

République Française

département de l'Isère

Communauté d'agglomération de Vienne-Condrieu

Commune d'ESTRABLIN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET
D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES HANDICAPEES ET MISE
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE D'ESTRABLIN**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur
du 5 juin 2019 n°E 19000172/38

RAPPORT D'ENQUÊTE

COMPOSITION DU RAPPORT

Document n° 1: Rapport d'enquête *

Document n° 2: Conclusions motivées *

Annexes:

- 1 registre d'enquête servi (2 exemplaires);
- 2 dossier de l'enquête (2 exemplaires);
- 3 certificat d'affichage de l'enquête;
- 4 procès verbal de l'enquête du 26 août 2019 ;
- 5 mémoire en réponse de Vienne Agglo ;
- 6 délibération du conseil municipal du 7 décembre 2018 ;
- 7 avis de carence du Domaine.

*les 2 documents, bien que paginés dans la même suite, sont indépendants et ne sont joints que pour éviter que l'un ou l'autre ne s'égarant.

République Française

département de l'Isère

Communauté d'agglomération de Vienne-Condrieu

Commune d'ESTRABLIN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET
D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES HANDICAPEES ET MISE
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE D'ESTRABLIN**

Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur
du 5 juin 2019 n°E 19000172/38

RAPPORT D'ENQUÊTE

DOCUMENT N°1

SOMMAIRE

Généralités

Préambule, objet, cadre juridique **p 5**

Nature et caractéristiques du projet, composition du dossier **p 5**

Modalités de l'enquête

Information du public, incidents, clôture et observations **p 6**

Déroulement de l'enquête, incidents, clôture, observations **p 7**

Analyse des observations

observations des personnes publiques **p 8**

observations des particuliers **P 10**

GENERALITES

Préambule

La commune d'ESTRABLIN, proche de VIENNE et faisant d'ailleurs partie de la Communauté d'Agglomération de VIENNE-CONDRIEU, est une commune relativement vivante de 3300hbts Elle est également proche de LYON et son environnement général la rend attractive, ce qui explique une progression démographique exceptionnelle depuis les années 1960.

L'AFIPH (association des familles iséroises de personnes handicapées) est, elle, spécialisée dans l'accueil et l'hébergement des personnes handicapées. M. Georges VIE, habitant d'ESTRABLIN en est le Président. Le regroupement de divers sites en une structure complète à ESTRABLIN n'est donc pas un pur hasard. Nombreux sont les sites qui expliquent l'action de cette association.

Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête, comme pour toute déclaration de projet, est de donner un avis sur l'**intérêt général** du projet d'implantation d'un centre d'habitats pour personnes handicapées et sur la mise en conformité subséquente du PLU. C'est souvent l'urgence qui oblige les communes à utiliser cette procédure plutôt que de réviser le PLU car dans la plupart des cas, la zone d'implantation du projet ne permet pas l'opération. Il s'agit donc de dire si cette opération est d'intérêt général auquel cas rien ne s'oppose à modifier le PLU en passant la zone d'implantation de NI à Aud.

Par rapport à l'utilité publique, l'intérêt général n'a pour réduction que le droit de propriété puisqu'il n'est pas question ici d'expropriation.

En effet, la commune d'ESTRABLIN, par délibération du 7 décembre 2018 a décidé la vente à l'AFIPH d'un terrain d'une superficie de 19000m² au lieu dit le Marais pour l'euro symbolique, ce qui, manifestement est un avantage apprécié de l'acquéreur.

Cadre juridique

La déclaration de projet est celle prévue à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme qui existe depuis 2013.

La mise en compatibilité subséquente obéit aux articles L153-54 et R153-15 à 17 du code de l'Urbanisme.

Sont également applicables l'ensemble des règles d'urbanisme et notamment les articles L123-14 et R 123-23-2, le SCOT des Rives du Rhône et le PLU bien évidemment.

L'enquête publique a été décidée par la communauté d'agglomération par arrêté n°19-38 du 25 juin 2019 suivant l'arrêté n°19-06 du 15 février 2019 prescrivant la procédure de déclaration de projet et ce sur demande du Maire d'ESTRABLIN suite à la délibération citée ci-dessus.

S'agissant de l'évaluation environnementale, la commune en a été dispensée par décision n°2019-ARA-KKU-1448 du 4 juin 2019.

Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste à construire sur près de 2 ha un ensemble de logements adaptés à tous types de handicaps avec un ensemble administratif pour la gestion. Il est prévu que ce centre emploiera une quarantaine de personnes et hébergera une soixantaine d'occupants. L'ensemble est prévu sur un terrain plat, lieu dit le Marais contiguë à un lotissement à l'est de la commune (clos du marais). Chambres, studios, lieux d'accueil et d'activités, salle polyvalente et espaces administratifs ou techniques composent ce centre. Tout est fait pour maintenir une qualité paysagère de bon niveau.

Composition du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes également reprises sur le site internet de la commune:

- plans du projet dont un exemplaire plus récent incorporé au dossier dès le 23 juillet 2019 ;
- avis dans le Dauphiné libéré des 1 et 26 juillet et l'Essor des semaines 27 et 30 ;
- arrêté 19-38 du 25 juin 2019 et affiche ;
- constat d'affichage du 4 juillet 2019;
- liste des pièces ;
- A présentation du dossier ;
- B-O arrêté de mise en compatibilité du 15 février 2019 ;
- B notice explicative ;
- Avis MRAE, CCI Nord Isère, SCOT, CDPENAF, Compte rendu examen conjoint ;
- présentation de l'enquête ;
- B-1 note de présentation ;
- B-3 les OAP ;
- B-4 plans de zonage et d'aléas ;
- B-5 règlement écrit version mars 2019 ;

Ces pièces sont suffisantes pour une compréhension du projet. Il est même redondant s'agissant des OAP qui n'ont rien à voir avec la mise en compatibilité liée au centre. Comme bien souvent manque pourtant un chapitre sur le financement, même si le coût principal ne concerne pas le maître d'ouvrage.

MODALITES DE L'ENQUÊTE

J'ai été désigné par le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE pour conduire la présente enquête le 5 juin 2019.

Le 14 juin 2019 j'ai rencontré M. LAIGNEL, Maire d'ESTRABLIN, M. LENTILLON précité, Mme GEURJON de la Communauté et Mme PUCHAUD secrétaire de mairie . Ils m'ont exposé les grandes lignes du projet et M. LENTILLON m'en a fait visiter le site. Un exemplaire du dossier m'a été remis ce jour là.

Durant l'enquête, j'ai assuré les 2 permanences prévues les 22 juillet et 26 août 2019 en mairie d'ESTRABLIN.

Le registre d'enquête a été mis en place le 22 juillet après une réunion avec M. le Maire, Mme

GEOURJON, M. VIE Président de l'AFIPH et habitant de la commune ainsi que M. JACOMETTI. Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie dès ce jour ainsi que sur un ordinateur proche. Il a été clôturé le 26 Août 2019 à 12h après la seconde permanence. Un second dossier et un registre ont été mis en place à l'accueil de Vienne Condrieu Agglomération.

Il n'y a pas eu de réunion publique sur ce dossier durant l'enquête.

Le certificat d'affichage du 26 août 2019 (n° 3) est joint. J'ai constaté la réalité et la régularité de l'affichage en mairie et sur le terrain et j'ai clos les registres ce même jour.

Information du public

La publicité a été effectuée dans l'Essor semaines 27 et 31 de 2019 et le Dauphiné libéré des 1er et 26 juillet 2019, dans les délais prévus par les textes.

L'affichage réglementaire (taille et couleur) a été apposé en mairie et sur les lieux du projet.

L'avis a par ailleurs été publié sur le site officiel de la commune ainsi que dans le journal local. Ceci en est attesté par procès verbal de constatation du 4 juillet 2019. La publicité a donc été largement suffisante.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE:

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident puisque je n'ai reçu que deux personnes représentant une association. La salle du conseil avait été réservée pour l'enquête. Certes, la date de l'enquête en plein été n'était pas propice à l'affluence mais il avait été prévu 36 jours pour que la durée normale des congés soit inférieure à celle de l'enquête. Personne n'a demandé de renseignements au siège de la Communauté et personne n'a consulté le dossier en mairie. On peut en conclure un désintérêt global ou, à l'inverse, une telle certitude qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général ne nécessitant aucun commentaire tant la chose est évidente.

Incidents relevés au cours de l'enquête

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans la sérénité.

Clôture de l'enquête et remise du dossier

L'enquête a été close le 26 août à 12h. J'ai arrêté les 2 registres et pris copie du contenu peu conséquent.

Le certificat d'affichage m'a été remis. Il est joint au présent rapport (annexe n°3).

Ce même jour, j'ai remis mon procès verbal de synthèse (annexe n°4) à Mme CROES-PERDRIX représentant la Communauté d'agglomération assistée de M. LENTILLON. Je leur ai expliqué ce que je pouvais attendre d'eux pour clore l'enquête.

Le mémoire en réponse (annexe n° 5) m'a été adressé le 6 septembre 2019 dans les délais impartis. Il est complet et accompagné de la copie de la délibération du 7 décembre 2018 (annexe n°6) ainsi que l'avis du Domaine du 16 novembre 2019 (annexe n° 7).

Les observations

J'ai reçu 2 personnes représentant l'association « une place pour les citoyens ». Ceux-ci avaient déposé des observations sur le site le 2 août. Une autre personne a déposé des observations le 3 août. Ces deux observations ainsi que celle, inscrite sur le registre d'ESTRABLIN ne sont pas

défavorables mais demandent des compléments.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

A) observations des personnes publiques:

Ont été conviés et ont participé à la réunion du 19 juin 2019 hormis la mairie d'Estrablin et le bureau d'études, la DDT et Vienne Condrieu Agglomération.

Ont été conviés, se sont excusés et ont adressé un avis favorable sans réserve le SCoT des Rives du Rhône et la CCI Nord Isère.

Ont été conviés mais n'ont pas participé le Département et la Région, la chambre d'agriculture et la chambre des métiers, le SIRRA et enfin les communes voisines de Pont-Evêque, Septème, Eyzin-Pinet, St-Sorlin-de-Vienne, Jardin et Vienne.

L'attention est appelée sur l'insertion paysagère et sur :

- l'optimisation foncière: comme la CDPENAF, la DDT souhaite une réduction de la superficie utilisée ;
- les problèmes relatifs aux eaux pluviales ;
- le manque de plans de l'opération (des plans ont été communiqués en début d'enquête par l'AFIPH et je les ai ajoutés au dossier en ne les considérant pas comme une observation).

Outre l'avis de la CDPENAF du 14 juin 2019 demandant une optimisation foncière plus importante, par décision n°2019-ARA-KKU-1448 du 4 juin 2019, la MRAE a dispensé le projet d'évaluation environnementale.

Réponse de Vienne-Condrieu Agglomération:

*1 « La DDT, faisant écho à l'avis de la CDPENAF, a souhaité que soit recherchée une meilleure **optimisation foncière**. Cette volonté qui est aussi de l'intérêt du maître d'ouvrage de l'opération, s'est traduite par une définition « au plus juste » de l'assiette foncière du projet de construction du centre d'habitats de l'AFIPH, qui représente désormais une emprise foncière totale de 18 876 m². La surface constructible est de 11 510 m². La surface de plancher des constructions projetées sera de 3 840 m² et 4 430 m² d'emprise au sol (la surface de plancher est inférieure à l'emprise au sol car des terrasses sont prévues en rez).*

Et, en réponse à ma préoccupation personnelle :

*« Pour répondre précisément à la question de Monsieur le Commissaire Enquêteur concernant **la surface consommée par l'opération**, il est confirmé que :*

- *Le périmètre couvert par l'OAP « Le Marais », délimité au PLU représente une surface totale de 1,9 hectares (19 417 m²); il comprend l'emprise du projet de l'AFIPH et l'emprise des aménagements nécessaires pour la desserte du projet au nord*
- *L'assiette foncière du projet de l'AFIPH représente une surface totale de **18 876 m²** dont 4 308 m² en zone NI, non constructibles et 3 058 m² en zone Aud mais rendus non constructibles en application du PPRN. La surface totale effectivement constructible est de **11 510 m²** (zone Aud).*
- *La surface de plancher des constructions projetées sera de 3 840 m²*
Ainsi, sans prendre en compte les locaux du service d'accueil de jour et de logistique, les 60 logements du centre d'habitats représentent une densité de 42 logements par hectare classé en zone Aud, ou 52 logements par hectare effectivement constructible (zone de risque déduite). »

*2 Concernant les **eaux pluviales**, les modalités techniques de gestion précises seront*

définies par le maître d'ouvrage de l'opération en lien avec le service assainissement de Vienne Condrieu Agglomération, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme. Conformément à l'article 4 du règlement de la zone AUd « Le Marais », Il sera notamment demandé de prendre « les dispositions (qui) favorisent une gestion des eaux au plus près du lieu de précipitation, pour préserver au mieux le cycle de l'eau et notamment les écoulements en direction de la Vezonne, et pour limiter les débits dans les réseaux enfouis. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée pour gérer les eaux en surface, un dispositif de canalisation souterrain partiel pourra être mis en place.»

3 Concernant les **plans de l'opération** : des plans à jour des dernières évolutions du projet, ont été communiqués au démarrage de l'enquête, permettant de compléter le dossier et apporter une information plus précise à la population. Au jour de la réunion d'examen conjoint, le maître d'ouvrage de l'opération ne disposait pas encore d'éléments suffisamment avancés pour joindre les plans de masse du projet au dossier de déclaration de projet.

Ce plan de masse est le produit de la prise en compte des différentes contraintes qui peuvent être liées aux particularités de l'équipement (accueil et hébergement de public en situation de handicap...) ou du site (optimisation foncière, prise en compte des risques naturels, intégration urbaine et paysagère ...etc), et de l'avancée des études techniques.

Le dossier de déclaration de projet et en particulier le schéma de principes de l'OAP « Le Marais » sera ajusté et mis en cohérence avec le plan de masse fourni à l'enquête publique, notamment sur les points suivants :

- Les espaces de stationnement prévus à l'est du périmètre de l'OAP seront inversés dans la partie ouest du projet, ce qui permettra de regrouper l'ensemble des constructions.
- L'implantation du front bâti structurant au nord du projet (prévu dans le schéma de principes de l'OAP) sera rectifiée en cohérence. La commune avait d'ailleurs fait une observation en réunion d'examen conjoint, sur ce dernier point, demandant à ce que l'obligation de création de front bâti soit assouplie (pas de tracé). »

Commentaires du commissaire enquêteur :

1 Sur l'optimisation foncière : il est vrai que les personnes publiques associées ne disposaient pas d'un plan très précis puisqu'il a été complété en début d'enquête. Le nouveau plan soumis à enquête est plus complet et montre que la surface construite est normale. On peut difficilement priver les habitants du centre d'un minimum de place extérieure pour la promenade. Pour ma part, je valide les explications données qui, à mon sens, justifient la surface utilisée telle que prévue. D'ailleurs, cette zone était prévue depuis plusieurs années comme devant être urbanisée. Les agriculteurs avaient participé aux réunions sur ce projet et ne se sont pas plus manifestés que la chambre d'agriculture lors de l'enquête. La CDPENAF ne lie pas son avis favorable à une réduction de la surface utilisée mais à des justifications sur cette surface. Je considère qu'elles ont été données.

2 Sur les eaux pluviales : les réponses données lors de la réunion du 19 juin étaient déjà complètes. Les risques paraissent assez faibles et en dehors du centre. Je peux seulement déplorer que la solution définitive soit reportée après enquête mais, des précisions données, je peux conclure sans inconvénient que le risque de problèmes est nul.

3 A propos des plans : comme déjà indiqué, les plans disponibles avant enquête étaient trop peu clairs mais de nouveaux plans ont été inclus immédiatement au début de l'enquête. Ils comprennent diverses modifications mineures dont le stationnement. Rien d'important n'a été modifié et tout a été fait dans les temps pour que le public en soit informé.

B) Observations des particuliers:

M.JESTIN (qui était accompagné de M. ANTONELLI pour la visite), au nom de l'association « une place pour les citoyens » (n°2) observe :

- que l'enquête a été réalisée en été, ce qui n'est pas judicieux. Il aurait souhaité qu'elle soit prolongée et que d'autres permanences soient tenues ;
- que l'OAP Grande Perrière pose question notamment concernant l'ER n°24 ;
- pour l'OAP du Marais, un risque d'inondation ;
- que l'ER n°28 a été modifié pour transformer la voie douce en voie à sens unique dangereuse ;
- le dimensionnement du giratoire est à revoir ;
- il n'est nulle part question des coûts induits pour la commune.

Réponse de Vienne-Condrieu Agglomération:

1 « Concernant la période de l'enquête publique, il est précisé que bien que le dossier ait été produit fin mars 2019, il n'était pas possible de démarrer l'enquête plus tôt (les congés scolaires démarrant le 05 juillet) compte tenu des étapes et de délais incompressibles dans le déroulement de la procédure. En effet :

- *L'autorité environnementale, sollicitée le 09 avril 2019 dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, a rendu sa décision le 04 juin 2019.*
- *La CDPENAF, sollicitée le 04 avril 2019, a rendu son avis par courrier le 14 juin 2019.*
- *L'envoi de la convocation à la réunion d'examen conjoint programmée le 17 juin, accompagnée du dossier de déclaration de projet aux personnes publiques associées a été réalisé entre le 23 et le 25 avril 2019, soit 7 semaines avant la réunion pour permettre à ces mêmes personnes publiques de prendre connaissance du dossier et de préparer leur avis.*
- *La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 17 juin, le procès-verbal qui fait partie des pièces à inclure dans le dossier d'enquête publique a été établi et validé par les participants dans la semaine suivante.*
- *Le commissaire enquêteur qui a été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble le 05 juin 2019, s'est rendu en mairie d'Estrablin le 14 juin 2019.*
- *L'arrêté de mise à l'enquête publique a été signé par le Président de Vienne Condrieu Agglomération le 25 juin 2019 puis affiché en mairie et à l'agglomération. L'avis d'enquête publique a été affiché et publié 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête soit les 28 juin 2019 (l'Essor) et 1^{er} juillet 2019 (Dauphiné Libéré).*

Il était par conséquent impossible de démarrer l'enquête avant les congés scolaires d'été le 05 juillet 2019. »

Commentaires du commissaire enquêteur : la question de M. JESTIN pourrait être comprise

différemment car l'enquête aurait aussi pu être reportée après les congés. Il est exact que les enquêtes sont peu courantes en été : les commissaires enquêteurs sont en vacances, les personnels municipaux sont en vacances et le public est en vacances...J'étais présent et le personnel n'a pas fait défaut. Reste le public qui, effectivement ne s'est guère manifesté. Je suis persuadé que le report de l'enquête n'aurait pas eu d'effet sur la participation et qu'une prolongation (qu'en accord avec Vienne-Condrieu Agglomération, je n'ai pas proposée) n'aurait amené aucune contribution supplémentaire. Je n'aurais pas hésité -et la communauté aurait accepté sans nul doute- à décider une prolongations s'il y avait eu affluence en mairie ou si des questions graves avaient été soulevées. Tel n'était pas le cas.

Les explications du maître d'ouvrage sur les raisons qui n'ont pas permis une enquête plus avancée sont satisfaisantes. L'enquête n'a pas été retardée parce qu'avec 36 jours, on dépasse largement la durée habituelle des congés, laissant ainsi pratiquement tout le monde en capacité de s'exprimer.

2 « Concernant l'OAP « Grande Perrière » une enquête publique a eu lieu du 16 avril 2018 au 23 mai 2018.

La présente enquête ne porte pas sur ce projet.

Les auteurs du dossier de déclaration de projet n°2 pour la construction du centre d'habitats de l'AFIPH, ont procédé à la mise en compatibilité uniquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées par la déclaration de projet, c'est à dire l'OAP « Rives du Jardin » (du fait de la réduction de sa surface) et l'introduction d'une nouvelle OAP « Le Marais » portant sur le secteur de projet de centre d'habitats.

Puisque ce parti pris de rédaction semble générer des incompréhensions, la pièce B3 du dossier à approuver pourra comporter, comme le suggère Monsieur le Commissaire Enquêteur, les seuls éléments relatifs aux OAP « Rives du Jardin » et OAP « Le Marais » (au lieu de la totalité de la pièce n°3 –Orientations d'Aménagement et de Programmation qui avait été fournie au dossier).

En conclusion et pour éviter toute confusion sur ce point, l'emplacement réservé n°24 a bien été supprimé du PLU. »

Commentaires du commissaire enquêteur : parfaitement d'accord.

3 « Concernant le secteur « le Marais » : il est d'abord question du manque de précision des plans pour la prise en compte du recul d'inconstructibilité en lien avec les risques de ruissellement et d'inondation. Il est précisé sur ce point que le document graphique présenté dans le dossier de déclaration de projet est un schéma de principes et non un plan de masse ; il n'a pas vocation à remplacer le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) qui constitue une servitude d'utilité publique et qui fixe précisément les distances à respecter. Le respect des marges de recul sera examiné au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Le maître d'ouvrage de l'opération a été largement informé de cette contrainte afin qu'il en tienne compte dans la phase pré opérationnelle en cours. Le plan de masse transmis au démarrage de l'enquête publique, prend en compte cette contrainte. En effet, l'implantation des stationnements est modifiée par rapport au schéma de principes de l'OAP et basculée à l'ouest du site, pour rassembler autant que possible l'ensemble des constructions dans la partie centrale, et ne pas « déborder » sur les zones inconstructibles. »

Commentaires du commissaire enquêteur : j'avais vérifié que la zone d'inconstructibilité ne

débordait pas sur le projet.

4 « Concernant l'emplacement réservé n°28, destiné à la création d'une voie partagée, il est précisé que seule la nature de la voie est modifiée et non son emprise qui reste identique à celle du PLU en vigueur, délimitée par les parcelles cadastrales AH821 et AH822. Cette voie est prévue en sens unique pour les véhicules, afin de conserver des possibilités d'aménagements confortables et sécurisées pour les cheminements modes doux. La présence du transformateur électrique contraint effectivement la visibilité et impose a priori un sens unique « entrant » (de la Rue du Dauphiné vers Le Marais). Ce sens entrant participera également à la sécurisation de l'intersection avec la Rue du Dauphiné. Il n'est pas envisagé à ce stade de déplacer le transformateur.

Enfin, concernant le « giratoire », il s'agit actuellement d'une aire de retournement qui pourrait en effet changer de fonction avec les aménagements à réaliser en matière de voirie. »

Commentaires du commissaire enquêteur : dont acte. La solution retenue paraît judicieuse.

5 « Enfin, en réponse à la question sur les couts prévisionnels induits par le projet pour la commune, ils peuvent être évalués comme suit :

- Aménagements de voirie :
 - la voie d'accès au chantier est prise en charge par l'AFIPH
 - la voie prévue dans l'OAP sera réalisée par l'agglomération

La commune ne supportera pas ces couts.

Des couts annexes d'aménagement ont été pris en compte et acceptés par la commune qui adhère et souhaite contribuer au projet d'intérêt général que porte l'AFIPH. »

Commentaires du commissaire enquêteur : la réponse n'est pas complète. En effet, le terrain a été cédé pour l'euro symbolique à l'AFIPH. Ceci représente un coût que je ne peux estimer en l'absence d'évaluation du Domaine sans qu'il y ait faute de la commune. Il serait effectivement sain qu'une estimation, même sans utilité, vienne dire ce que cette opération a coûté à la commune et ce afin de répondre à M. JESTIN. Mais il est tout aussi certain que, créer ce centre avec 40 emplois et 60 personnes disposant d'un pouvoir d'achat, même réduit, rapportera à l'ensemble des habitants de la commune.

Mme FLORES (n°1) qui habite le clos du Marais souhaite que le nombre de place de stationnement soit doublé, que ce soit pour le centre ou pour le lotissement.

Réponse de Vienne-Condrieu Agglomération:

« La première observation porte sur **la capacité de stationnement**, jugée insuffisante par rapport au nombre de personnes résidant ou travaillant dans le centre d'habitats. Il est précisé sur ce point que l'offre de stationnement projetée est la suivante :

- 57 places dans l'enceinte proprement dite du projet

Ce nombre est suffisant pour répondre aux besoins de stationnement généré par l'équipement. En effet il est prévu que :

- les 60 résidents attendus n'ont pas de voiture personnelle sauf exception. Ils se déplacent en bus (lignes de transport en commun, minibus de l'AFIPH...).

- les personnes accueillies en journée au service d'accueil de jour n'ont pas les compétences pour conduire un véhicule et bénéficient d'un transport de type « taxi » (une aire de dépose-minute est donc prévue à cet effet)
- Sur les 40 salariés au total, seuls 21 fréquenteront l'établissement de façon simultanée en journée et 6 durant la nuit.

Enfin, quelques places pourront être prévues à la faveur des aménagements de voiries desservant le projet, pour répondre au déficit apparent de stationnement pour les résidents du Clos du Marais. »

Commentaires du commissaire enquêteur : la capacité du parc de stationnement paraît en effet bien calculée et plus que suffisante. Néanmoins, le fait de prévoir des places supplémentaires à l'extérieur en réalisant la voirie de pourtour m'enlève la possibilité -que j'aurais utilisée- de recommander cette solution dès lors que l'observation de Mme FLORES a du sens.

M. ANTONELLI (n°3) demande quelles ont été les mesures compensatoires prévues pour cette zone humide détruite.

Réponse de Vienne-Condrieu Agglomération:

« La troisième et dernière observation porte sur les « **mesures compensatoires** prévues en raison de la destruction d'une zone humide ».

Il est précisé que le terrain d'assiette du projet n'est pas concerné par une protection de zone humide au titre de la loi sur l'Eau et son artificialisation ne donne donc pas lieu à des mesures de compensation. En effet, il n'apparaît pas dans l'inventaire des zones humides réalisé lors de l'état initial de l'environnement, en lien avec la révision du PLU en 2013. Cet état initial s'appuyant sur différentes sources : inventaires départemental, syndicat de rivière des 4 vallées (devenu SIRRA), et association Gère Vivante, ainsi que le Bureau d'études en charge de l'état initial de l'environnement (voir aussi page 17 de la pièce B1 – Note de présentation du projet valant complément au rapport de présentation du PLU – déclaration de projet N°2).

Il ne s'agit pas de la destruction d'une zone humide mais de l'existence d'une zone d'absorption en cas d'inondation. La zone naturelle préexistante prévue à cet effet reste identique. Elle n'est pas impactée par le projet. La zone naturelle reste inconstructible soit 4308 m² non constructibles. A cette surface s'ajoutent 3058 m² rendus inconstructibles par le plan prévisionnel de risque inondation. Il n'y aura aucune construction sur cette zone même si elle est intégrée au projet. »

Commentaires du commissaire enquêteur : dont acte.

Fait à Tèche le 7 septembre 2019

le commissaire-enquêteur
Guy POTELLE

République Française

Département de l'Isère

communauté d'agglomération de Vienne-Condrieu

Commune d'ESTRABLIN

CONCLUSION PERSONNELLE ET AVIS MOTIVE

Document n°2

Conclusions personnelles et avis motivé du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'information du public a été largement suffisante. A la suite de l'analyse qui a été faite du dossier, des observations de personnes publiques associées, des particuliers, des réponses qui ont été apportées aux interrogations par le maître d'ouvrage, il convient de déterminer si le projet est bien, à mon sens, d'intérêt général ce qui conduirait à mettre en compatibilité le PLU pour en permettre la réalisation.

Il est assez difficile de trouver des arguments à l'encontre du projet de centre d'habitats pour personnes handicapées. On ne peut pas dire que le public ou l'Administration en ait soulevé -d'ailleurs peu importantes- qui ne soient facilement contredits. Le stationnement paraît bien dimensionné, la période choisie pour l'enquête publique ne me semble pas avoir eu d'influence sur les avis, la superficie utilisée n'est manifestement pas excessive et donc, tout ce qui paraissait pouvoir être discutable ne l'est en fait pas au delà des réponses qui ont été apportées.

En revanche, dans toutes les hypothèses, le projet apparaît comme utile aux personnes qui en bénéficieront comme aux habitants de la commune.

- Il est extrêmement bien situé à proximité du centre ;
- Il ne générera pas de nuisances ;
- Il est créateur d'emplois et générateur d'activité;
- Le terrain à faible potentiel agricole aurait été occupé sous peu ;
- Le coût pour la commune est négligeable hormis celui du terrain ;
- L'opération ne présente aucun risque naturel avéré;
- Le regroupement sur un site de diverses formes d'aide aux handicapés est une idée socialement intéressante ;
- Le projet est à l'échelle humaine ;
- Il est manifestement accepté par la population et propulsé par l'ensemble des instances administratives.

En un mot, ce projet est complètement d'intérêt général. La communauté d'agglomération a même devancé une recommandation que j'aurais faite d'améliorer le stationnement dans la zone ainsi que la réserve que j'aurais formulée de supprimer du dossier l'ensemble des OAP hormis celle des « rives du jardin » et du « marais ». En effet, seules ces deux dernières OAP sont concernées par le projet.

Dès lors, la mise en compatibilité du PLU telle que prévue dans le projet peut être réalisée. Je rappelle qu'il s'agit de réduire l'OAP des « rives du jardin », de créer celle du « marais » complètement couverte par le projet débordant donc sur la précédente. Cette zone sera déclassée de la zone NL pour être classée en zone AUd qui recouvrira une partie de la zone AUa. Sont modifiées les zones Ua, AUa et un chapitre 4 sera consacré à la nouvelle zone AUd .

En raison de cet intérêt général pratiquement indiscutable, j'émet un **avis favorable** sans réserve au projet de centre d'habitats pour personnes handicapées d'ESTRABLIN tel que le prévoit le dossier d'enquête modifié à la marge comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

J'émet de même un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU prévue pour permettre la réalisation de ce projet.

fait à Tèche le 7 septembre 2019

le commissaire-enquêteur

Guy POFELLE

