alix))	Sont propriétaires de la parcelle 99 à Tabourette en zone A (agricole). Celle-ci est située entre deux groupes de maisons classées Ud, à l'est et à l'ouest. Trouvent logique que leur parcelle devienne constructible. Ce n'est pas une « dent creuse » car elle n'est urbanisée que sur deux côtés.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>DUMAS</b> Nicolas	Possède une maison au 366 chez Monier vers le parc de Gemens. Il possède la parcelle 142 en continuité avec une zone AH Proche de sa maison. Il souhaiterait qu'elle devienne constructible pour installer des Tiny Houses ou des serres horticoles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>SERVANIN</b> Gilles Pour sn fils	Il s'agit d'une maison sur une parcelle en zone Ue. Ne peut créer un cabanon étant donné le coefficient d'emprise au sol autorisé. Demande de pouvoir passer de 5 m2 (insuffisant pour stoker de l'outillage de jardin) à 10 m2 en spécifiant les conditions.	Demande plus de possibilités pour l'implantation d'une annexe en zone Ue.

<b>PERMANENCE n°2 (Mercredi 22 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>MARTINEZ</b> Fernando	Possède des parcelles à Tabourette. Une partie de la 147 et de la 270 sont en espace vert protégé à proximité d'une zone Ud. Toute la 147 est en EBC. Demande leur reclassement en Ud.	Demande de constructibilité de parcelles classées en espace vert et boisé protégés.

<b>PERMANENCE n°3 (Lundi 27 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 30)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>GRIFFAY</b> Philippe <b>RAHALI</b> Pascale (Frère et sœur) Indivision	4 enfants ont un terrain en indivision suite au décès du père. Leur mère en a l'usufruit. Parcelle AR 105 au Grand Cray. (Route de Cray). Parcelle classée en zone A à proximité d'une zone Ud. Demandent le classement en Ud.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>DUGAT</b> Clément	Est propriétaire des parcelles AB 175, 177, 448. Une partie de sa maison est sur la parcelle 177 qui est en zone agricole alors que les autres parcelles où est implantée sa maison sont en zone constructible. Demande la mise en zone constructible la parcelle AB 177.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>VIGNON</b> Philippe	Habite 265 rue Yves Montand une maison individuelle au-dessus et au voisinage de l'OAP « Les Matives ». S'inquiète de la construction d'un habitat collectif dans l'OAP voisine. Souhaite conserver une vue dégagée.	Aménagement de l'OAP « Les Matives »
<b>BOURGUIGNON</b> Jacqueline <b>MACHON</b> Jean-Marc (Frère et sœur)	Ont un terrain à « La Rosière ». Parcelle AS 692 classée en zone agricole. Demandent son classement en zone constructible.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>MATHIEU</b> Alain <b>GAY</b> Jean-Louis (Voisins)	Ces personnes habitent à proximité et au Nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». Ils s'interrogent sur le sens de la circulation des voies à sens unique qui traversent l'OAP et sur l'aménagement du carrefour avec la rue du Dauphiné (giratoire ?).	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »



<b>PERMANENCE n°4 (Vendredi 31 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 00)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	
<b>GARD</b> Karine et <b>GARD</b> Florent (époux) <b>PERROT</b> Christophe (cousin de Mme GARD)	Ils habitent allée du Janin, au 288 et 290 (voisins). Leurs maisons sont sur les parcelles mitoyennes AS 613 (GARD) et AS 614 (PERROT) qui sont en partie en zone urbaine et leur « jardin » en zone agricole. Dans la perspective d'une division des parcelles souhaitent que celle-ci soient en totalité en zone de constructibilité.	Demande que la partie en zone agricole de la parcelle devienne constructible.
<b>ALHAN</b> Seride	Il s'agit de la parcelle 246 à Plan Sud. Elle prolonge une zone Ah avec habitation. Elle est classée en A (agricole). Souhaite un classement en zone constructible. Il y a un chemin d'accès et tous les réseaux. Un classement en Ah ne permet pas. Remise d'un courrier.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>YSCHARD</b> René	Habite une maison à proximité de l'OAP « Les Rives du Jardin » sur les parcelles 84, 85, 88. Possède la parcelle 284 dans l'OAP. Voudrait que l'OAP permette de faire un accès voiture à sa maison. Reviendra consulter le dossier et faire son observation.	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »
<b>DUSSURGET</b> Florent	Monsieur DUSSURGET attire l'attention du commissaire enquêteur sur le calcul de « l'espace en pleine terre » et particulièrement pour les zones Ah et Nh qui le concernent plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il trouve cette règle trop contraignante qui l'empêcherait de réaliser un agrandissement</li> <li>- Il pense qu'il faut clarifier, préciser le mode de calcul du coefficient, l'unité foncière ne correspondant pas forcément pouvant être plus large que la zone en Ah ou Nh.</li> </ul>	Modification du coefficient d'espace en pleine terre.
<b>PESCIO</b> Kevin	Habite les Hauts d'Estrablin, lotissement « Les châtaigniers ». S'inquiète d'un éventuel changement de zonage près de sa maison car il est en cours d'acquisition d'un bout de terrain agricole pour agrandir l'espace entourant son habitation.	Demande d'info sur le zonage.
<b>NIKITAS</b> Maxime	Sont propriétaires de la parcelle 1323 rue du Dauphiné où se trouve leur maison, au nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». S'intéressent à la modification de la circulation	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »

et son épouse Gwendoline	qui est créée dans l'OAP et qui bordera leur terrain au Sud. S'interrogent sur l'impact du bâtiment collectif prévu de l'autre côté de la circulation dont la masse risque d'obstruer leur vue sur la plaine et le sud de la commune.	
-----------------------------	---	--

<b>PERMANENCE n°5 (Jeudi 06 juin 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	
<b>RONZON</b> Monique <b>TROIN</b> Nathalie <b>YSCHARD</b> René (Voisins)	Ils sont impactés par l'OAP « Les Rives du Jardin ». Leurs habitations sont le long de l'avenue de l'Europe et leurs parcelles s'étendent vers le sud par des jardins qui sont à leurs extrémités comprises dans l'OAP. ROZON parcelle 282 TROIN parcelles 90 et 283 YSCHARD parcelles 84 et 284  Voudrait une modification de l'emprise de l'OAP à savoir une extension vers le nord sur leurs parcelles.	Périmètre de l'OAP « Les Rives du Jardin »
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul <b>MIRIBEL</b> André (Beaux-frères)	Possèdent les parcelles 667 et 439 au nord de l'OAP « Les Matives » classées en zone agricole. Difficiles à exploiter. Souhaiteraient qu'elles soient constructibles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>TORGUE</b> Bernard (Association « Estrablin Historique » ; environ 200 adhérents)	Au Matives sud des fouilles préventives ont mis en évidence des vestiges du haut Moyen Age et du Moyen Age classique. Demande que ces recherches s'étendent vers l'Ouest. Souhaite être informé.	Archéologie sur OAP « Les Matives »
<b>ASTIC</b> Myriam Pour Mme <b>DUTOUR</b> Hortense	Mme DUTOUR a deux parcelles : AT 10 et AT 11 au sud de la Rosière et de la rue des Potiers, proche d'une zone Uda et Ud, et classés en Ap (agricole). Souhaite un classement en zone Ud urbanisable.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>BERTHOLON</b> Roland	Habite 4, impasse des Matives. Vient s'informer sur ce qui se fait dans l'OAP. Pas de remarque précise.	Info sur l'OAP « Les Matives »

BILAN : Le commissaire enquêteur a reçu avec plaisir et attention 31 personnes toujours très courtoises et soucieuses de leurs biens parfois modestes. Il remarque cependant que la plupart n'ont pas pris connaissance des changements proposés et mis à l'enquête publique par la modification n°3 du PLU d'Estrablin.

### 3.2.3. Le recueil des observations.

Les registres papier à la mairie d'Estrablin et au siège de la communauté d'agglomération sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ils ont été clos et emportés par le commissaire enquêteur le jeudi 06 juin à 16 h 30 pour celui d'Estrablin et le lendemain 07 juin, à 8 h 30 pour celui de Vienne.

Le site Internet est resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique et tous les courriers remis au commissaire enquêteur lors des permanences ou au secrétariat de mairie, parfois adressés par La Poste sont tous recevables et parvenus pendant la durée prévue de l'enquête.

## **4. LES OBSERVATIONS ECRITES RECUEILLIES.**

### **4.1. L'avis de la MRAe.**

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été délibérée le 7 mars 2024 sous le n° 2024-ARA-AC-3338. L'avis final, après analyse des modifications projetées : « La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. »

### **4.2. Les avis des PPA.**

L'avis des Personnes Publiques Associées a été sollicité le 22 janvier 2024.

#### 4.2.1. Avis de l'Etat.

L'avis de l'Etat a été émis le 1<sup>er</sup> mars 2024 sous le seing de Monsieur Laurent SIMPLICIEN, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère. Quatre remarques ont été relevées :

- Concernant le coefficient d'emprise au sol de la zone Ue, l'exclusion des piscines de son calcul n'est pas réglementaire. Au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme les piscines sont des constructions.
- Pour la mise en compatibilité avec le volet commerce du SCoT des Rives du Rhône, il n'est pas possible d'interdire le commerce sans autoriser l'artisanat.
- Concernant le stationnement, pour les immeubles d'habitation et de bureau une règle chiffrée doit s'appliquer au stationnement des vélos si elle existe pour les voitures.
- Concernant les OAP, le rééquilibrage de la production de logements entre les deux OAP n'est pas explicité ni garanti. Par ailleurs, cette modification réduit le nombre de logements locatifs sociaux.

#### 4.2.2. Le SCoT Les Rives du Rhône.

L'établissement public SCoT Les Rives du Rhône dont la révision partielle a été approuvée le XX novembre 2019 a délivré son avis le 26 mars 2024 sous la signature du Président du Syndicat Mixte Les Rives du Rhône, Monsieur Philippe DELAPLACETTE.

Le SCoT n'a pas d'observation à faire sur le projet de modification mais fait toutefois des recommandations sur l'instauration d'un coefficient de pleine terre à toutes les zones du PLU. Le SCoT reconnaît que l'objectif de maintenir des surfaces minimales de pleine terre participe à l'amélioration du cadre de vie et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Par contre ces règles pourraient être en contradiction avec les objectifs d'accueil prévus par le SCoT (6 logements/an/1.000 habitants) en limitant les possibilités de densification. Ainsi il serait pertinent d'étudier des solutions alternatives à la maison individuelle en développant des formes urbaines de type intermédiaires et collectives et en repérant les possibilités de densification verticale. Ce serait le passage d'une densification subie par division parcellaire à une densification encadrée et choisie capable de satisfaire à tous les objectifs souhaités

#### 4.2.3. La Chambre de Commerce.

Le 22 février 2024, sous la signature de son Président, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère « n'a pas de remarque particulière à formuler ».

#### 4.2.4. L'INAO.

Le 18 mars 2024, L'Institut National des Appellations d'Origine, sous la signature de sa Déléguée Territoriale, Madame Valérie KELLER, remarque :

- La commune d'Estrablin comporte plus de 96 ha en agriculture biologique pour 8 exploitations qu'il convient de protéger.
- Le nouveau changement de destination en zone Ah ne doit pas compromettre l'activité agricole voisine.
- Les mesures de préservation (haies et zones de non-traitement) devront être prévues à charge des pétitionnaires et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production.
- Le projet n'a pas d'incidence sur les IGP concernées.

### 4.3. Les observations du public.

#### 4.3.1. Bilan statistique.

##### 4.3.1.1. Les observations orales.

Lors des permanences le commissaire enquêteur a reçu 31 personnes et recueilli 21 observations.

##### 4.3.1.2. Les observations écrites.

REGISTRES	Registre Mairie : 2	Registre Agglo : 0
COURRIERS	5	
MAILS	10	

4.3.2. Tableau récapitulatif des observations écrites.

Recevabilité par rapport à l'objet de l'enquête publique et du contenu de la modification n°3 du PLU :

HORS SUJET		REGISTRE PAPIER	R
RECEVABLE. EN RELATION AVEC UNE MODIF.		MAILS (COURRIELS)	M
RECEVABLE. DANS LE SUJET		COURRIERS	C

NOMS	S U P	DATE	Observations intégrales ou résumées	THEMES
<b>ALHAN</b> Feridé	R	02/05	Demande de favoriser les petits terrains inexploitable pour favoriser les constructions et le développement de l'urbanisme. Parcelle n°AN 246 à « Plan Sud » à mettre en constructible.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>ALHAN</b> Feridé <b>ALHAN</b> Amet	C	31/05	Courrier envoyé au siège de l'Agglomération. Total de 15 pages avec plan cadastral et photos. Propriétaires de la parcelle AN 246 de 1.200 m <sup>2</sup> à « Plan Sud ». Il y a un chemin d'accès et un arrêt de bus à proximité. Demandent son classement en zone Ah ou en zone U. Ont un projet de construction collective.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>ASTIC</b> Myriam (St André Immobilier)	R	06/06	Pour Madame Hortense DUTOUR. Etude de la dent creuse section AT n° 10 et 11 en possibilité constructible secteur de l'école.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.

<b>DUGAD</b> Clément	M	02/05	Un courrier et un plan cadastral. La famille DUGAD souhaite une modification mineure du PLU. Leur maison est construite sur les parcelles AB 175 et AB 177. La parcelle AB 177 est classée en zone agricole. Est-il possible de régulariser cette erreur ?	Rectification d'une possible erreur de zonage
<b>DAVID</b> Nathalie (TRAPIL)	M	14/05	Mail de la société TRAPIL sur l'oléoduc haute pression FOS-LANGRES, section BEAUMONT-OYTIER qui traverse la commune du sud au nord à l'est du village. Un courrier signé de Stéphane BEARD, Responsable de la Section Lignes par délégation du Chef de Réseau, Monsieur T. HERAUD rappelle en détail les servitudes liées à l'exploitation et la construction des pipe-lines et aux zones d'effets du pipeline. Ce Document sera à joindre aux annexes du PLU « Servitudes d'Utilité Publique » (SUP) En annexe l'arrêté préfectoral de 2018 instaurant les servitudes pour les canalisations de gaz naturel, d'hydrocarbures ou de produits chimiques qui traversent la commune d'Estrablin. (Courrier + arrêté préfectoral avec plan + plan cadastral avec tracé de l'oléoduc)	Servitude de passage de l'oléoduc : mise à jour du PLU.
<b>MAZENCIEUX</b> Angelina. <b>DA ROCHA</b>	M	26/05	Nous demandons que le CES en zone UE soit revu à la hausse. Nous sommes propriétaires d'une maison sur un terrain de 1.500 m2 dont le CES est à 0,15, ce que nous jugeons trop bas au regard de la taille du terrain. Avec la maison et ses terrasses et un abri de jardin et nous sommes déjà au maximum. Demande exprimée à plusieurs reprises depuis 10 ans.	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
<b>CELARIER</b> Jean-Paul et Brigitte	M	03/06	Nous vous prions de trouver ci-dessous les échanges successifs avec la commune d'Estrablin et Vienne Condrieu Agglomération. Nous y avons formalisé une demande portant sur la récupération d'un coefficient d'emprise au sol passé après modification de 0.60 à 0.15. Ce correctif sévère ne permet plus l'extension de notre maison pour gagner en confort et en autonomie du fait d'un diagnostic médical grave. Début 2024... nous avons lancé des travaux d'aménagement intérieurs PMR pour gagner en circulation en redistribuant les surfaces. L'obtention d'un coefficient révisé à la hausse laisserait envisager la création d'une plus grande chambre à caractère médicalisé. Sont joints 4 courriers.	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
<b>JULIEN</b> Christian	M	05/06	Dans « Vouloir renforcer la prise en compte de l'environnement » dans le PLU, souhaite l'instauration d'un permis de démolir. Cette demande devra être modulée selon les cas. Probablement non applicable au petit logement, mais applicable au logement collectif et aux commerces petits et grands. Il est essentiel que soit instauré ce permis de démolir afin d'avoir le	Modification du règlement écrit. Impossibilité réglementaire.

			contrôle sur la démolition de ce qui est vraiment vétuste et dangereux et ce qui ne l'est pas. Par ailleurs une démolition a un coût environnemental... Il va de soi qu'à Estrablin nous subissons la puissance financière d'ADLI qui va réduire en poussière un bâtiment construit il y a 12 ans. La fortune d'ADLI ne doit pas servir à détruire notre environnement. On doit apprendre de ce désastre. Cela doit servir à modifier notre PLU en imposant une obligation de permis de démolir afin de contrôler les conséquences environnementales. De plus cette cause devra être réfléchie et insérée dans le futur PLUi.	
<b>VICIANA</b> Carole	M	05/06	Bonjour Christian, Nous avons eu la même analyse, cette nécessité de dp pour démolition sera instaurée. Cordialement. Carole. (Réponse de Mme VICIANA au mail de M JULIEN ci-dessus)	Modification du règlement écrit.
<b>PERROT</b> Christophe	M	05/06	Terrain sis 50 le « Janin », parcelle A 614 de 5.287 m2 où de trouve leur maison du lotissement dans la partie urbanisée (1.269 m2 en Ue), le reste de la parcelle de 4.018 m2 étant classée en agricole (A). Parcelle qui a tous les réseaux et mitoyenne de celle de M et Mme GARD-MICHALON. Demande le classement en Ue de toute la parcelle. (courriel + fiche cadastrale + plan cadastral)	Classement en zone constructibles de terrains zonés agricoles.
<b>GARD-MICHALON</b> Florent et Karine	M	05/06	Disposent d'une maison au « Janin » sur la parcelle AS 613 qui est partiellement constructible (partie maison). Souhaitent diviser le terrain pour construire une nouvelle maison sur la partie classée en zone agricole. Demandent que la parcelle soit classée en totalité en zone constructible. (Demande + lettre au maire + plan cadastral)	Classement en zone constructibles de terrains zonés agricoles.
<b>PERROT</b> Olivier	M	06/06	La demande porte sur des parcelles situées à « La Verchère ». Demande de constructibilité pour les parcelles 319, 224, 241, 346, 349. Total : 1 ha 359.	Classement en zone constructibles de terrains zonés agricoles.
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul	M	06/06	Mes sœurs et moi détenons un ensemble de parcelles au lieu-dit « Les Matives », d'environ 1 ha : AH 667, AH 439, AH 443, AH 438. Lors du premier PLU en 2013 elles étaient classées en urbanisation future (Phase 3 du lotissement « Les Châtaigniers ». Nous demandons impérativement la requalification de cet ensemble.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.



<b>SAUNIER</b> Marie Alix	C	15/05	Courrier adressé au maire mais remis au commissaire enquêteur lors de la permanence. Validé. Habite Lyon, travaille à Bourgoin. Souhaite s'établir à Estrablin sur la parcelle 99 classée en zone agricole à Tabourette-Est qu'elle qualifie de « dent creuse » entre deux zones Ud. Parcelle d'origine familiale venant d'un arrière-grand-père.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>YSCHARD</b> René et Laetitia <b>RONZON</b> Monique et Bruno <b>TROIN</b> Nathalie et Thierry	C	05/06	Voisins propriétaires de parcelles où sont leurs maisons et qui se prolongent vers le sud par une partie jardin : ROZON parcelle 282 TROIN parcelles 90 et 283 YSCHARD parcelles 84 et 284 Dans l'Orientation d'Aménagement « Les Rives du Jardin » figure : « les jardins privatifs à conserver ». Nous souhaitons conserver nos parcelles n°84 (YSCHARD), n°90 -TROIN), n°282 en partie (RONZON) et nous demandons que celles-ci ( <i>les autres et le reste, je suppose</i> ) figurent dans les limites du zonage « Jardins privatifs à conserver » ( <i>de l'OAP, je suppose</i> ). Nous souhaitons également un accès voiture à ces parcelles soit envisagée dans l'OAP afin de désenclaver les terrains et permettre le stationnement de nos véhicules et de ce fait libérer les places actuelles rue du Dauphiné. Nous avons obtenu ces accords lors du projet d'aménagement par le promoteur ALILA en novembre 2022 (chez maître BESANCON à Vienne) Nous ne comprenons pas pourquoi nos jardins ont été inclus dans la zone d'aménagement future.	Périmètre de l'OAP « Les Rives du Jardin » et aménagement de l'OAP
<b>GRIFFAY</b> Philippe pour sa famille	C	29/05	Dans le cadre de la prochaine révision de Plan Local d'Urbanisme, nous vous sollicitons pour le changement de zonage de la parcelle cadastrée AR 105, sise route du Cray. Terrain de 2.161 m2 classé en zone A. Situé dans un hameau il est cerné au nord, à l'est et à l'ouest par des bâtis. Dent creuse. Présence des réseaux à proximité.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>DUSSURGET</b> Florent	C	31/05	La modification du PLU prévoit une obligation de conserver un minimum de 50% de pleine terre dans les zones Ah alors qu'il n'y avait pas jusqu'à présent de minimum imposé. La modification présente des espaces de pleine terre à conserver suivant un tableau classifié par zones comme s'appliquant à l'unité foncière. Il est important de clarifier ce point étant donné que le périmètre d'une zone ne correspond pas nécessairement à l'unité foncière. En effet une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.	Coefficient de pleine terre Règlement écrit

		<p>Nous demandons à ce que la règle d'espace de pleine terre s'applique effectivement à l'unité foncière afin de conserver une logique d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, la problématique de cette règle est que les périmètres des zones Ah sont généralement cantonnés au bâti et aux aménagements autour de l'habitation. Les espaces considérés de la pleine terre au sens de la modification du PLU sont donc le souvent inférieurs de 50% avant même un quelconque projet d'extension. Ce coefficient de 50% semble donc (dans le cas où la règle s'appliquerait à la stricte zone Ah) très élevé au regard de la configuration des périmètres de ces zones Ah.</p> <p>Il existe toutefois dans la modification du PLU une exception concernant la conservation de 50% des espaces de pleine terre qui prévoit « L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol au total (extension + annexe) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Cette exception, bien qu'allant dans le bon sens, semble très limitée... et correspondre à une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup>. Il serait plus cohérent d'augmenter la possibilité de réaliser une extension dont l'emprise au sol serait de 50 m<sup>2</sup> afin d'être en cohérence avec le paragraphe 2.2 du règlement de la zone A en vigueur mentionnant la possibilité d'une « extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol).</p> <p>Des contraintes fortes existent donc déjà en zone Ah. La règle de pleine terre serait une contrainte supplémentaire qui mettrait fin à une évolution déjà très raisonnée de l'aménagement de ces territoires.</p>	
		<p>La maison sur les parcelles AE 98 et AE 115 aurait dû être classée en zone Ah et non en Ap (comme les maisons voisines).</p>	Correction d'une erreur

#### 4.3.3. Bilan du commissaire enquêteur.

La modification n°3 du PLU d'Estrablin porte sur des points bien précis. Les modifications projetées sont décrites, expliquées et justifiées dans le document « Exposé des Motifs et Notice de Présentation ». Le commissaire enquêteur ne peut rendre des conclusions que sur le projet du maître d'ouvrage à savoir sur les seules modifications projetées. Cette modification ne prévoit aucune modification de zonage et donc d'extension des surfaces constructibles ou de réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers. De même, le projet de modification ne porte pas sur la modification du périmètre des OAP.

Ainsi, la plupart des observations recueillies sont hors sujet car ne portant pas sur l'objet de l'enquête et n'offrant pas de propositions, contre-propositions ou avis sur les projets de modifications soumis à l'enquête publique. Ainsi, l'apport du public au projet de modification est quasi nul. De ce point de vue on ne peut pas dire que cette enquête soit fructueuse et réussie faute de compréhension du dossier par le public. C'est regrettable en termes de démocratie participative.

#### 4.4. Le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse du MO

##### 4.4.1. Le procès-verbal de synthèse des observations.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au maître d'ouvrage le 12 juin 2024, soit 5 jours après la clôture de l'enquête publique. Il est mis intégralement en annexe n°2 de ce rapport.

Dans ce document d'étape, le commissaire enquêteur a rappelé l'objet et le déroulement de l'enquête publique.

Puis il a présenté les observations de l'Etat et des PPA suivies des 21 observations orales pour 31 personnes, recueillies lors des permanences. Ensuite il a présenté les 17 observations écrites. Enfin le commissaire enquêteur pose 10 questions pour compléter son information et alimenter ses conclusions

##### 4.4.2. Le mémoire en réponse du MO.

###### 4.4.2.1. Généralités.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 26 juin 2024 de Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission, sous la signature de Madame Claudine PERROT-BERTON, 1<sup>ère</sup> vice-présidente de Vienne-Condrieu-Agglomération.

Ce mémoire reprend l'essentiel du procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur assorti de réponses (en rouge, comme un professeur qui annote une copie) face aux comptes-rendus des observations orales recueillies lors des permanences et aux relations des observations écrites des PPA comme du public. De même sont reprises les questions du commissaire enquêteur avec leurs réponses.

Le maître d'ouvrage a fait l'effort d'annoter toutes les questions en signalant les observations qui ne concernent pas la présente enquête publique auxquelles il ne répond pas sur le fond avec raison. Dans le cadre de la modification n°3, ces très nombreuses observations hors-sujet n'appelaient pas de réponses individuelles, ces observations et ces réponses étant sans intérêt puisque non prises en compte pour l'élaboration des conclusions.

Le mémoire de réponse est intégralement mis en annexe 3 du présent rapport. Ainsi, toutes les réponses aux différentes observations sont accessibles.

Le commissaire enquêteur relève et commente les principales réponses.

#### 4.4.2.2. Les réponses du maître d'ouvrage aux observations de l'Etat et des Personnes Publiques Associées.

- a. Pour ce qui concerne le calcul du coefficient d'emprise au sol en zone Ue, le maître d'ouvrage répond : *« la commune décide de suivre l'avis des services et propose de revenir à la définition initiale du CES (maintenir les piscines dans son calcul) en l'augmentant à 0,20 ».*

Avis final du commissaire enquêteur. Cette réponse est celle qu'il souhaitait suggérer. Il l'approuve donc.

- b. Pour le stationnement des vélos des immeubles d'habitation et de bureaux, le maître d'ouvrage annonce : *« Pour éviter toute incohérences internes au document, dans chaque zone, les dispositions en vigueur seront remplacées par un renvoi aux dispositions générales. »*

Avis final du commissaire enquêteur. Il n'est pas répondu à la demande de l'Etat (Règle chiffrée). En effet, le règlement a un but informatif pour le public et les services instructeurs et doit donner la règle précise et chiffrée. Il appartient à la communauté d'agglomération de mettre en cohérence ses règles pour le stationnement des vélos. Le renvoi aux dispositions générales ne peut être qu'un pis-aller provisoire.

- c. Concernant le transfert de logements entre l'OAP « Les Matives Ouest » (en moins) et « Les Rives du Jardins » (en plus) : « *Le texte des OAP « Rives du Jardin » sera rectifié pour indiquer pour indiquer le nombre de logements maximum (75) et non la fourchette. La densité minimale de 40 logements par hectare est inchangée.* »

Avis final du commissaire enquêteur. Cette disposition ne garantit pas l'augmentation de 10 logements dans cette OAP et n'oblige pas le faire. Ce qui importe c'est le nombre minimum. Il aurait été préférable de supprimer le nombre maximum et de reprendre la fourchette augmentée de 10 (« de 65 à 75 logements), le nombre maximal découlant naturellement de cette fourchette.

- d. Concernant l'observation : « il n'est pas possible d'interdire le commerce sans autoriser l'artisanat », le maître d'ouvrage rétorque que : « *Le PLU de la commune d'Estrablin relève de l'ancienne nomenclature des destinations ; la destination « artisanat » est donc différente de la destination « commerce » et peut donc être visée indépendamment dans le cadre de cette modification.* »

Avis final du commissaire enquêteur : Il s'agit d'une mise en compatibilité avec le SCot des « Rives du Rhône » dont la dernière version date du 28 novembre 2019. Il convient donc d'utiliser les nomenclatures en vigueur à cette date sinon la mise en compatibilité ne sera pas effective.

#### 4.4.2.3. Les réponses aux observations orales et écrites du public.

Note : Les contenus de ces observations se trouvent dans le présent rapport aux parties 3.2.2.2 (pages 44 à 47) et 4.3. (pages 50 à 55) ainsi qu'en annexe dans le procès-verbal de synthèse des observations.

Pour les observations orales recueillies lors des permanences estime que, pour 9 observations sur 22, « *ce n'est pas l'objet de la modification* ». De même, pour les observations écrites il en dénombre également 9 sur 17 à juste titre.

Avis final du commissaire enquêteur. Le maître d'ouvrage ne répond pas sur le fond à des observations concernant essentiellement des demandes de mise en zones constructibles de parcelles classées en zone agricole. Ces observations sont effectivement hors-sujet et n'appellent aucune

réponse dans le cadre de cette enquête. Le maître d'ouvrage répond cependant à d'autres questions hors-sujet ce qui n'est pas condamnable dans la mesure où elles lui permettent de prévenir des malentendus.

a. L'OAP « Les Rives du Jardin » fait l'objet de plusieurs remarques.

- Une réponse négative est donnée à la demande de modification du périmètre de l'OAP à l'indivision DUSSURGET (Mesdames SIMONELLI et BAGNIER) : *« L'emplacement réservé a été supprimé ainsi que l'accès nord. L'extension du périmètre de l'OAP sur les zones A et N dans le cadre de cette modification n'est ni possible ni souhaité par les collectivités. Il reste inchangé. »* ainsi qu'à Mesdames RONZON, TROIN, à Monsieur YSCHARD : *« Le projet des Rives du Jardin est inscrit au PLU depuis plusieurs années. Il est à l'étude au niveau opérationnel. Son périmètre reste inchangé et il n'est ni possible ni souhaité par les collectivités de l'étendre sur les zones A ou N lors de cette modification. »* et, aux mêmes : *« Cette modification n'a pas pour objectif de modifier le périmètre de l'OAP mais de faire évoluer certains principes d'aménagement comme la desserte par la voirie. Le projet opérationnel des Rives du Jardin est à l'étude. Votre demande relève du projet opérationnel et non de l'OAP. »*
- Aux autres questions sur le schéma d'intention le maître d'ouvrage répond de façon vague ou pas aux questions soulevées. Celles-ci dépassent les modifications proposées et auraient pu être considérées comme hors sujet bien que concernant l'OAP modifiée :
  - Pour Messieurs MATHIEU, GAY, *« le sens de circulation ou la nature des aménagements d'intersection n'ont pas à être définis précisément dans une OAP. Cela relève du projet opérationnel. Les corrections apportées portent sur une simplification des accès avec l'intégration au nord d'un mode doux et d'une voie partagée. »*
  - Pour Monsieur NIKITAS et Madame qui s'inquiètent de la modification de la circulation qui bordera leur terrain et de la construction d'un bâtiment collectif de l'autre côté de cette rue : *« Les principes d'urbanisation contenus dans l'OAP des Rives du Jardin sont inscrits au PLU d'Estrablin depuis plusieurs années. Cette modification n'apporte pas de modification majeure au schéma d'aménagement à proximité du domicile de la famille NIKITAS. Sa déclinaison opérationnelle est à l'étude. Son périmètre reste inchangé. »*

Avis final du commissaire enquêteur : Le schéma d'intention de l'OAP « Les Rives du Jardin » étant modifié il n'y a plus lieu de s'inquiéter du parking prévu initialement par l'emplacement réservé n°27 supprimé, ni de l'aménagement du carrefour avec la rue du Dauphiné puisque cette voirie carrossable est supprimée.

Le maître d'ouvrage ne donne pas de réponses précises à plusieurs autres questions qui, certes, ne sont pas directement objets de l'enquête. Cette bonne volonté a un revers. Dans la mesure où le maître d'ouvrage décide d'y répondre, il doit le faire précisément et non pas se dérober derrière des généralités, d'étude à faire. Le prétexte d'un projet opérationnel d'autant plus que le but déclaré est *« d'améliorer leur opérationnalité »*. Comment les pétitionnaires peuvent-ils différencier OAP (schéma d'intentions) et projet opérationnel ? Comment ces citoyens pourront-ils se faire entendre lors du « projet opérationnel » ? Comment peuvent-ils participer à son étude ? N'aurait-il pas été mieux de ne pas répondre ?

b. L'OAP « Les Matives » fait l'objet d'une remarque.

Monsieur VIGNON qui s'inquiète de la programmation d'un habitat collectif proche de sa maison obtient la réponse suivante : *« L'OAP a été revue en augmentant la part des espaces verts au bénéfice de tous notamment des riverains. »*

Avis final du commissaire enquêteur : La réponse très générale ne répond pas à la préoccupation du riverain de l'OAP.

c. Concernant le calcul du CES de la zone Ue.

Les observations de Messieurs et Mesdames SERVANIN, MAZENCIEUX, DA ROCHA, CELARIER ont pour réponse : *« Le CES de la zone Ue sera augmenté passant de 0,15 à 0,20 »*

Avis final du commissaire enquêteur. Le maître d'ouvrage se contente de délivrer une décision mais commente pas les préoccupations des intervenants ni les effets attendus de cette mesure.

d. Concernant le calcul du coefficient de pleine terre.

Monsieur DUSSURGET le trouve trop contraignant et souhaite un calcul sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage lui répond : *« Le règlement précisera que le calcul s'effectue sur le ténement foncier compris dans les zones Ah ou Nh. »*

Avis final du commissaire enquêteur : C'est clair mais ne satisfait pas forcément l'intervenant.

e. Erreur matérielle.

Monsieur DUGAT signale qu'une petite partie de sa maison est en zone agricole et le reste en zone constructible Ud sera entendu : « *Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée en intégrant l'emprise de la maison dans la zone Ud.* »

Avis final du commissaire enquêteur : La réponse est logique. Attention ! Il n'est pas dit que toute la parcelle 177 sera classée en zone Ud mais seulement la partie construite. Le propriétaire pourrait demander une limite de zone plus large pour préserver l'avenir.

f. Le courrier de Nathalie DAVID pour la société TRAPIL.

Il est rappelé les servitudes liées à l'exploitation et la construction des pipelines. Le maître d'ouvrage remarque : « *Ce courrier plus récent sera intégré en remplacement du courrier 2022 et une indication dans le règlement sera rapportée.* »

Avis final du commissaire enquêteur : Cette servitude d'utilité publique doit être intégrée au règlement écrit et au règlement graphique et pas seulement mise en annexe.

g. Archéologie.

Bien que hors sujet le maître d'ouvrage répond à Monsieur TORGUE (Estrablin Historique) : « *Les périmètres de saisine archéologique présents sur la commune sont retranscrits dans le PLU. Sur le secteur Les Matives, un périmètre couvre une grande partie de la zone (excepté la parcelle au sud du côté ouest de la mairie). Ces périmètres sont fixés par la DRAC et ne peuvent être modifiés par les collectivités.* »

4.4.2.4. Les réponses aux questions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, pour en faciliter la bonne compréhension reproduit cette partie du mémoire de réponse du maître d'ouvrage.

« Comment expliquez-vous une aussi faible participation du public sur les projets de modification du PLU ?

Réponse de l'Agglomération : avec plus de 15 contributions écrites reçues et de nombreuses visites lors des permanences, la participation du public parait tout à fait correcte pour l'Agglomération pour une modification de droit commun. L'information de l'enquête publique a bien été diffusée.



Avis final du commissaire enquêteur : Il prend acte de ce satisfécit tout en faisant remarquer que beaucoup de personnes sont intervenues plusieurs fois ou à plusieurs sur un même sujet. Par ailleurs participer consiste à prendre connaissance du dossier et à délivrer des remarques pertinentes alors que de nombreuses observations sont hors sujet et donc ne contribuent pas à la présente enquête publique. Par ailleurs il faut mettre en relation le petit nombre d'observations recevables avec le nombre non négligeable de modifications proposées dont beaucoup n'ont fait l'objet d'aucune observation.

Comment expliquez-vous le fait que la plupart des personnes qui se sont exprimées lors des permanences ou par des observations écrites n'ont pas pris connaissance de l'objet de l'enquête publique à savoir sur quoi portaient les modifications et les propositions faites par le maître d'ouvrage ?

Réponse de l'Agglomération : la concertation pour l'élaboration du PLUi est également en cours. Il y a pu avoir confusion et attiser les demandes de constructibilité dans un contexte de sobriété foncière frustrant pour le public. Les demandes hors sujet ne sont pas rares dans les procédures de modifications.

Avis final du commissaire enquêteur : L'analyse du maître d'ouvrage est fondée. Il la partage.

Pourquoi Mme l'adjointe à l'urbanisme d'Estrablin répond sur le fond à l'observation de Monsieur Christian JULLIEN le 5 juin 2024 alors que l'observation est destinée au commissaire enquêteur, que l'enquête publique n'est pas terminée et que la compétence document d'urbanisme appartient à la communauté d'agglomération ? De plus, cette observation ne concerne pas les modifications proposées par le projet de modification n°3.

Réponse de l'Agglomération : comme vous l'indiquez, cette observation ne relève ni des points abordés par la modification ni du champ d'action du PLU. De ce fait, la réponse directe de la commune d'Estrablin au demandeur sur son domaine de compétence relève d'une erreur d'aiguillage, mais ne constitue pas pour l'Agglomération une entrave au déroulement de l'enquête publique ou à la répartition des compétences entre les deux collectivités.

Avis final du commissaire enquêteur : Le commissaire pense effectivement qu'il s'agit d'une maladresse qui a deux sources :

- La forte implication de Madame l'adjointe à l'urbanisme dans cette enquête publique
- Le non verrouillage de l'adresse mail dédiée aux observations qui n'aurait pas du permettre cet échange.

Le commissaire enquêteur rappelle que l'enquête publique ne doit pas susciter de confusion quant aux compétences de la commune ou de l'agglomération. Les entretiens lors des permanences montrent que beaucoup d'estrablinois n'ont pas intégré que la compétence PLU ou PLUi appartient à la communauté d'agglomération et le pouvoir décisionnel au conseil d'agglomération.

Ne pensez-vous pas qu'augmenter le nombre d'arbres pour les places de stationnement risque de gêner l'installation d'ombrières photovoltaïques ? Pourquoi limiter le projet d'ombrières photovoltaïque au parking du Gemens ? Quid des autres énergies renouvelables alors que l'intitulé de la modification dans la note explicative est : « Mesures favorables à la mise en place d'énergies renouvelables » ?

**Réponse de l'Agglomération** : la volonté communale de développement des ombrières photovoltaïques sera exprimée via la démarche « zones d'accélération des ENR » en cours sur la commune qui viendra préciser les parkings concernés. Sur le fond, la plantation d'arbres n'est pas contradictoire avec l'installation d'ombrières, il faut juste organiser l'espace en conséquence.

Avis final du commissaire enquêteur : Il semble que le PLUi en préparation sera plus attentif et généreux sur le développement des énergies renouvelables. Si à l'échelle d'Estrablin le photovoltaïque est la seule ENR à pouvoir être développée, à l'échelle de la communauté d'agglomération il serait bon d'avoir une réflexion plus complète. Pour Estrablin, l'éolien ne serait pas impossible, mais ces installations sont souvent contestées.

Comment la modification du coefficient d'emprise au sol proposé peut-elle s'inscrire sous la rubrique « renforcer la prise en compte de l'environnement » ?

**Réponse de l'Agglomération** : l'ajustement de l'emprise au sol a pour but de permettre une densification limitée de la zone Ue pour permettre certains projets et économiser du foncier en extension du bâti existant. Elle est accompagnée d'un ensemble de modification améliorant directement la prise en compte de l'environnement dans les projets. Ainsi, l'assouplissement mesuré du CES s'accompagne, entre autres, d'un renforcement et d'une généralisation du coefficient de pleine terre qui permet de limiter les impacts sur la ressource « sol » et « eau » à l'échelle de chaque parcelle urbanisable.

Avis final du commissaire enquêteur : Le « certains projets » mériterait d'être précisé. Que le CES soit « accompagné d'un ensemble de modifications améliorant directement la prise en compte de l'environnement » mérite d'être précisé. Lesquelles ? Le lien et la complémentarité entre CES et coefficient de pleine terre devrait être expliqué au public non averti.

Pensez-vous que le futur PLUi dont les règles seront identiques pour les 30 communes de l'agglomération reprendra les règles que cette modification introduit dans le PLU d'Estrablin ?

**Réponse de l'Agglomération :** l'objectif affiché par l'Agglomération dans la délibération de prescription du PLUi est la recherche d'harmonisation et de mise en une cohérence des règles entre les communes. La rédaction systématique de règles identiques n'est pas un objectif. Le PLUi n'est donc pas un obstacle « de fait » à la reprise éventuelle des règles apportées par cette modification dans le futur document d'urbanisme s'appliquant sur la commune.

**Avis final du commissaire enquêteur :** Un PLUi a un seul PADD, un règlement écrit unique et un système de zonage unique pour toutes les communes de l'EPCI. Il ne s'agit pas d'une simple juxtaposition de PLU communaux ni une seule mise en cohérence sinon à ne pas faire un PLUi.

Comment pensez-vous équilibrer le nombre de logements entre les OAP « Les Matives » et « Les Rives du Jardin », en particulier pour ce qui concerne les logements sociaux ? Ne faudrait-il pas l'explicitier ?

**Réponse de l'Agglomération :** l'équilibre de programmation de logements entre les Matives et les Rives du jardin est recherché et sera explicité à l'approbation.

**Avis final du commissaire enquêteur :** N'aurait-il pas été plus pertinent et respectueux du public de le faire dans le dossier de la présente enquête publique ? A quoi sert-elle ? Cet équilibre fait l'objet de cette enquête et doit être aussi explicité pour le public et inscrit dans le descriptif des OAP. Le conseil communautaire ne peut approuver que ce qui a été soumis à l'enquête publique.

Pouvez-vous préciser les effets escomptés en retirant les piscines du calcul du coefficient d'emprise au sol ?

**Réponse de l'Agglomération :** gain de surface pour permettre des extensions/annexes limitées, ainsi qu'une souplesse en matière de gestion du bâti existant.

**Avis final du commissaire enquêteur :** Le maître d'ouvrage convient que son coefficient d'emprise au sol est trop bas et exerce une contrainte trop forte. Il l'augmente à 20% tout en réintégrant les piscines dans son calcul.

Les COS qui existaient dans les anciens POS ont été abolis. Pensez-vous que l'établissement d'un CES, souvent faible, soit en phase avec les lois sur la sobriété foncière qui se donnent comme objectif national de favoriser la densification urbaine ?

**Réponse de l'Agglomération : le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'instaurer des CES pour permettre une densification douce. La sobriété foncière du code de l'urbanisme n'implique pas une densification subie par les territoires, sans notion de qualité urbaine.**

Avis final du commissaire enquêteur : La sobriété foncière qui appelle une densification urbaine est effectivement un sujet de débat et de préoccupation majeur pour l'aménagement des territoires. Les PADD ont pour vocation de tracer une doctrine en la matière en tenant compte des hiérarchisations et des objectifs du SCoT ainsi que des orientations législatives.

Des autorisations d'urbanisme à caractère dérogatoire et exceptionnel pour des raisons médicales sont-elles possibles et réglementairement prévues ?

**Réponse de l'Agglomération : cela n'est pas prévu par le Code de l'Urbanisme. »**

Avis final du commissaire enquêteur : C'est exact. L'élaboration du PLU ou d'un PLUi permettrait de dépasser le code de l'urbanisme en inscrivant dans le règlement des règles particulières traduisant des préoccupations sociales comme c'est le cas pour les accès aux handicapés et s'appuyant sur d'autres codes.

## **BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

La présente enquête publique, initiée et organisée par la communauté d'agglomération Vienne-Condrieu-Agglomération qui englobe trente communes de tailles variées de part et d'autre du moyen Rhône, concerne diverses modifications du seul PLU de la commune d'Estrablin (Isère) et répond à la volonté de ses élus municipaux d'ajuster le document d'urbanisme communal et de le mettre à jour. Daté de 2013, celui-ci arrive à sa limite de validité. Par ailleurs la communauté d'agglomération a décidé de mettre en chantier un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui devrait aboutir en 2026/2027 et qui remplacera les POS ou PLU communaux pour constituer un document unique et commun pour les 30 communes de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunal).

Cette enquête s'est déroulée sur une large durée de 36 jours pour compenser les nombreux jours fériés du mois de Mai. Le public a eu tout loisir de consulter le dossier soumis à son appréciation et de s'exprimer par les trois vecteurs mis à sa disposition. Elle s'est déroulée de façon sereine et régulière. Le commissaire enquêteur remercie les personnes qui se sont déplacées aux permanences et qui ont déposé des observations

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

écrites. Il les encourage à participer à la concertation préalable du futur PLUi. Il les invite à sensibiliser leurs connaissances et voisins à l'importance de s'intéresser au projet de PLUi, à formuler leurs propositions, contre-propositions, avis favorables ou défavorables, à veiller non seulement à leurs intérêts individuels mais aussi à l'intérêt général.

La participation du public a finalement été modeste, trop pour ce que l'on pouvait espérer en regard du nombre de modifications et de leur impact sur la gestion du territoire communal. La majorité des observations étaient hors-sujet et devront être éventuellement renouvelées.

Le commissaire enquêteur espère que cette enquête publique a été utile pour les élus et les habitants d'Estrablin mais aussi pour Vienne-Condrieu-Agglomération détentrice de la compétence « document d'urbanisme ». Il espère que ses avis et son regard sur le projet de modification n°3 du PLU d'Estrablin ont permis au maître d'ouvrage d'affiner les différentes modifications en projet dont l'approbation devrait conduire à une encore meilleure maîtrise du développement territorial de la commune d'Estrablin. Il rappelle que l'enquête publique est une procédure de démocratie participative prévue par la Loi dont le but est d'associer la population impactée par un projet d'aménagement du territoire, avant sa réalisation, afin de l'infléchir et d'en améliorer l'acceptabilité sociale.

Rapport achevé le 01 juillet 2024

Le commissaire enquêteur : *Bernard GIACOMELLI*



# ANNEXES DU RAPPORT\*

1. Attestations d'affichage.
  - a. De la Mairie d'Estrablin.
  - b. De la communauté d'agglomération.
2. Procès-verbal de synthèse des observations.
3. Mémoire de réponse du maître d'ouvrage.

\*Les annexes sont indissociables du rapport





REPUBLIQUE FRANÇAISE

**MAIRIE D'ESTRABLIN*****Certificat d'affichage***

Je soussigné Denis PEILLOT, Maire de la commune d'Estrablin, certifie que

L'avis d'enquête publique

A été affiché à partir du 12/04/2024 et le restera pendant la durée de l'enquête.

**Objet : Mise à l'enquête publique du projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin**

Aux 3 panneaux d'affichage extérieurs +  
Sur la porte de la mairie.

Fait à Estrablin le 12/04/2024

Le Maire

D. PEILLOT



MAIRIE D'ESTRABLIN - 210 rue de l'Europe- CS 20010 - 38780 ESTRABLIN  
Tél : 04 74 59 44 00 - Fax : 04 74 59 44 01 - Email : mairie@estrablin.fr  
[www.estrablin.fr](http://www.estrablin.fr)

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

## ATTESTATION D’AFFICHAGE

### ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D’ESTRABLIN

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération certifie que l’arrêté prescrivant l’enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d’ESTRABLIN a été affiché au siège de Vienne Condrieu Agglomération, à compter du 12 avril 2024 et pendant toute la durée de l’enquête du 2 mai 2024 au 06 juin 2024 inclus.

Les avis des deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l’enquête ont été publiés :

- Pour le 1<sup>er</sup> avis :
  - dans Le Progrès le 17 avril 2024 ;
  - dans Le Dauphiné Libéré le 17 avril 2024.
- Pour le rappel :
  - dans Le Progrès le 3 mai 2024 ;
  - dans Le Dauphiné Libéré le 3 mai 2024.

A Vienne, le 25 JUIN 2024

Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,

  
Claudine PERROT-BERTON



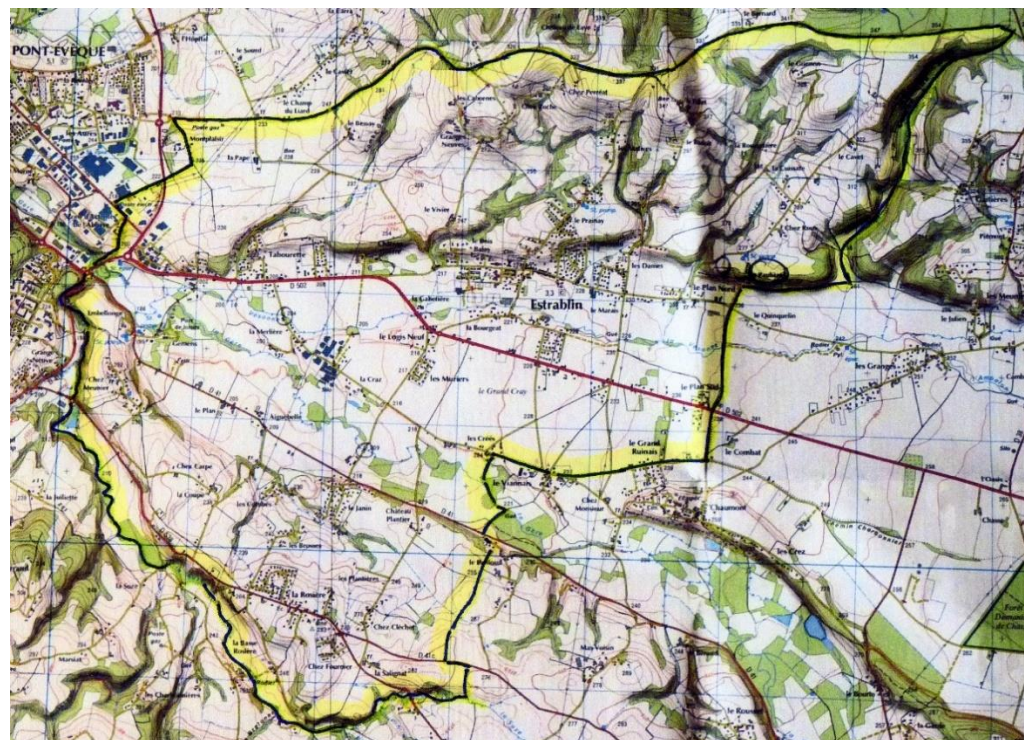
Département de l'Isère  
Vienne Condrieu Agglomération  
Commune d'Estrablin

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

### Procès-Verbal de synthèse des observations

Article R 123-18 du Code de l'Environnement

Commissaire enquêteur : **Bernard GIACOMELLI**





Le 12 juin 2024 à 16 h se sont rencontrés dans les locaux de la Mairie d'ESTRABIN, Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission de la communauté de communes Vienne-Condrieu-Agglomération en charge de l'urbanisme, représentant Monsieur Thierry KOVACS, Président, Madame Carole VICIANA, adjointe Environnement et Urbanisme, représentant Monsieur Denis PEILLOT, Maire d'Estrablin, Monsieur JESTIN Dominique, conseiller délégué, d'une part, et d'autre part le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Grenoble, Monsieur Bernard GIACOMELLI. Ceci conformément à l'article R 123-18-2 du Code de l'Environnement : *... le commissaire enquêteur 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 commissaire enquêteur a présenté au maître d'ouvrage la synthèse et l'analyse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique unique portant sur :

### **Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin**

**Le présent procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur Gaëtan Buzolich, pour Vienne-Condrieu-Agglomération et à Madame Carole Viciana, adjointe Environnement et Urbanisme. Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire son mémoire de réponse.**

Fait à Estrablin, le 12 Juin 2024.

Bernard GIACOMELLI :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giacomelli', with a long horizontal stroke extending to the right.

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

## **1. Climat et contexte général de l'enquête publique.**

### **1.1. Organisation.**

L'enquête s'est déroulée du jeudi 02 mai 2024 (8 h 30) au jeudi 06 juin 2024 (16 h 30), soit 36 jours consécutifs, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement. Le siège de l'enquête publique a été fixé au siège de la Communauté de Communes Vienne-Condrieu-Agglomération à Vienne ainsi qu'à la Mairie d'Estrablin. Un dossier papier et un registre des observations paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés dans ces deux lieux.

Le public pouvait consulter le dossier sur le site de l'Agglomération : [https://www.vienne-condrieu-agglomération](https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr) (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).

### **1.2. Le maître d'ouvrage et le bénéficiaire de l'enquête.**

La communauté de communes créée dans sa forme actuelle le 1<sup>er</sup> janvier 2018, suite à l'arrêté préfectoral du 24 avril 2017, par fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois et de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu auxquelles s'est joint la commune Meyssiez, détenant la compétence « document d'urbanisme », est organisatrice de la présente enquête.

Par arrêté n° A23-19 du 27 octobre 2023, Monsieur Thierry KOVACS, Président de Vienne-Condrieu-Agglomération, suite au courrier de sollicitation du 16 mai 2022 de Monsieur le Maire de la commune d'Estrablin, a engagé et préconisé le projet de modification n°3 du PLU d'Estrablin.

La commune d'Estrablin est bénéficiaire de l'enquête.

### **1.3. Le commissaire enquêteur et sa mission.**

Suite à la demande du 11 mars 2024 de Madame la Vice-Présidente Claudine PERROT-BERTON de la communauté de communes Vienne-Condrieu-Agglomération, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble sous seing de Monsieur Stéphane WEGENER, vice-président, désignait le 10 avril 2024, par décision n° E24000049/38, Monsieur GIACOMELLI Bernard pour conduire l'enquête publique avec pour suppléant Monsieur Gilles DUPONT.

### **1.4. Objet de l'enquête publique.**

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 :
  - o 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,
  - o Compléter et adapter les règles relatives au stationnement,

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

- 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.

## **1.5. Déroulement de l'enquête publique.**

### **1.5.1. Préparation de l'enquête publique.**

Le mardi 02 avril, en Mairie d'Estrablin, le commissaire enquêteur s'est concerté avec Monsieur Gaëtan BUZOLICH, chargé de mission planification de Vienne-Condrieu-Agglomération, Madame Carole VICIANA, adjointe Environnement et Urbanisme, Monsieur JESTIN Dominique, conseiller délégué, et Monsieur Mustapha L'HAOUA, Directeur Général des Services afin de fixer les modalités de l'enquête.

Le siège principal de l'enquête a été fixé à la Mairie d'Estrablin. Un dossier et un registre des observations ont également été déposés au siège de la communauté d'agglomération.

Le paraphage des dossiers et des registres a été réalisé au siège de la communauté d'agglomération à Vienne, le mardi 30/04/2024.

### **1.5.2. Relations avec les principaux acteurs.**

Le chargé de mission urbanisme, de la communauté d'agglomération, Monsieur Gaëtan BUZOLICH, a été le principal interlocuteur du commissaire enquêteur. Il a préparé le dossier soumis à l'enquête et organisé l'enquête en concertation avec le commissaire enquêteur. Pendant



la durée de l'enquête celui-ci a bénéficié d'un congé de paternité. Madame Alexandra PERDRIX du service urbanisme l'a suppléé. Les relations ont été faciles et la collaboration excellente.

Le commissaire enquêteur n'a pas eu le privilège de rencontrer le Maire d'Estrablin mais il a pu collaborer utilement avec Madame Carole VICIANA adjointe à l'urbanisme et Monsieur JUSTIN, conseiller municipal. Par ailleurs, Monsieur L'HAOUA, Directeur Général des Services s'est mis courtoisement à la disposition du commissaire enquêteur.

Lors des permanences le public très courtois et participatif semble avoir été satisfait de l'entretien avec le commissaire enquêteur qui a prit plaisir à recevoir ces personnes.

### 1.5.3. Conditions matérielles de l'enquête.

Registres et dossiers paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public au siège viennois de la communauté d'agglomération et en Mairie d'Estrablin pendant toute la durée de l'enquête. De même, le dossier dématérialisé ainsi que l'adresse mail ont été activés sans interruption pendant l'enquête. Les courriels sont parvenus au commissaire enquêteur au fur et à mesure de leur rédaction et les courriers lui ont été retransmis et joint au registre de la Mairie d'Estrablin.

Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions dans la salle des mariages.

## 1.6. Régularité de l'enquête publique.

### 1.6.1. Durée de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée 36 jours consécutifs et sans interruption du jeudi 02 mai à 8 h 30 au jeudi 06 juin à 16 h 30.

### 1.6.2. La publicité de l'enquête publique.

Les parutions dans le Progrès et l'Essor ont respecté les délais légaux. L'avis d'enquête a été apposé sur le panneau d'affichage et la porte d'entrée de la mairie d'Estrablin, ainsi que sur l'affichage du siège de la communauté d'agglomération.

### 1.6.3. L'accès au dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête publique en version papier a été en permanence à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération à Vienne, au service urbanisme (2<sup>e</sup> étage) et au secrétariat de la commune d'Estrablin, pendant les heures d'ouverture au public.

### 1.6.4. L'accès aux observations.

Les observations portées sur les registres, les courriels et les courriers joints au registre d'Estrablin sont restées publique pendant toute la durée de l'enquête.

### 1.6.5. Les permanences.

Les 5 permanences prévues se sont déroulées aux jours et horaires prévus. Il n'a pas été nécessaire de les prolonger.

## **2. Les observations recueillies et les observations qu'elles suscitent.**

### **2.1. L'avis de la MRAe.**

« La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrablin (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. »

### **2.2. Les avis des PPA.**

L'avis des Personnes Publiques Associées a été sollicité le 22 janvier 2024.

### 2.2.1. Avis de l'Etat.

L'avis de l'Etat a été émis le 1<sup>er</sup> mars 2024 sous le seing de Monsieur Laurent SIMPLICIEN, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère. Quatre remarques ont été relevées :

- Concernant le coefficient d'emprise au sol de la zone Ue, l'exclusion des piscines de son calcul n'est pas réglementaire. Au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme les piscines sont des constructions.
- Pour la mise en compatibilité avec le volet commerce du SCoT des Rives du Rhône, il n'est pas possible d'interdire le commerce sans autoriser l'artisanat.
- Concernant le stationnement, pour les immeubles d'habitation et de bureau une règle chiffrée doit s'appliquer au stationnement des vélos si elle existe pour les voitures.
- Concernant les OAP, le rééquilibrage de la production de logements entre les deux OAP n'est pas explicité ni garanti. Par ailleurs, cette modification réduit le nombre de logements locatifs sociaux.

### 2.2.2. Le SCoT Les Rives du Rhône.

L'établissement public SCoT Les Rives du Rhône dont la révision partielle a été approuvée le XX novembre 2019 a délivré son avis le 26 mars 2024 sous la signature du Président du Syndicat Mixte Les Rives du Rhône, Monsieur Philippe DELAPLACETTE.

Le SCoT n'a pas d'observation à faire sur le projet de modification mais fait toutefois des recommandations sur l'instauration d'un coefficient de pleine terre à toutes les zones du PLU. Le SCoT reconnaît que l'objectif de maintenir des surfaces minimales de pleine terre participe à l'amélioration du cadre de vie et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Par contre ces règles pourraient être en contradiction avec les objectifs d'accueil prévus par le SCoT (6 logements/an/1.000 habitants) en limitant les possibilités de densification. Ainsi il serait pertinent d'étudier des solutions alternatives à la maison individuelle en développant des formes urbaines de type intermédiaires et collectives et en repérant les possibilités de densification verticale. Ce serait le passage d'une densification subie par division parcellaire à une densification encadrée et choisie capable de satisfaire à tous les objectifs souhaités.

### 2.2.3. La Chambre de Commerce.

Le 22 février 2024, sous la signature de son Président, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère « n'a pas de remarque particulière à formuler ».

### 2.2.4. L'INAO.

Le 18 mars 2024, L'Institut National des Appellations d'Origine, sous la signature de sa Déléguée Territoriale, Madame Valérie KELLER, remarque :

- La commune d'Estrablin comporte plus de 96 ha en agriculture biologique pour 8 exploitations qu'il convient de protéger.
- Le nouveau changement de destination en zone Ah ne doit pas compromettre l'activité agricole voisine.
- Les mesures de préservation (haies et zones de non-traitement) devront être prévues à charge des pétitionnaires et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production.
- Le projet n'a pas d'incidence sur les IGP concernées.

## 2.3. Les observations du public.

### 2.3.1. Les observations orales recueillies lors des permanences.

<b>PERMANENCE n°1 (Mercredi 15 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>SIMONELLI</b> Edith <b>BAGNIER</b> Chantal	Indivision DUSSURGET (18 personnes) Parcelle 1023 d'environ 1,4 ha comprise en partie dans l'OAP Les Rives du Jardin. L'OAP devait être modifiée concernant leur terrain par la suppression de l'emplacement réservé 27 (parking) et par la suppression de la voirie d'accès nord. Demandent que l'accès à leur terrain par la rue de la Vesonne, hors OAP, ne soit pas supprimé (ce qui n'est pas envisagé). Par ailleurs les propriétaires souhaiteraient	Aménagement de l'OAP Les Rives du Jardin

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

	que la limite de l'OAP qui traverse leur terrain soit rectifiée et perpendiculaire aux côtés est et ouest de leur parcelle et que bassins d'infiltrations prévus en limite soient légèrement déplacés en conséquence.	
<b>SAUNIER</b> Joseph (Pour sa fille <b>FOURNIER</b> Marie-Alix))	Sont propriétaires de la parcelle 99 à Tabourette en zone A (agricole). Celle-ci est située entre deux groupes de maisons classées Ud, à l'est et à l'ouest. Trouvent logique que leur parcelle devienne constructible. Ce n'est pas une « dent creuse » car elle n'est urbanisée que sur deux côtés.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>DUMAS</b> Nicolas	Possède une maison au 366 chez Monier vers le parc de Gemens. Il possède la parcelle 142 en continuité avec une zone AH Proche de sa maison. Il souhaiterait qu'elle devienne constructible pour installer des Tiny Houses ou des serres horticoles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>SERVANIN</b> Gilles Pour sn fils	Il s'agit d'une maison sur une parcelle en zone Ue. Ne peut créer un cabanon étant donné le coefficient d'emprise au sol autorisé. Demande de pouvoir passer de 5 m2 (insuffisant pour stoker de l'outillage de jardin) à 10 m2 en spécifiant les conditions.	Demande plus de possibilités pour l'implantation d'une annexe en zone Ue.

**PERMANENCE n°2 (Mercredi 22 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)**

<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>MARTINEZ</b> Fernando	Possède des parcelles à Tabourette. Une partie de la 147 et de la 270 sont en espace vert protégé à proximité d'une zone Ud. Toute la 147 est en EBC. Demande leur reclassement en Ud.	Demande de constructibilité de parcelles classées en espace vert et boisé protégés.

**PERMANENCE n°3 (Lundi 27 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 30)**

<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>GRIFFAY</b> Philippe <b>RAHALI</b> Pascale (Frère et sœur) Indivision	4 enfants ont un terrain en indivision suite au décès du père. Leur mère en a l'usufruit. Parcelle AR 105 au Grand Cray. (Route de Cray). Parcelle classée en zone A à proximité d'une zone Ud. Demandent le classement en Ud.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole

<b>DUGAT</b> Clément	Est propriétaire des parcelles AB 175, 177, 448. Une partie de sa maison est sur la parcelle 177 qui est en zone agricole alors que les autres parcelles où est implantée sa maison sont en zone constructible. Demande la mise en zone constructible la parcelle AB 177.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>VIGNON</b> Philippe	Habite 265 rue Yves Montand une maison individuelle au-dessus et au voisinage de l'OAP « Les Matives ». S'inquiète de la construction d'un habitat collectif dans l'OAP voisine. Souhaite conserver une vue dégagée.	Aménagement de l'OAP « Les Matives »
<b>BOURGUIGNON</b> Jacqueline <b>MACHON</b> Jean-Marc (Frère et sœur)	Ont un terrain à « La Rosière ». Parcelle AS 692 classée en zone agricole. Demandent son classement en zone constructible.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>MATHIEU</b> Alain <b>GAY</b> Jean-Louis (Voisins)	Ces personnes habitent à proximité et au Nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». Ils s'interrogent sur le sens de la circulation des voies à sens unique qui traversent l'OAP et sur l'aménagement du carrefour avec la rue du Dauphiné (giratoire ?).	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »

<b>PERMANENCE n°4 (Vendredi 31 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 00)</b>		
<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	<b>THEMES</b>
<b>GARD</b> Karine et <b>GARD</b> Florent (époux) <b>PERROT</b> Christophe (cousin de Mme GARD)	Ils habitent allée du Janin, au 288 et 290 (voisins). Leurs maisons sont sur les parcelles mitoyennes AS 613 (GARD) et AS 614 (PERROT) qui sont en partie en zone urbaine et leur « jardin » en zone agricole. Dans la perspective d'une division des parcelles souhaitent que celle-ci soient en totalité en zone de constructibilité.	Demande que la partie en zone agricole de la parcelle devienne constructible.
<b>ALHAN</b> Seride	Il s'agit de la parcelle 246 à Plan Sud. Elle prolonge une zone Ah avec habitation. Elle est classée en A (agricole). Souhaite un classement en zone constructible. Il y a un chemin d'accès et tous les réseaux. Un classement en Ah ne permet pas. Remise d'un courrier.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole

<b>YSCHARD René</b>	Habite une maison à proximité de l'OAP « Les Rives du Jardin » sur les parcelles 84, 85, 88. Possède la parcelle 284 dans l'OAP. Voudrait que l'OAP permette de faire un accès voiture à sa maison. Reviendra consulter le dossier et faire son observation.	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »
<b>DUSSURGET Florent</b>	Monsieur DUSSURGET attire l'attention du commissaire enquêteur sur le calcul de « l'espace en pleine terre » et particulièrement pour les zones Ah et Nh qui le concernent plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il trouve cette règle trop contraignante qui l'empêcherait de réaliser un agrandissement</li> <li>- Il pense qu'il faut clarifier, préciser le mode de calcul du coefficient, l'unité foncière ne correspondant pas forcément pouvant être plus large que la zone en Ah ou Nh.</li> </ul>	Modification du coefficient d'espace en pleine terre.
<b>PESCIO Kevin</b>	Habite les Hauts d'Estrablin, lotissement « Les châtaigniers ». S'inquiète d'un éventuel changement de zonage près de sa maison car il est en cours d'acquisition d'un bout de terrain agricole pour agrandir l'espace entourant son habitation.	Demande d'info sur le zonage.
<b>NIKITAS Maxime et son épouse Gwendoline</b>	Sont propriétaires de la parcelle 1323 rue du Dauphiné où se trouve leur maison, au nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». S'intéressent à la modification de la circulation qui est créée dans l'OAP et qui bordera leur terrain au Sud. S'interrogent sur l'impact du bâtiment collectif prévu de l'autre côté de la circulation dont la masse risque d'obstruer leur vue sur la plaine et le sud de la commune.	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »

**PERMANENCE n°5 (Jeudi 06 juin 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)**

<b>NOM (S)</b>	<b>OBJET</b>	
<b>RONZON Monique</b> <b>TROIN Nathalie</b> <b>YSCHARD René</b> (Voisins)	Ils sont impactés par l'OAP « Les Rives du Jardin ». Leurs habitations sont le long de l'avenue de l'Europe et leurs parcelles s'étendent vers le sud par des jardins qui sont à leurs extrémités comprises dans l'OAP. ROZON parcelle 282 TROIN parcelles 90 et 283 YSCHARD parcelles 84 et 284	Périmètre de l'OAP « Les Rives du Jardin »

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



	Voudrait une modification de l'emprise de l'OAP à savoir une extension vers le nord sur leurs parcelles.	
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul <b>MIRIBEL</b> André (Beaux-frères)	Possèdent les parcelles 667 et 439 au nord de l'OAP « Les Matives » classées en zone agricole. Difficiles à exploiter. Souhaiteraient qu'elles soient constructibles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>TORGUE</b> Bernard (Association « Estrablin Historique » ; environ 200 adhérents)	Au Matives sud des fouilles préventives ont mis en évidence des vestiges du haut Moyen Age et du Moyen Age classique. Demande que ces recherches s'étendent vers l'Ouest. Souhaite être informé.	Archéologie sur OAP « Les Matives »
<b>ASTIC</b> Myriam Pour Mme <b>DUTOUR</b> Hortense	Mme DUTOUR a deux parcelles : AT 10 et AT 11 au sud de la Rosière et de la rue des Potiers, proche d'une zone Uda et Ud, et classés en Ap (agricole). Souhaite un classement en zone Ud urbanisable.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole
<b>BERTHOLON</b> Roland	Habite 4, impasse des Matives. Vient s'informer sur ce qui se fait dans l'OAP. Pas de remarque précise.	Info sur l'OAP « Les Matives »

BILAN : Le commissaire enquêteur a reçu avec plaisir et attention 31 personnes toujours très courtoises et soucieuses de leurs biens parfois modestes. Il remarque cependant que la plupart n'ont pas pris connaissance des changements proposés et mis à l'enquête publique par la modification n°3 du PLU d'Estrablin.

### 2.3.2. Les observations écrites recueillies.

#### 2.1.2.1. Bilan statistique des observations écrites.

REGISTRES	Registre Mairie : 2	Registre Agglo : 0
COURRIERS	5	
MAILS	10	

2.1.2.2. Les observations intégrales ou résumées.

REGISTRE PAPIER	R
MAILS (COURRIELS)	M
COURRIERS	C

NOMS	S U P	DATE	Observations intégrales ou résumées	THEMES
<b>ALHAN</b> Feridé	R	02/05	Demande de favoriser les petits terrains inexploitable pour favoriser les constructions et le développement de l'urbanisme. Parcelle n°AN 246 à « Plan Sud » à mettre en constructible.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>ALHAN</b> Feridé <b>ALHAN</b> Amet	C	31/05	Courrier envoyé au siège de l'Agglomération. Total de 15 pages avec plan cadastral et photos. Propriétaires de la parcelle AN 246 de 1.200 m2 à « Plan Sud ». Il y a un chemin d'accès et un arrêt de bus à proximité. Demandent son classement en zone Ah ou en zone U. Ont un projet de construction collective.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>ASTIC</b> Myriam (St André Immobilier)	R	06/06	Pour Madame Hortense DUTOUR. Etude de la dent creuse section AT n° 10 et 11 en possibilité constructible secteur de l'école.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>DUGAD</b> Clément	M	02/05	Un courrier et un plan cadastral. La famille DUGAD souhaite une modification mineure du PLU. Leur maison est construite sur les parcelles AB 175 et AB 177. La parcelle AB 177 est classée en zone agricole. Est-il possible de régulariser cette erreur ?	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.

<b>DAVID</b> Nathalie (TRAPIL)	M	14/05	Mail de la société TRAPIL sur l'oléoduc haute pression FOS-LANGRES, section BEAUMONT-OYTIER qui traverse la commune du sud au nord à l'est du village. Un courrier signé de Stéphane BEARD, Responsable de la Section Lignes par délégation du Chef de Réseau, Monsieur T. HERAUD rappelle en détail les servitudes liées à l'exploitation et la construction des pipe-lines et aux zones d'effets du pipeline. Ce Document sera à joindre aux annexes du PLU « Servitudes d'Utilité Publique » (SUP) En annexe l'arrêté préfectoral de 2018 instaurant les servitudes pour les canalisations de gaz naturel, d'hydrocarbures ou de produits chimiques qui traversent la commune d'Estrablin. (Courrier + arrêté préfectoral avec plan + plan cadastral avec tracé de l'oléoduc)	Servitude de passage de l'oléoduc : mise à jour du PLU.
<b>MAZENCIEUX</b> Angelina. <b>DA ROCHA</b>	M	26/05	Nous demandons que le CES en zone UE soit revu à la hausse. Nous sommes propriétaires d'une maison sur un terrain de 1.500 m2 dont le CES est à 0,15, ce que nous jugeons trop bas au regard de la taille du terrain. Avec la maison et ses terrasses et un abri de jardin et nous sommes déjà au maximum. Demande exprimée à plusieurs reprises depuis 10 ans.	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
<b>CELARIER</b> Jean-Paul et Brigitte	M	03/06	Nous vous prions de trouver ci-dessous les échanges successifs avec la commune d'Estrablin et Vienne Condrieu Agglomération. Nous y avons formalisé une demande portant sur la récupération d'un coefficient d'emprise au sol passé après modification de 0.60 à 0.15. Ce correctif sévère ne permet plus l'extension de notre maison pour gagner en confort et en autonomie du fait d'un diagnostic médical grave. Début 2024... nous avons lancé des travaux d'aménagement intérieurs PMR pour gagner en circulation en redistribuant les surfaces. L'obtention d'un coefficient révisé à la hausse laisserait envisager la création d'une plus grande chambre à caractère médicalisé. Sont joints 4 courriers.	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
<b>JULIEN</b> Christian	M	05/06	Dans « Vouloir renforcer la prise en compte de l'environnement » dans le PLU, souhaite l'instauration d'un permis de démolir. Cette demande devra être modulée selon les cas. Probablement non applicable au petit logement, mais applicable au logement collectif et aux commerces petits et grands. Il est essentiel que soit instauré ce permis de démolir afin d'avoir le contrôle sur la démolition de ce qui est vraiment vétuste et dangereux et ce qui ne l'est pas. Par ailleurs une démolition a un coût environnemental... Il va e soi qu'à Estrablin nous subissons la puissance financière d'ADLI qui va réduire en poussière un bâtiment construit il y a 12 ans. La fortune d'ADLI ne doit pas servir à détruire notre environnement. On doit apprendre de ce	Modification du règlement écrit.

			désastre. Cela doit servir à modifier notre PLU en imposant une obligation de permis de démolir afin de contrôler les conséquences environnementales. De plus cette cause devra être réfléchie et insérée dans le futur PLUi.	
<b>VICIANA</b> Carole	M	05/06	Bonjour Christian, Nous avons eu la même analyse, cette nécessité de dp pour démolition sera instaurée. Cordialement. Carole. (Réponse de Mme VICIANA au mail de M JULIEN ci-dessus)	Modification du règlement écrit.
<b>PERROT</b> Christophe	M	05/06	Terrain sis 50 le « Janin », parcelle A 614 de 5.287 m2 où se trouve leur maison du lotissement dans la partie urbanisée (1.269 m2 en Ue), le reste de la parcelle de 4.018 m2 étant classée en agricole (A). Parcelle qui a tous les réseaux et mitoyenne de celle de M et Mme GARD-MICHALON. Demande le classement en Ue de toute la parcelle. (Courriel + fiche cadastrale + plan cadastral)	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>GARD-MICHALON</b> Florent et Karine	M	05/06	Disposent d'une maison au « Janin » sur la parcelle AS 613 qui est partiellement constructible (partie maison). Souhaitent diviser le terrain pour construire une nouvelle maison sur la partie classée en zone agricole. Demandent que la parcelle soit classée en totalité en zone constructible. (Demande + lettre au maire + plan cadastral)	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>PERROT Olivier</b>	M	06/06	La demande porte sur des parcelles situées à « La Verchère ». Demande de constructibilité pour les parcelles 319, 224, 241, 346, 349. Total : 1 ha 359.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul	M	06/06	Mes sœurs et moi détenons un ensemble de parcelles au lieu-dit « Les Matives », d'environ 1 ha : AH 667, AH 439, AH 443, AH 438. Lors du premier PLU en 2013 elles étaient classées en urbanisation future (Phase 3 du lotissement « Les Châtaigniers ». Nous demandons impérativement la requalification de cet ensemble.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>SAUNIER</b> Marie Alix	C	15/05	Courrier adressé au maire mais remis au commissaire enquêteur lors de la permanence. Validé. Habite Lyon, travaille à Bourgoin. Souhaite s'établir à Estrablin sur la parcelle 99 classée en zone agricole à Tabourette-Est qu'elle qualifie de « dent creuse » entre deux zones Ud. Parcelle d'origine familiale venant d'un arrière-grand-père.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.

<b>YSCHARD</b> René et Laetitia <b>RONZON</b> Monique et Bruno <b>TROIN</b> Nathalie et Thierry	C	05/06	<p>Voisins propriétaires de parcelles où sont leurs maisons et qui se prolongent vers le sud par une partie jardin : ROZON parcelle 282 TROIN parcelles 90 et 283 YSCHARD parcelles 84 et 284</p> <p>Dans l’Orientation d’Aménagement « Les Rives du Jardin » figure : « les jardins privatifs à conserver ». Nous souhaitons conserver nos parcelles n°84 (YSCHARD), n°90 -TROIN), n°282 en partie (RONZON) et nous demandons que celles-ci (<i>les autres et le reste, je suppose</i>) figurent dans les limites du zonage « Jardins privatifs à conserver » (<i>de l’OAP, je suppose</i>). Nous souhaitons également un accès voiture à ces parcelles soit envisagée dans l’OAP afin de désenclaver les terrains et permettre le stationnement de nos véhicules et de ce fait libérer les places actuelles rue du Dauphiné. Nous avons obtenu ces accords lors du projet d’aménagement par le promoteur ALILA en novembre 2022 (chez maître BESANCON à Vienne)</p> <p>Nous ne comprenons pas pourquoi nos jardins ont été inclus dans la zone d’aménagement future.</p>	Périmètre de l’OAP « Les Rives du Jardin » et aménagement de l’OAP
<b>GRIFFAY</b> Philippe pour sa famille	C	29/05	<p>Dans le cadre de la prochaine révision de Plan Local d’Urbanisme, nous vous sollicitons pour le changement de zonage de la parcelle cadastrée AR 105, sise route du Cray. Terrain de 2.161 m2 classé en zone A. Situé dans un hameau il est cerné au nord, à l’est et à l’ouest par des bâtis. Dent creuse. Présence des réseaux à proximité.</p>	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.
<b>DUSSURGET</b> Florent	C	31/05	<p>La modification du PLU prévoit une obligation de conserver un minimum de 50% de pleine terre dans les zones Ah alors qu’il n’y avait pas jusqu’à présent de minimum imposé.</p> <p>La modification présente des espaces de pleine terre à conserver suivant un tableau classifié par zones comme s’appliquant à l’unité foncière. Il est important de clarifier ce point étant donné que le périmètre d’une zone ne correspond pas nécessairement à l’unité foncière. En effet une unité foncière est un îlot d’un seul tenant composé d’une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.</p> <p>Nous demandons à ce que la règle d’espace de pleine terre s’applique effectivement à l’unité foncière afin de conserver une logique d’ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, la problématique de cette règle est que les périmètres des zones Ah sont généralement cantonnés au bâti et aux aménagements autour de l’habitation. Les espaces considérés de la pleine terre au sens de la modification du PLU sont donc le souvent inférieurs</p>	Coefficient de pleine terre  Règlement écrit

		<p>de 50% avant même un quelconque projet d'extension. Ce coefficient de 50% semble donc (dans le cas où la règle s'appliquerait à la stricte zone Ah) très élevé au regard de la configuration des périmètres de ces zones Ah.</p> <p>Il existe toutefois dans la modification du PLU une exception concernant la conservation de 50% des espaces de pleine terre qui prévoit « L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol au total (extension + annexe) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Cette exception, bien qu'allant dans le bon sens, semble très limitée... et correspondre à une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup>. Il serait plus cohérent d'augmenter la possibilité de réaliser une extension dont l'emprise au sol serait de 50 m<sup>2</sup> afin d'être en cohérence avec le paragraphe 2.2 du règlement de la zone A en vigueur mentionnant la possibilité d'une « extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol).</p> <p>Des contraintes fortes existent donc déjà en zone Ah. La règle de pleine terre serait une contrainte supplémentaire qui mettrait fin à une évolution déjà très raisonnée de l'aménagement de ces territoires.</p>	
		<p>La maison sur les parcelles AE 98 et AE 115 aurait dû être classée en zone Ah et non en Ap (comme les maisons voisines).</p>	Correction d'une erreur

### **3. Questions du commissaire enquêteur.**

- 3.1.** Comment expliquez-vous une aussi faible participation du public sur les projets de modification du PLU ?
- 3.2.** Comment expliquez-vous le fait que la plupart des personnes qui se sont exprimées lors des permanences ou par des observations écrites n'ont pas pris connaissance de l'objet de l'enquête publique à savoir sur quoi portaient les modifications et les propositions faites par le maître d'ouvrage ?

- 3.3.** Pourquoi Mme l'adjointe à l'urbanisme d'Estrablin répond sur le fond à l'observation de Monsieur Christian JULLIEN le 5 juin 2024 alors que l'observation est destinée au commissaire enquêteur, que l'enquête publique n'est pas terminée et que la compétence document d'urbanisme appartient à la communauté d'agglomération ? De plus cette observation ne concerne pas les modifications proposées par le projet de modification n°3.
- 3.4.** Ne pensez-vous pas qu'augmenter le nombre d'arbres pour les places de stationnement risque de gêner l'installation d'ombrières photovoltaïques ? Pourquoi limiter le projet d'ombrières photovoltaïque au parking du Gemens ? Quid des autres énergies renouvelables alors que l'intitulé de la modification dans la note explicative est : « Mesures favorables à la mise en place d'énergies renouvelables » ?
- 3.5.** Comment la modification du coefficient d'emprise au sol proposé peut-elle s'inscrire sous la rubrique « renforcer la prise en compte de l'environnement » ?
- 3.6.** Pensez-vous que le future PLUi dont les règles seront identiques pour les 30 communes de l'agglomération reprendra les règles que cette modification introduit dans le PLU d'Estrablin ?
- 3.7.** Comment pensez-vous équilibrer le nombre de logements entre les OAP « Les Matives » et « Les Rives du Jardin », en particulier pour ce qui concerne les logements sociaux ? Ne faudrait-il pas l'explicitier ?
- 3.8.** Pouvez-vous préciser les effets escomptés en retirant les piscines du calcul du coefficient d'emprise au sol ?
- 3.9.** Les COS qui existaient dans les anciens POS ont été abolis. Pensez-vous que l'établissement d'un CES, souvent faible, soit en phase avec les lois sur la sobriété foncière qui se donnent comme objectif national de favoriser la densification urbaine ?
- 3.10.** Des autorisations d'urbanisme à caractère dérogatoire et exceptionnel pour des raisons médicales sont-elles possibles et réglementairement prévues ?



## CONCLUSIONS.

A l'issue de cette enquête publique sur la modification n°3 du PLU d'Estrablin, le commissaire enquêteur constate le nombre modique d'observations eu égard aux 16 modifications proposées. Plus décevant encore, la très grande majorité des observations orales ou écrites ne portent pas sur les modifications proposées et sont ainsi hors sujet, donc irrecevables. Il semble que le public n'ait pas compris que cette modification n°3 du PLU n'était pas « open bar » mais se limitait à certains points bien précis. Pour cela il fallait qu'il se donne la peine de lire l'avis d'enquête et le dossier mis à sa disposition. Lors des permanences, il est rapidement devenu évident que le public, majoritairement, n'avait pas pris connaissance du dossier ni même souvent de l'avis, le bouche à oreille servant d'avis ! Cela est fort regrettable en termes de démocratie participative et d'intérêt de la présente enquête publique.

Le commissaire remercie les quelques très rares personnes qui ont contribué utilement en exprimant des observations pertinentes. Il ressort que la principale préoccupation des personnes venues à l'enquête soit de réclamer la constructibilité de parcelles agricoles, sachant que la modification des zonages n'est pas envisagée par cette modification.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement le commissaire enquêteur attend sous quinzaine, soit pour ou avant le jeudi 27 juin 2024, un mémoire de réponse de la part du détenteur de la « compétence document d'urbanisme » à savoir Vienne-Condrieu-Agglomération. Le commissaire enquêteur se permet d'espérer des réponses rapides à son Procès-Verbal des Observations. La forme du mémoire de réponse est libre et non réglementée. Le commissaire enquêteur ne souhaite pas qu'il prenne la forme de l'annotation de son Procès-Verbal des Observations mais d'un travail plus personnel et construit. Il attire l'attention du maître d'ouvrage sur les observations formulées par le SCoT Les Rives du Rhône et par les services de l'Etat. Il serait utile que le maître d'ouvrage réponde aux observations du public les plus pertinentes et pas seulement aux questions du commissaire enquêteur.

Fait le 11 juin 2024.



Bernard GIACOMELLI

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI



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

# **MÉMOIRE EN RÉPONSE**

**Au Procès-verbal de synthèse des observations de M. Bernard  
GIACOMELLI, Commissaire enquêteur, reçu le 12 juin 2024.**

## **2. Climat et contexte général de l'enquête publique.**

L'Agglomération de Vienne Condrieu souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur l'utilisation à 4 reprises du terme « communauté de communes » pour qualifier la maîtrise d'ouvrage de cette modification de PLU dans le procès-verbal de synthèse. L'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme est bien une Communauté d'Agglomération.

Sur la publicité de l'enquête, conformément à l'arrêté A24-14 du Président de Vienne Condrieu Agglomération, les annonces légales ont été publiées sur le Dauphiné libéré et le Progrès. Si une publication dans l'Essor avait été initialement envisagée, la fréquence de parution trop faible de l'essor pour respecter les délais de publication nous a contraints à utiliser les services du Progrès.

## **3. Les observations recueillies et les observations qu'elles suscitent.**

### Avis de l'Etat.

L'avis de l'Etat a été émis le 1<sup>er</sup> mars 2024 sous le seing de Monsieur Laurent SIMPLICIEN, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère. Quatre remarques ont été relevées :

- Concernant le coefficient d'emprise au sol de la zone Ue, l'exclusion des piscines de son calcul n'est pas réglementaire. Au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme les piscines sont des constructions.  
**Réponse de l'Agglomération** : si les auteurs du PLU conservent la faculté d'étoffer le lexique national par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens (conformément au R151-16 du CU), notamment pour les adapter au contexte local, toutefois au regard des résultats de l'enquête publique, **la commune décide de suivre l'avis des services de l'état et propose de revenir à la définition initiale du CES en l'augmentant à 0,20**. Il est rappelé que le coefficient de pleine terre fixé à 50 % reste inchangé.

- Pour la mise en compatibilité avec le volet commerce du SCoT des Rives du Rhône, il n'est pas possible d'interdire le commerce sans autoriser l'artisanat.  
**Réponse de l'Agglomération** : le PLU de la commune d'Estrablin relève de l'ancienne nomenclature des destinations ; la destination « artisanat » est donc différente de la destination « commerce » et peut donc être visée indépendamment dans le cadre de cette modification.
- Concernant le stationnement, pour les immeubles d'habitation et de bureau une règle chiffrée doit s'appliquer au stationnement des vélos si elle existe pour les voitures.  
**Réponse de l'Agglomération** : la modification du PLU intégrera, dans les dispositions générales du règlement, des obligations pour le stationnement des vélos issues du code de la construction et de l'habitation. Pour éviter toutes incohérences internes au document, dans chaque zone, les dispositions en vigueur seront remplacées par un renvoi aux dispositions générales.
- Concernant les OAP, le rééquilibrage de la production de logements entre les deux OAP n'est pas explicité ni garanti. Par ailleurs, cette modification réduit le nombre de logements locatifs sociaux.  
**Réponse de l'Agglomération** : le texte des OAP des « Rives du jardin » sera rectifié pour indiquer le nombre de logements maximum (75) et non la fourchette. La densité minimale de 40 logements par hectare est inchangée.

#### Les observations du public lors des permanences

PERMANENCE n°1 (mercredi 15 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)			RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
NOM (S)	OBJET	THÈMES	
<b>SIMONELLI</b> Edith <b>BAGNIER</b> Chantal	Indivision DUSSURGET (18 personnes) Parcelle 1023 d'environ 1,4 ha comprise en partie dans l'OAP Les Rives du Jardin. L'OAP devait être modifiée concernant leur terrain par la suppression de l'emplacement réservé 27 (parking) et par la suppression de la voirie	Aménagement de l'OAP Les Rives du Jardin	L'emplacement réservé a été supprimé ainsi que l'accès nord. L'extension du périmètre de l'OAP sur des zones A ou N dans le cadre de cette modification n'est ni possible, ni

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

	d'accès nord. Demandent que l'accès à leur terrain par la rue de la Vesonne, hors OAP, ne soit pas supprimé (ce qui n'est pas envisagé). Par ailleurs, les propriétaires souhaiteraient que la limite de l'OAP qui traverse leur terrain soit rectifiée et perpendiculaire aux côtés est et ouest de leur parcelle et que bassins d'infiltrations prévus en limite soient légèrement déplacés en conséquence.		souhaitée par les collectivités. Il reste inchangé.
<b>SAUNIER</b> Joseph (Pour sa fille <b>FOURNIER</b> Marie-Alix))	Sont propriétaires de la parcelle 99 à Tabourette en zone A (agricole). Celle-ci est située entre deux groupes de maisons classées Ud, à l'est et à l'ouest. Trouvent logique que leur parcelle devienne constructible. Ce n'est pas une « dent creuse » car elle n'est urbanisée que sur deux côtés.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>DUMAS</b> Nicolas	Possède une maison au 366 chez Monier vers le parc de Gemens. Il possède la parcelle 142 en continuité avec une zone AH Proche de sa maison. Il souhaiterait qu'elle devienne constructible pour installer des Tiny Houses ou des serres horticoles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>SERVANIN</b> Gilles Pour son fils	Il s'agit d'une maison sur une parcelle en zone Ue. Ne peut créer un cabanon étant donné le coefficient d'emprise au sol autorisé. Demande de pouvoir passer de 5 m <sup>2</sup> (insuffisant pour stoker de l'outillage de jardin) à 10 m <sup>2</sup> en spécifiant les conditions.	Demande plus de possibilités pour l'implantation d'une annexe en zone Ue.	Le CES de la zone Ue sera augmenté passant de 0,15 à 0,20.

PERMANENCE n°2 (mercredi 22 mai 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)			RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
NOM (S)	OBJET	THÈMES	
<b>MARTINEZ</b> Fernando	Possède des parcelles à Tabourette. Une partie de la 147 et de la 270 sont en espace vert protégé à proximité d'une zone Ud. Toute la 147 est en EBC. Demande leur reclassement en Ud.	Demande de constructibilité de parcelles classées en espace vert et boisé protégés.	Ce n'est pas l'objet de la modification

PERMANENCE n°3 (lundi 27 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 30)			RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
NOM (S)	OBJET	THÈMES	
<b>GRIFFAY</b> Philippe <b>RAHALI</b> Pascale (Frère et sœur) Indivision	4 enfants ont un terrain en indivision suite au décès du père. Leur mère en a l'usufruit. Parcelle AR 105 au Grand Cray. (Route de Cray). Parcelle classée en zone A à proximité d'une zone Ud. Demandent le classement en Ud.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>DUGAT</b> Clément	Est propriétaire des parcelles AB 175, 177, 448. Une partie de sa maison est sur la parcelle 177 qui est en zone agricole alors que les autres parcelles où est implantée sa maison sont en zone constructible. Demande la mise en zone constructible la parcelle AB 177.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée en intégrant l'emprise de la maison dans la zone Ud.

<b>VIGNON</b> Philippe	Habite 265 rue Yves Montand une maison individuelle au-dessus et au voisinage de l'OAP « Les Matives ». S'inquiète de la construction d'un habitat collectif dans l'OAP voisine. Souhaite conserver une vue dégagée.	Aménagement de l'OAP « Les Matives »	L'OAP a été revue en augmentant la part des espaces verts au bénéfice de tous, notamment des riverains.
<b>BOURGUIGNON</b> Jacqueline <b>MACHON</b> Jean-Marc (Frère et sœur)	Ont un terrain à « La Rosière ». Parcelle AS 692 classée en zone agricole. Demandent son classement en zone constructible.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>MATHIEU</b> Alain <b>GAY</b> Jean-Louis (Voisins)	Ces personnes habitent à proximité et au Nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». Ils s'interrogent sur le sens de la circulation des voies à sens unique qui traversent l'OAP et sur l'aménagement du carrefour avec la rue du Dauphiné (giratoire ?).	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »	Les sens de circulation ou la nature des aménagements d'intersection n'ont pas à être définis précisément dans une OAP. Cela relève du projet opérationnel. Les corrections apportées portent sur une simplification des accès avec l'intégration au nord d'un mode doux et d'une voie partagée.

PERMANENCE n°4 (vendredi 31 mai 2024 de 08 h 30 à 11 h 00)			RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
NOM (S)	OBJET	THEMES	
<b>GARD</b> Karine et <b>GARD</b> Florent (époux)	Ils habitent allée du Janin, au 288 et 290 (voisins). Leurs maisons sont sur les parcelles mitoyennes AS 613 (GARD) et AS 614 (PERROT) qui sont en partie en	Demande que la partie en zone agricole de la parcelle devienne constructible.	Ce n'est pas l'objet de la modification



<b>PERROT</b> Christophe (cousin de Mme GARD)	zone urbaine et leur « jardin » en zone agricole. Dans la perspective d'une division des parcelles souhaitent que celle-ci soient en totalité en zone de constructibilité.		
<b>ALHAN</b> Seride	Il s'agit de la parcelle 246 à Plan Sud. Elle prolonge une zone Ah avec habitation. Elle est classée en A (agricole). Souhaite un classement en zone constructible. Il y a un chemin d'accès et tous les réseaux. Un classement en Ah ne permet pas. Remise d'un courrier.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>YSCHARD</b> René	Habite une maison à proximité de l'OAP « Les Rives du Jardin » sur les parcelles 84, 85, 88. Possède la parcelle 284 dans l'OAP. Voudrait que l'OAP permette de faire un accès voiture à sa maison. Reviendra consulter le dossier et faire son observation.	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »	Le projet des Rives du jardin issu de l'OAP est à l'étude. Ceci relèvera du projet opérationnel et non de l'OAP.
<b>DUSSURGET</b> Florent	Monsieur DUSSURGET attire l'attention du commissaire enquêteur sur le calcul de « l'espace en pleine terre » et particulièrement pour les zones Ah et Nh qui le concernent plus particulièrement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il trouve cette règle trop contraignante qui l'empêcherait de réaliser un agrandissement</li> <li>- Il pense qu'il faut clarifier, préciser le mode de calcul du coefficient, l'unité foncière ne correspondant pas forcément pouvant être plus large que la zone en Ah ou Nh.</li> </ul>	Modification du coefficient d'espace en pleine terre.	Le règlement précisera que le calcul s'effectue sur le tènement foncier compris dans les zones Ah ou Nh.
<b>PESCIO</b> Kevin	Habite les Hauts d'Estrablin, lotissement « Les châtaigniers ». S'inquiète d'un éventuel changement de zonage près de sa maison car il est en cours	Demande d'info sur le zonage.	

	d'acquisition d'un bout de terrain agricole pour agrandir l'espace entourant son habitation.		
<b>NIKITAS</b> Maxime et son épouse Gwendoline	Sont propriétaires de la parcelle 1323 rue du Dauphiné où se trouve leur maison, au nord de l'OAP « Les Rives du Jardin ». S'intéressent à la modification de la circulation qui est créée dans l'OAP et qui bordera leur terrain au Sud. S'interrogent sur l'impact du bâtiment collectif prévu de l'autre côté de la circulation dont la masse risque d'obstruer leur vue sur la plaine et le sud de la commune.	Aménagement de l'OAP « Les Rives du Jardin »	Les principes d'urbanisation contenus dans l'OAP des Rives du jardin sont inscrits au PLU d'Estrablin depuis plusieurs années. Cette modification n'apporte pas de modification majeure du schéma d'aménagement à proximité du domicile de la famille NIKITAS. Sa déclinaison opérationnelle est à l'étude. Son périmètre reste inchangé.

PERMANENCE n°5 (jeudi 06 juin 2024 de 14 h 00 à 16 h 30)			RÉPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
NOM (S)	OBJET		
<b>RONZON</b> Monique <b>TROIN</b> Nathalie <b>YSCHARD</b> René (Voisins)	Ils sont impactés par l'OAP « Les Rives du Jardin ». Leurs habitations sont le long de l'avenue de l'Europe et leurs parcelles s'étendent vers le sud par des jardins qui sont à leurs extrémités comprises dans l'OAP. ROZON parcelle 282  TROIN parcelles 90 et 283  YSCHARD parcelles 84 et 284	Périmètre de l'OAP « Les Rives du Jardin »	Le projet des Rives du jardin est inscrit au PLU depuis plusieurs années. Il est à l'étude au niveau opérationnel. Son périmètre reste inchangé et il n'est ni possible ni souhaité par les collectivités de l'étendre sur des zones A ou N lors de cette modification.

	Voudrait une modification de l'emprise de l'OAP à savoir une extension vers le nord sur leurs parcelles.		
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul <b>MIRIBEL</b> André (Beaux-frères)	Possèdent les parcelles 667 et 439 au nord de l'OAP « Les Matives » classées en zone agricole. Difficiles à exploiter. Souhaiteraient qu'elles soient constructibles.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>TORGUE</b> Bernard (Association « Estrablin Historique » ; environ 200 adhérents)	Au Matives sud des fouilles préventives ont mis en évidence des vestiges du haut Moyen Age et du Moyen Age classique. Demande que ces recherches s'étendent vers l'Ouest. Souhaite être informé.	Archéologie sur OAP « Les Matives »	Les périmètres de saisine archéologique présents sur la commune sont retranscrits dans le PLU. Sur le secteur des Matives, un périmètre couvre une grande partie de la zone (excepté la parcelle au sud du côté ouest de la mairie). Ces périmètres sont fixés par la DRAC et ne peuvent être modifiés par les collectivités.
<b>ASTIC</b> Myriam Pour Mme <b>DUTOUR</b> Hortense	Mme DUTOUR a deux parcelles : AT 10 et AT 11 au sud de la Rosière et de la rue des Potiers, proche d'une zone Uda et Ud, et classés en Ap (agricole). Souhaite un classement en zone Ud urbanisable.	Demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>BERTHOLON</b> Roland	Habite 4, impasse des Matives. Vient s'informer sur ce qui se fait dans l'OAP. Pas de remarque précise.	Info sur l'OAP « Les Matives »	

Les observations écrites du public reçues pendant l'enquête

NOMS	S U P	DATE	Observations intégrales ou résumées	THEMES	REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE
<b>ALHAN</b> Feridé	R	02/05	Demande de favoriser les petits terrains inexploitable pour favoriser les constructions et le développement de l'urbanisme. Parcelle n°AN 246 à « Plan Sud » à mettre en constructible.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>ALHAN</b> Feridé <b>ALHAN</b> Amet	C	31/05	Courrier envoyé au siège de l'Agglomération. Total de 15 pages avec plan cadastral et photos. Propriétaires de la parcelle AN 246 de 1.200 m2 à « Plan Sud ». Il y a un chemin d'accès et un arrêt de bus à proximité. Demandent son classement en zone Ah ou en zone U. Ont un projet de construction collective.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>ASTIC</b> Myriam (St André Immobilier)	R	06/06	Pour Madame Hortense DUTOUR. Etude de la dent creuse section AT n° 10 et 11 en possibilité constructible secteur de l'école.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>DUGAD</b> Clément	M	02/05	Un courrier et un plan cadastral. La famille DUGAD souhaite une modification mineure du PLU. Leur maison est construite sur les parcelles AB 175 et AB 177. La parcelle AB 177 est classée en zone agricole. Est-il possible de régulariser cette erreur ?	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Voir réponse apportée dans la partie « Les observations du public lors des permanences ».
<b>DAVID</b> Nathalie (TRAPIL)	M	14/05	Mail de la société TRAPIL sur l'oléoduc haute pression FOS-LANGRES, section BEAUMONT-OYTIER qui traverse la commune du sud au nord à l'est du village. Un courrier signé de Stéphane BEARD, Responsable de la Section Lignes par délégation du Chef de Réseau,	Servitude de passage de l'oléoduc : mise à jour du PLU.	Ce courrier plus récent, sera intégré en remplacement du courrier de 2022 et une indication

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

**Rapport d'enquête publique**

Modification n°3 du PLU d'Estrablin

Mai/juin 2024. B. GIACOMELLI

			<p>Monsieur T. HERAUD rappelle en détail les servitudes liées à l'exploitation et la construction des pipe-lines et aux zones d'effets du pipeline.</p> <p>Ce Document sera à joindre aux annexes du PLU « Servitudes d'Utilité Publique » (SUP)</p> <p>En annexe l'arrêté préfectoral de 2018 instaurant les servitudes pour les canalisations de gaz naturel, d'hydrocarbures ou de produits chimiques qui traversent la commune d'Estrablin.</p> <p>(Courrier + arrêté préfectoral avec plan + plan cadastral avec tracé de l'oléoduc)</p>		dans le règlement sera apportée.
<b>MAZENCIEUX</b> Angelina. <b>DA ROCHA</b>	M	26/05	<p>Nous demandons que le CES en zone UE soit revu à la hausse. Nous sommes propriétaires d'une maison sur un terrain de 1.500 m2 dont le CES est à 0,15, ce que nous jugeons trop bas au regard de la taille du terrain. Avec la maison et ses terrasses et un abri de jardin et nous sommes déjà au maximum. Demande exprimée à plusieurs reprises depuis 10 ans.</p>	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Le CES de la zone Ue sera augmenté passant de 0,15 à 0,20.
<b>CELARIER</b> Jean-Paul et Brigitte	M	03/06	<p>Nous vous prions de trouver ci-dessous les échanges successifs avec la commune d'Estrablin et Vienne Condrieu Agglomération. Nous y avons formalisé une demande portant sur la récupération d'un coefficient d'emprise au sol passé après modification de 0.60 à 0.15.</p> <p>Ce correctif sévère ne permet plus l'extension de notre maison pour gagner en confort et en autonomie du fait d'un diagnostic médical grave. Début 2024... nous avons lancé des travaux d'aménagement intérieurs PMR pour gagner en circulation en redistribuant les</p>	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Le CES de la zone Ue sera augmenté passant de 0,15 à 0,20.

			surfaces. L'obtention d'un coefficient révisé à la hausse laisserait envisager la création d'une plus grande chambre à caractère médicalisé. Sont joints 4 courriers.		
<b>JULIEN</b> Christian	M	05/06	Dans « Vouloir renforcer la prise en compte de l'environnement » dans le PLU, souhaite l'instauration d'un permis de démolir. Cette demande devra être modulée selon les cas. Probablement non applicable au petit logement, mais applicable au logement collectif et aux commerces petits et grands. Il est essentiel que soit instauré ce permis de démolir afin d'avoir le contrôle sur la démolition de ce qui est vraiment vétuste et dangereux et ce qui ne l'est pas. Par ailleurs une démolition a un coût environnemental... Il va et soi qu'à Estrablin nous subissons la puissance financière d'ADLI qui va réduire en poussière un bâtiment construit il y a 12 ans. La fortune d'ADLI ne doit pas servir à détruire notre environnement. On doit apprendre de ce désastre. Cela doit servir à modifier notre PLU en imposant une obligation de permis de démolir afin de contrôler les conséquences environnementales. De plus cette cause devra être réfléchi et insérée dans le futur PLUi.	Modification du règlement écrit.	<b>Cette possibilité d'instaurer le permis de démolir ne relève pas directement du PLU mais de la commune qui peut prendre une délibération pour l'instaurer. Le cas échéant, cette délibération sera annexée au PLU.</b>
<b>VICIANA</b> Carole	M	05/06	Bonjour Christian, Nous avons eu la même analyse, cette nécessité de dp pour démolition sera instaurée. Cordialement. Carole. (Réponse de Mme VICIANA au mail de M JULIEN ci-dessus)	Modification du règlement écrit.	
<b>PERROT</b> Christophe	M	05/06	Terrain sis 50 le « Janin », parcelle A 614 de 5.287 m2 où se trouve leur maison du lotissement dans la partie urbanisée (1.269 m2 en Ue), le reste de la parcelle de	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	<b>Ce n'est pas l'objet de la modification</b>

			4.018 m2 étant classée en agricole (A). Parcelle qui a tous les réseaux et mitoyenne de celle de M et Mme GARD-MICHALON. Demande le classement en Ue de toute la parcelle. (Courriel + fiche cadastrale + plan cadastral)		
<b>GARD-MICHALON</b> Florent et Karine	M	05/06	Disposent d'une maison au « Janin » sur la parcelle AS 613 qui est partiellement constructible (partie maison). Souhaitent diviser le terrain pour construire une nouvelle maison sur la partie classée en zone agricole. Demandent que la parcelle soit classée en totalité en zone constructible. (Demande + lettre au maire + plan cadastral)	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>PERROT</b> Olivier	M	06/06	La demande porte sur des parcelles situées à « La Verchère ». Demande de constructibilité pour les parcelles 319, 224, 241, 346, 349. Total : 1 ha 359.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>ROSTAING</b> Jean-Paul	M	06/06	Mes sœurs et moi détenons un ensemble de parcelles au lieu-dit « Les Matives », d'environ 1 ha : AH 667, AH 439, AH 443, AH 438. Lors du premier PLU en 2013 elles étaient classées en urbanisation future (Phase 3 du lotissement « Les Châtaigniers ». Nous demandons impérativement la requalification de cet ensemble.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification
<b>SAUNIER</b> Marie Alix	C	15/05	Courrier adressé au maire mais remis au commissaire enquêteur lors de la permanence. Validé. Habite Lyon, travaille à Bourgoin. Souhaite s'établir à Estrablin sur la parcelle 99 classée en zone agricole à Tabourette-Est qu'elle qualifie de « dent creuse » entre deux zones Ud. Parcelle d'origine familiale venant d'un arrière-grand-père.	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	Ce n'est pas l'objet de la modification



<b>YSCHARD</b> René et Laetitia <b>RONZON</b> Monique et Bruno <b>TROIN</b> Nathalie et Thierry	C	05/06	<p>Voisins propriétaires de parcelles où sont leurs maisons et qui se prolongent vers le sud par une partie jardin : ROZON parcelle 282 TROIN parcelles 90 et 283 YSCHARD parcelles 84 et 284</p> <p>Dans l’Orientation d’Aménagement « Les Rives du Jardin » figure : « les jardins privatifs à conserver ». Nous souhaitons conserver nos parcelles n°84 (YSCHARD), n°90 -TROIN), n°282 en partie (RONZON) et nous demandons que celles-ci (<i>les autres et le reste, je suppose</i>) figurent dans les limites du zonage « Jardins privatifs à conserver » (<i>de l’OAP, je suppose</i>). Nous souhaitons également un accès voiture à ces parcelles soit envisagée dans l’OAP afin de désenclaver les terrains et permettre le stationnement de nos véhicules et de ce fait libérer les places actuelles rue du Dauphiné. Nous avons obtenu ces accords lors du projet d’aménagement par le promoteur ALILA en novembre 2022 (chez maître BESANCON à Vienne) Nous ne comprenons pas pourquoi nos jardins ont été inclus dans la zone d’aménagement future.</p>	Périmètre de l’OAP « Les Rives du Jardin » et aménagement de l’OAP	<p><b>Cette modification n’a pas pour objectif de modifier le périmètre de l’OAP mais de faire évoluer certains principes d’aménagement comme la desserte par la voirie.</b></p> <p><b>Le projet opérationnel des Rives du jardin est à l’étude. Votre demande relève du projet opérationnel et non de l’OAP</b></p>
<b>GRIFFAY</b> Philippe pour sa famille	C	29/05	<p>Dans le cadre de la prochaine révision de Plan Local d’Urbanisme, nous vous sollicitons pour le changement de zonage de la parcelle cadastrée AR 105, sise route du Cray. Terrain de 2.161 m2 classé en zone A. Situé dans un hameau il est cerné au nord, à l’est et à l’ouest par des bâtis. Dent creuse. Présence des réseaux à proximité.</p>	Classement en zone constructible de terrains zonés agricoles.	<p><b>Ce n’est pas l’objet de la modification</b></p>
<b>DUSSURGET</b> Florent	C	31/05	<p>La modification du PLU prévoit une obligation de conserver un minimum de 50% de pleine terre dans les</p>	Coefficient de pleine terre	<p><b>Le règlement précisera que le calcul s’effectue sur</b></p>

		<p>zones Ah alors qu'il n'y avait pas jusqu'à présent de minimum imposé.</p> <p>La modification présente des espaces de pleine terre à conserver suivant un tableau classifié par zones comme s'appliquant à l'unité foncière. Il est important de clarifier ce point étant donné que le périmètre d'une zone ne correspond pas nécessairement à l'unité foncière. En effet une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.</p> <p>Nous demandons à ce que la règle d'espace de pleine terre s'applique effectivement à l'unité foncière afin de conserver une logique d'ensemble.</p> <p>Dans le cas contraire, la problématique de cette règle est que les périmètres des zones Ah sont généralement cantonnés au bâti et aux aménagements autour de l'habitation. Les espaces considérés de la pleine terre au sens de la modification du PLU sont donc le souvent inférieurs de 50% avant même un quelconque projet d'extension. Ce coefficient de 50% semble donc (dans le cas où la règle s'appliquerait à la stricte zone Ah) très élevé au regard de la configuration des périmètres de ces zones Ah.</p> <p>Il existe toutefois dans la modification du PLU une exception concernant la conservation de 50% des espaces de pleine terre qui prévoit « L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol au total</p>	Règlement écrit	<p>le tènement foncier compris dans les zones Ah ou Nh.</p>
--	--	--	-----------------	---

		<p>(extension + annexe) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Cette exception, bien qu'allant dans le bon sens, semble très limitée... et correspondre à une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup>. Il serait plus cohérent d'augmenter la possibilité de réaliser une extension dont l'emprise au sol serait de 50 m<sup>2</sup> afin d'être en cohérence avec le paragraphe 2.2 du règlement de la zone A en vigueur mentionnant la possibilité d'une « extension dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol).</p> <p>Des contraintes fortes existent donc déjà en zone Ah. La règle de pleine terre serait une contrainte supplémentaire qui mettrait fin à une évolution déjà très raisonnée de l'aménagement de ces territoires.</p>		
		<p>La maison sur les parcelles AE 98 et AE 115 aurait dû être classée en zone Ah et non en Ap (comme les maisons voisines).</p>	Correction d'une erreur	Ce classement ne relevant pas d'une erreur matérielle, ce n'est pas l'objet de la modification

#### **4. Questions du commissaire enquêteur.**

Comment expliquez-vous une aussi faible participation du public sur les projets de modification du PLU ?

**Réponse de l'Agglomération :** avec plus de 15 contributions écrites reçues et de nombreuses visites lors des permanences, la participation du public paraît tout à fait correcte pour l'Agglomération pour une modification de droit commun. L'information de l'enquête publique a bien été diffusée.

Comment expliquez-vous le fait que la plupart des personnes qui se sont exprimées lors des permanences ou par des observations écrites n'ont pas pris connaissance de l'objet de l'enquête publique à savoir sur quoi portaient les modifications et les propositions faites par le maître d'ouvrage ?

**Réponse de l'Agglomération** : la concertation pour l'élaboration du PLUi est également en cours. Il y a pu avoir confusion et attiser les demandes de constructibilité dans un contexte de sobriété foncière frustrant pour le public. Les demandes hors sujet ne sont pas rares dans les procédures de modifications.

Pourquoi Mme l'adjointe à l'urbanisme d'Estrablin répond sur le fond à l'observation de Monsieur Christian JULLIEN le 5 juin 2024 alors que l'observation est destinée au commissaire enquêteur, que l'enquête publique n'est pas terminée et que la compétence document d'urbanisme appartient à la communauté d'agglomération ? De plus, cette observation ne concerne pas les modifications proposées par le projet de modification n°3.

**Réponse de l'Agglomération** : comme vous l'indiquez, cette observation ne relève ni des points abordés par la modification ni du champ d'action du PLU. De ce fait, la réponse directe de la commune d'Estrablin au demandeur sur son domaine de compétence relève d'une erreur d'aiguillage, mais ne constitue pas pour l'Agglomération une entrave au déroulement de l'enquête publique ou à la répartition des compétences entre les deux collectivités.

Ne pensez-vous pas qu'augmenter le nombre d'arbres pour les places de stationnement risque de gêner l'installation d'ombrières photovoltaïques ? Pourquoi limiter le projet d'ombrières photovoltaïque au parking du Gemens ? Quid des autres énergies renouvelables alors que l'intitulé de la modification dans la note explicative est : « Mesures favorables à la mise en place d'énergies renouvelables » ?

**Réponse de l'Agglomération** : la volonté communale de développement des ombrières photovoltaïques sera exprimée via la démarche « zones d'accélération des ENR » en cours sur la commune qui viendra préciser les parkings concernés. Sur le fond, la plantation d'arbres n'est pas contradictoire avec l'installation d'ombrières, il faut juste organiser l'espace en conséquence.

Comment la modification du coefficient d'emprise au sol proposé peut-elle s'inscrire sous la rubrique « renforcer la prise en compte de l'environnement » ?

**Réponse de l'Agglomération** : l'ajustement de l'emprise au sol a pour but de permettre une densification limitée de la zone Ue pour permettre certains projets et économiser du foncier en extension du bâti existant. Elle est accompagnée d'un ensemble de modification améliorant

directement la prise en compte de l'environnement dans les projets. Ainsi, l'assouplissement mesuré du CES s'accompagne, entre autres, d'un renforcement et d'une généralisation du coefficient de pleine terre qui permet de limiter les impacts sur la ressource « sol » et « eau » à l'échelle de chaque parcelle urbanisable.

Pensez-vous que le futur PLUi dont les règles seront identiques pour les 30 communes de l'agglomération reprendra les règles que cette modification introduit dans le PLU d'Estrablin ?

Réponse de l'Agglomération : l'objectif affiché par l'Agglomération dans la délibération de prescription du PLUi est la recherche d'harmonisation et de mise en une cohérence des règles entre les communes. La rédaction systématique de règles identiques n'est pas un objectif. Le PLUi n'est donc pas un obstacle « de fait » à la reprise éventuelle des règles apportées par cette modification dans le futur document d'urbanisme s'appliquant sur la commune.

Comment pensez-vous équilibrer le nombre de logements entre les OAP « Les Matives » et « Les Rives du Jardin », en particulier pour ce qui concerne les logements sociaux ? Ne faudrait-il pas l'explicitier ?

Réponse de l'Agglomération : l'équilibre de programmation de logements entre les Matives et les Rives du jardin est recherché et sera explicité à l'approbation.

Pouvez-vous préciser les effets escomptés en retirant les piscines du calcul du coefficient d'emprise au sol ?

Réponse de l'Agglomération : gain de surface pour permettre des extensions/annexes limitées, ainsi qu'une souplesse en matière de gestion du bâti existant.

Les COS qui existaient dans les anciens POS ont été abolis. Pensez-vous que l'établissement d'un CES, souvent faible, soit en phase avec les lois sur la sobriété foncière qui se donnent comme objectif national de favoriser la densification urbaine ?

Réponse de l'Agglomération : le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'instaurer des CES pour permettre une densification douce. La sobriété foncière du code de l'urbanisme n'implique pas une densification subie par les territoires, sans notion de qualité urbaine.

Des autorisations d'urbanisme à caractère dérogatoire et exceptionnel pour des raisons médicales sont-elles possibles et réglementairement prévues ?

Réponse de l'Agglomération : cela n'est pas prévu par le Code de l'Urbanisme.

A Vienne, le

Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,

Cla