COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

ENQUETE PUBLIQUE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°2

DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET PORTANT SUR LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

AVIS

- Décision de la MRAE n° 2019 ARA KKU 1448 du 04 juin 2019
- Avis de la CCI Nord Isère en date du 22 mai 2019
- Avis du SCOT des Rives des Rhône en date du 07 juin 2019
- Avis CDPENAF du 14 juin 2019
- Compte rendu de la réunion d'Examen conjoint du 17 juin 2019

Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrablin (Isère) dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap

Décision n°2019-ARA-KKU-1448

Décision du 4 juin 2019

Décision du 4 juin 2019

après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 30 avril 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 14 mai 2019 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-ARA-KKU-1448, présentée le 09 avril 2019 par la communauté d'agglomération de « Vienne Condrieu Agglomération », relative à la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrablin (Isère), dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 16 avril 2019 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 24 avril 2019 ;

Considérant que la déclaration de projet vise à permettre la réalisation de 60 logements et bâtiments d'équipements associés, adaptés aux personnes en situation de handicap ;

Considérant, en matière de consommation d'espace, que le projet organise la mutation en zone à urbaniser (AUd) de 1,9 hectare de zone naturelle de loisir (NL) ;

Considérant que, le projet, identifiant la qualité du patrimoine piscicole de « La Vezonne » et de « la Gardonnière », adopte des mesures d'évitement en prévoyant un recul d'au moins 50 mètres depuis le lit des cours d'eau ;

Considérant, en ce qui concerne les risques, que le projet se développant en zone bleue d'aléas faibles du plan de prévention des risques naturels prévisibles, les servitudes d'utilité publique qui y sont liées, s'imposeront comme contraintes de construction au projet, et que le parti d'aménagement de l'OAP évite la zone soumise à aléa fort « ruissellement de versant » par création d'un secteur non constructible aménagé en espace vert paysager ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet « pour la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap » 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 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité n°2, dans le cadre d'une déclaration de projet « pour la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap », du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrablin, objet de la demande n°2019-ARA-KKU-1448, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-Alpes,
par délégation,

Pascale HUMBERT.

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

GEOURJON Cécile

De: HUOT MARCHAND Aurélien <A.HUOT-MARCHAND@nord-isere.cci.fr>
Envoyé: mercredi 22 mai 2019 14:37
À: GEOURJON Cécile
Objet: réunion examen conjoint mise en compatibilité Estrablin

Bonjour,

La CCI Nord Isère ne pourra pas être présente à cette réunion d'examen conjoint du projet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°2 du PLU d'Estrablin. Veuillez nous en excuser.
Néanmoins, nous sommes favorables à ce projet qui, au-delà de la construction des habitations, permettra un soutien à l'activité économique du territoire et fournira à ce dernier des ressources humaines supplémentaires.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

CCI NORD ISÈRE

Aurélien Huot-Marchand - Conseiller Aménagement et Environnement - Animateur de l'association BeE
CCI Nord Isère
5, rue Condorcet - CS 20312
38093 Villefontaine cedex
T. 04 74 95 08 31 M. 06 48 54 01 31
www.ccinordisere.fr

SCoT
Rives du Rhône

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé ❑	
07 JUIN 2019	
Pour attribution,	Pour information,

Vienne Condrieu Agglomération
M. Le Président
Espace Saint Germain – Bât. Antarès
30, Avenue Général Leclerc
38 200 VIENNE

Vienne, le 3 juin 2019

N/Réf. PDL/CLJ/NL/19 05 C 081

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU d'Estrablin

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le dossier cité en objet, relatif à la construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap sur la commune d'Estrablin. Nous vous en remercions.

Je vous informe que ce projet d'intérêt général n'appelle pas de remarque particulière de la part du Syndicat mixte.

Par ailleurs, les services du Syndicat Mixte des Rives du Rhône étant pris par d'autres engagements le 17 juin, je vous remercie de bien vouloir excuser le SMRR à la réunion d'examen conjoint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe DELAPLACETTE
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
S.M. Rives du Rhône

0000086719

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction **D**épartementale des **T**erritoires
Service agriculture et développement rural
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Céline Falconnat
Tél.: 04 56 59 45 09
Courriel : celine.falconnat@i-carre.net

Grenoble, le 14 JUIN 2019

Le préfet de l'Isère
à
Monsieur le président de Vienne Condrieu Agglomération

Objet : Examen du projet de mise en compatibilité du PLU d'Estrablin
P.J. : 1

Conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), pour recueillir son avis sur le projet de PLU de votre commune, réceptionné le 4 avril 2019 dans mes services.

À ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre projet le 28 mai 2019.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la commission sur votre projet.

Je vous informe que cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique.

Le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental
adjoint des territoires

Bertrand DUBESSET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 28 mai 2019

Avis sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Estrablin

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151.12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2018-08-09-014 du 9 août 2018 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la commune d'Estrablin incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Rives du Rhône ;

Vu la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrablin par délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 15/02/2019 ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

Résumé des débats

Analyse de la mise en compatibilité du PLU

1°/ Cadre de la saisine

La CDPENAF a été saisie par le président de Vienne Condrieu Agglomération le 21 février 2019 en application de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le projet qui fait l'objet de la déclaration de projet consiste en la création d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap, dont le porteur de projet est l'Association Familiale de l'Isère des Personnes Handicapées (AFIPH).

Le secteur viennois dispose de plusieurs structures d'hébergements, qu'il souhaite regrouper en un site unique, comprenant tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour d'une soixantaine de personnes et à l'hébergement de personnes en situation de handicap.

2°/ Présentation du site

Le site concerné, d'environ 1,9 ha, a été choisi de par :

- son caractère communal. Il a été cédé à l'euro symbolique à l'AFIPH, rendant le projet économiquement viable ;

- sa localisation près du centre-bourg, pour un lien direct avec les commodités ;

- un contexte agro-naturel qui permet un cadre de vie de qualité pour les résidents, marqué par le calme et l'ouverture sur les grands espaces ;

- une consommation d'espaces agricoles limitée, car le site n'était déjà plus classé en zone agricole au PLU en vigueur.

3°/ Mise en compatibilité du PLU

Le site n'était déjà plus classé en zone agricole au PLU en vigueur (approuvé en 2013). En effet, il était classé en zones AUa (urbanisation future) et NL (zone dédiée à un parc public de loisirs).

La création de ce projet impose la modification du PLU actuel, pour créer une zone AUd sur le secteur du projet.

Un règlement spécifique pour cette zone AUd est créé, où seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'équipement projeté sont autorisés.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie pour cadrer l'urbanisation du site.

4°/ Impact à prévoir sur les surfaces naturelles, forestières et à usage agricole

Le projet se situe dans une zone cultivée (céréales) par deux exploitants, en lisière du centre-bourg et consommerait environ 1,3 ha d'espace agricole.

Après concertation avec les exploitants du site, il a été décidé que les 2 tènements résiduels sur le site seront regroupés au profit d'un unique exploitant. Un nouvel accès sera aménagé.

La perte de surface exploitée pour le 2nd exploitant sera compensée par la restitution en foncier agricole d'un chemin rural qui coupe des tènements cultivés et irrigués, sur la commune.

À savoir que le déplacement progressif des surfaces agricoles sur des zones éloignées du centre-bourg était inscrit dans le projet de PLU approuvé en 2013, pour éviter les conflits d'usage.

D'ailleurs, sur le site du projet, le PLU actuel fixe une vocation non agricole : zone de développement de l'habitat (AUa) et zone naturelle de loisirs (NL).

5°/ En conclusion

Le projet présente un intérêt général.

La consommation est de 1,9 ha de foncier, dont 1,3 ha de terres cultivées, sans expliciter la superficie qui sera dédiée aux bâtiments et aux espaces artificialisés. En effet, le dossier présente un projet imprécis, dont il est difficile d'estimer le dimensionnement de la surface dédiée au projet.

Ainsi, le dossier n'apporte pas suffisamment de justifications sur la nécessité de s'implanter sur quasiment 2 hectares.

Toutefois, il était déjà prévu que cette surface ne soit plus à vocation agricole dès le PLU approuvé en 2013. Les discussions déjà engagées entre la commune et les exploitants agricoles aboutissent d'ailleurs au maintien des accès aux terres cultivables, et à éviter la création d'enclaves.

Avis de la CDPENAF

La commission émet :

- un avis favorable au projet, sous la réserve d'apporter des justifications sur la nécessité de s'implanter sur quasiment 2 hectares. L'optimisation foncière doit être recherchée.

Grenoble le 14 JUIN 2019

Pour le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental
adjoint des territoires

Bertrand DUBESSET

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

Département de l'Isère

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESTRABLIN

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
Organisée le 17 JUIN 2019

INTERSTICE- SARL D'URBANISME ET DE CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Espace Saint-Germain - Bâtiment Orion - 2 étage
30 avenue du Général Leclerc - 38 200 VIENNE
Tel: 04 74 29 95 60
Email: contact@interstice-urba.com

Emetteur : Valérie BERNARD **Emis le :** 18 juin 2019 **Corrigé le :**	**Adresse** : 30 Av Général Leclerc - bâtiment Orion - 38 200 VIENNE **Tel** : 04 74 29 95 60 - 06 83 15 92 91 **Mail** : contact@interstice-urba.com / v.bernard@interstice-urba.com		
Réunion du 19 JUIN 2019	**Lieu** : Mairie de ESTRABLIN		
NOM	**SOCIETE / SERVICE**	**Présent**	**Excusé**
M. LAIGNEL Sylvain	Maire de la commune d'Estrablin	**P**	
M. LENTILLON Gilles	Adjoint à l'urbanisme d'Estrablin	**P**	
Mme COURTES Karine	Directrice Générale des Services de la commune d'Estrablin	**P**	
Mme MÉGARD Annie	Responsable Service Urbanisme de la commune d'Estrablin	**P**	
Mme PUCHAUD Sylvie	Service Urbanisme de la commune d'Estrablin	**P**	
Mme BRUNE Céline	DDT 38 - SANO	**P**	
Mme FONTVIEILLE Isabelle	Vienne Condrieu Agglomération - Directrice de l'aménagement	**P**	
Mme GEOURJON Cécile	Vienne Condrieu Agglomération – Service Planification	**P**	
M. ROMEYER Sylvain	Vienne Condrieu Agglomération – Service assainissement	**P**	
M. LE JEUNE Cédric	SCOT des rives du Rhône		**E avis favorable transmis**
M. HUOT MARCHAND Aurélien	Chambre de commerce et de l'industrie Nord Isère		**E avis favorable transmis**
M. CHABBERT Cédrick Mme FERRIERE Lauriane	Département de l'Isère		**E**
M. HERNANDEZ Paco	Région Auvergne Rhône-Alpes		**E**
Mme FANJAT – M. DENNEULIN	Chambre d'Agriculture de l'Isère		**E**
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat		**E**
Mme DORANLO Héloïse	Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRRA)		**E**
	Mairie de Pont-Evêque		**E**
	Mairie de Septème		**E**
	Mairie de Moidieu-Détourbe		**E**
	Mairie d'Eyzin-Pinet		**E**
	Mairie de St-Sorlin-de-Vienne		**E**
	Mairie de Jardin		**E**
	Mairie de Vienne		**E**
Mme BERNARD Valérie	Urbaniste - INTERSTICE	**P**	

OBJET DE LA REUNION
> Réunion d'examen conjoint relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Estrablin sur le projet de centre d'habitats AFIPH

INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE :

Monsieur le Maire d'ESTRABLIN ouvre la séance à 14h00.

Madame GEOURJON rappelle l'objet de la réunion qui est d'examiner les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Estrablin. Cette mise en compatibilité fait suite au projet de construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap sur la commune Estrablin, porté par l'Association Familiale de l'Isère pour Personnes Handicapées (AFIPH).
Elle précise que le dossier a été notifié fin avril 2019 à l'ensemble des personnes publiques associées et toutes ont été conviées à la réunion d'examen conjoint de ce jour, à savoir les services de l'État, la Région et le Département, le syndicat mixte des Rives du Rhône en charge du SCOT, les chambres consulaires. La chambre de commerce et de l'industrie Nord Isère et le syndicat mixte des rives du Rhône en charge du SCOT ont rendu leur avis par courrier et n'ont pas de remarques à formuler sur le projet.
Elle explique que cette réunion a lieu avant l'enquête publique comme le prévoit l'article R153-12 et que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera versé à l'enquête publique.

Madame BERNARD rappelle le calendrier d'exécution de la procédure et explique que les deux consultations obligatoires ont eu lieu et les avis et décision seront joints à l'enquête publique :

- consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) pour juger de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (demande d'examen au « cas par cas »)
- et consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en raison de la réduction d'une surface naturelle au PLU.

La décision de la MRAE a été rendue le 04 juin 2019 ; elle ne soumet pas la procédure à évaluation environnementale.
L'avis de la CDPENAF, réunie le 28 mai 2019, a été rendu le 14 juin 2019. La commission émet un avis favorable « sous réserve d'apporter des justifications sur la nécessité de s'implanter sur quasiment 2ha. L'optimisation foncière devant être recherchée ».

PRESENTATION DU DOSSIER :

Valérie BERNARD, urbaniste, bureau d'études INTERSTICE, présente le projet soumis à la déclaration de projet qui consiste en :

- Le regroupement sur un site unique de 5 structures d'hébergement existant sur le territoire viennois (foyers-logements et services d'accueil de jour)
- La construction d'un « centre d'habitats » pour personnes en situation de handicap et de bâtiments d'équipements associés. Le projet de l'AFIPH s'inscrit en rupture avec les foyers traditionnels de résidence des personnes handicapées. En s'attachant à la notion d'inclusion, l'objectif est de proposer des formes nouvelles d'habitat, adaptées aux besoins évolutifs de la personne tout au long de son parcours de vie.
- La capacité d'hébergement de ce centre est de l'ordre de 60 résidents avec plusieurs types de logements proposés, (habitat individuel, semi-collectif ou collectif, supervisé ou protégé), permettant un parcours résidentiel.
- L'organisation générale repose sur le principe suivant : au nord, une vocation « publique » (espaces publics, stationnement, accueil de jour…) et en direction du sud une vocation plus résidentielle et privative des espaces.
- Une soixantaine d'emplois sont attendus sur le site.

Elle explique le caractère d'intérêt général du projet, puis expose les motifs d'incompatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur nécessitant une procédure de mise en compatibilité.

RECUEIL DES AVIS :

Madame BRUNE de la DDT indique que l'avis des services de l'État rejoint en partie celui de la CDPENAF et souhaite davantage de justification concernant **l'optimisation foncière du projet**, l'opération portant sur près de 2 ha.
La DDT souhaite également un éclairage complémentaire sur la **prise en compte des risques naturels** présents sur le site, sur la **gestion des eaux pluviales** (prise en compte notamment d'un bassin d'eaux pluviales existant)

et sur **l'insertion paysagère** du projet. Madame BRUNE indique qu'un plan de masse aurait permis de mieux comprendre le projet.

- Concernant l'intégration d'un plan de masse dans le dossier de déclaration de projet, l'autorité compétente indique que le maitre d'ouvrage AFIPH ne disposait pas d'éléments suffisamment avancés pour joindre ce plan. En effet, l'OAP a été travaillée en début d'année 2019 sur la base d'une étude programmatique sous forme d'une esquisse. Un concours d'architecture a été organisé par le maitre d'ouvrage de l'opération au printemps 2019 en concomitance avec la déclaration de projet. L'équipe retenue travaille actuellement sur le projet mais n'est pas encore en mesure de présenter un plan de masse.

- Concernant l'optimisation foncière du projet, des précisions sont apportées par les partenaires :
    - Compte tenu du public accueilli, le projet prévoit des constructions de plain-pied pour faciliter l'accessibilité de l'ensemble des locaux aux personnes en situation de handicap
    - Le projet est également situé dans une zone où la gestion des eaux pluviales doit se réaliser avec des ouvrages spécifiques car l'infiltration n'est pas envisageable. Les ouvrages de stockage doivent être le plus long possible et respecter le cycle naturel de l'eau. Ils sont donc fortement contraignants en terme de surface. De nombreux espaces non imperméabilisés seront donc présents à l'intérieur du centre.
    - L'OAP porte sur environ 1,9 ha de terrain dont toute la partie nord (2 000 m^2) sera aménagée en voirie et espaces publics. La surface nécessaire à l'opération est donc plus proche de 1,7 ha.
    - Le projet regroupe 60 logements et un équipement d'accueil de jour, ce qui représente de l'ordre de 35 logements par hectare. Cette densité correspond à celle prescrite dans le ScOT des rives du Rhône en vigueur imposant une densité de 30 à 40 logements /ha dans les secteurs d'agglomération couverts par une OAP. La déclaration de projet est également compatible avec le projet de révision du ScOT arrêté le 14 février 2019, Estrablin étant identifié comme polarité locale avec une densité attendue de 25 logements /ha.

- Concernant la prise en compte des risques naturels, le projet se développe en zone d'aléas du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les servitudes d'utilité publique qui y sont liées s'imposeront comme contraintes de construction au projet. De plus, le parti d'aménagement de l'OAP a été étudié en ce sens. L'OAP prend bien en compte la zone de ruissellement sur versant en intégrant une bande inconstructible au centre de l'opération permettant de préserver l'axe de ruissellement présent sur le site. Cet axe n'est pas considéré comme un cours d'eau au sens de la loi sur l'eau. Dans cet espace devraient être aménagés des ouvrages de gestion de l'eau pluviale de type noue paysagée. De plus, la zone de risque torrentiel lié au ruisseau de la Gargodière situé en lisière est, est préservée libre de toute construction.

- Concernant la gestion des eaux pluviales, Monsieur ROMEYER du service assainissement de l'agglomération indique que le bassin d'eau pluviale présent est situé en dehors du périmètre de l'opération et correspond au bassin de l'opération de logement du Clos du Marais. Aujourd'hui la solution définitive en matière de gestion des eaux pluviales n'est pas encore validée mais l'objectif général est bien de rester au plus près du cycle naturel de l'eau (gestion intégrée de l'eau pluviale).

- Concernant le paysage, le projet respectera l'OAP et ses prescriptions. En particulier, les cônes de vue ouvrant sur la Vézonne seront préservés notamment celui depuis l'entrée du futur centre d'habitats. Situé dans un milieu très ouvert, la bonne intégration du centre d'habitats dans son milieu agro-naturel doit être assurée par une lisière végétalisée au pourtour du site.

Il est rappelé que le site doit être clos pour des questions de sécurité. Les clôtures doivent toutefois assurer une transparence dans la limite des exigences de fonctionnement et de sécurité de l'établissement. Les murs de clôture sont interdits. La fermeture du site oblige également à décaler les liaisons piétonnes prévues dans le PLU en vigueur.

La commune d'Estrablin indique qu'elle souhaiterait assouplir l'OAP sur l'obligation d'un front bâti strict au nord de l'opération et en particulier son retour à l'est. En effet, le projet en cours d'étude pourrait prévoir un alignement un peu différent.

CONCLUSION :

Avis favorable sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de l'ensemble des personnes publiques associées.

Les remarques de l'État, de la CDPENAF et de la commune, portées dans le présent compte-rendu, seront intégrées au dossier après enquête publique en vue de son approbation définitive.

La séance est levée à 15h00.