

Département de l'Isère

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 24 octobre 2023 au 23 novembre 2023

Porteur du projet
Commune de CRÉMIEU

**PROJET DE MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Rapport du Commissaire Enquêteur

Décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E23000125/38 du 09 août 2023
Arrêté municipal de Monsieur le Maire de CRÉMIEU n° A2023-317 du 04 octobre 2023

Commissaire enquêteur : François TISSIER

SOMMAIRE

I. <u>PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</u>	5
1.1 Objet de l'enquête publique	5
1.2 L'objet principal du projet de modification de droit commun n°1	5
1.3 La commune de Crémieu	6
1.4 La préparation du projet en amont de l'enquête publique	6
1.4.1 Concertation préalable	
1.4.2 Évaluation environnementale	
1.5 La composition du dossier	7
1.5.1 Les pièces du dossier	
1.5.2 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale	
II. <u>DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE</u>	8
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	9
2.2 Travail préparatoire à l'enquête publique	9
2.2.1 Réunions préparatoires avec la Mairie de CRÉMIEU	
2.2.2 Visite des lieux	
2.2.3 Paraphe du registre et du dossier	
2.3 Publicité de l'enquête et information du public	9
2.3.1 Publicité réglementaire	
2.3.2 Publicité complémentaire	
2.3.3 Dossier d'enquête : mise à disposition du public	
2.4 Recueil des observations	12
2.4.1 Le registre d'enquête	
2.4.2 Recueil des observations par voie électronique	
2.4.3 Recueil des observations par voie postale	
2.5 Permanences	13
2.6 Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse	13
2.6.1 Clôture de l'enquête	
2.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies	
2.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse	
2.7 Conclusion sur le déroulement de l'enquête	14

III. <u>LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)</u>	14
3.1 La liste des personnes publiques associées (PPA).....	14
3.2 Les différents avis PPA et leur analyse par le commissaire enquêteur.....	15
3.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae).....	18
IV. <u>OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHÈSE ET ANALYSE</u>	18
4.1 Synthèse des observations du public.....	18
4.1.1 Données chiffrées	
4.1.2 Tableau synthèse des observations	
4.2 Analyse des observations du public.....	19
V. <u>ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	22
5.1. Le projet Perce-Neige : un projet de bien commun incontestable.....	22
5.2 Un projet cohérent sur le plan urbain.....	22
5.3 Pas d'incidences environnementales significatives.....	24
5.4 Pollution des sols : un risque écarté pour le tènement Perce-Neige.....	25
5.5 Protection du patrimoine architectural : un travail collaboratif avec ABF.....	25
5.6 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.....	25
Conclusion sur le déroulement général de l'enquête publique	26
Glossaire des abréviations	

Les **conclusions personnelles et motivées** du commissaire enquêteur font l'objet d'une **présentation séparée**, conformément à la législation.

Sont joints au présent rapport :

PIÈCES JOINTES :

- Pièce jointe n°1 : Procès-verbal de synthèse des observations du public
- Pièce jointe n°2 : Mémoire de réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et aux deux questions complémentaires du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur (Présentation séparée)

I. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CRÉMIEU a été approuvé le 14 mai 2019 et n'a connu aucune procédure d'évolution depuis son élaboration.

Aussi, dans le cadre d'un projet de **construction d'un établissement médico-social**, la commune de CRÉMIEU engage une première modification de ce PLU au travers d'une **Modification de droit commun n°1**, objet de la présente enquête publique prescrite par arrêté municipal n° A2023-317 du 04 octobre 2023.

Selon cet arrêté, cette modification de droit commun n°1 consiste dans les évolutions du PLU suivantes :

- Le reclassement d'un tènement d'un hectare situé en zone 2AU (friche urbaine EZT) vers une zone U (urbaine), afin de permettre la réalisation d'un établissement d'intérêt général ;
- L'adaptation des limites d'un périmètre d'attente de projet (ex-article R.123-12 4° b du code de l'urbanisme) situé en entrée de ville Ouest de la commune (secteur Vraie-Croix – EZT) pour le terrain reclassé qui ne nécessite plus d'être intégré au projet d'aménagement global ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 ;
- Des réflexions sur l'adaptation des dispositions graphiques et littérales opposables dans et à proximité du terrain à reclasser.

Ces modifications techniques s'inscrivent plus largement dans **le cadre global d'un projet de renouvellement urbain** avec :

- la création d'une OAP ;
- la suppression d'une prescription de mixité sociale ;
- un changement de zonage (reclassement du tènement évoqué supra).

Parallèlement, la commune engage une modification simplifiée n°1 du PLU pendant la même période d'enquête publique concernant deux autres secteurs proches au sein de la ville de Crémieu, cette modification étant hors enquête publique. Les deux dossiers et les consultations publiques ont été bien identifiés auprès du public pour éviter toute confusion.

1.2 L'objet principal du projet de modification de droit commun n°1

Au-delà des caractéristiques techniques et urbanistiques du projet de modification de droit commun n°1, le principal objet du projet est **la construction d'un établissement d'accueil pour adultes souffrant de troubles autistiques avec déficience intellectuelle** sous la coupe de la **Fondation Perce-Neige**, Fondation reconnue d'utilité publique par décret du 13 mai 2016 (parution JO 15/05/2016).

Ce projet rentre dans le cadre d'un **projet du Conseil Départemental de l'Isère et de l'Agence Régionale de Santé ARS** visant à renforcer l'offre départementale au profit des personnes en situation de handicap - le Département de l'Isère participant à la construction de l'établissement à hauteur de 5 M€ et à son fonctionnement annuel à hauteur de 2,75 M€, et l'ARS participant également à son fonctionnement annuel pour 1,14 M€.

Ce projet prévu sur une partie d'une **ancienne friche industrielle zonée 2AU** au PLU (friche EZT) et situé à l'entrée Ouest de la ville implique de modifier le projet global envisagé sur cette même zone par le PLU initial. Les modifications techniques urbaines envisagées ont été déclinées précédemment au paragraphe 1.1.

Il est à noter que la commune a la **maîtrise foncière** de la friche EZT, acquise via l'organisme foncier public EPORA.

L'établissement Perce-Neige est prévu pour une capacité de **40 places d'hébergement**, couplées d'un **accueil temporaire de 5 places** et s'organise en six unités de vie.

Le projet Perce-Neige permettra par ailleurs la création de 80 à 100 emplois.

1.3 La commune de Crémieu

La commune de Crémieu compte une population de **3600 habitants** environ (3375 en 2019 selon l'INSEE). Considérée comme un « pôle de bassin de vie » au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné, elle est marquée par un patrimoine architectural et historique remarquable et une notoriété touristique reconnue à l'entrée du plateau de l'Isle Crémieu.

La commune compte 1659 emplois.

1.4 La préparation du projet en amont de l'enquête publique

1.4.1 La concertation préalable

Le projet de modification de droit commun n°1, soumis à évaluation environnementale sur la volonté de la commune, a fait l'objet d'une **concertation préalable** auprès du public conformément à **l'article L.103-2 du code de l'urbanisme**.

Cette concertation a eu lieu pendant toute la durée des études de la procédure de modification de droit commun n°1 à partir du 03 avril 2023, soit trois mois au total.

Un **bilan de concertation préalable** a été établi par la commune le 03 juillet 2023 et inséré dans le présent dossier d'enquête publique. Les modalités de cette concertation sont les suivantes :

- Affichage de la délibération de concertation préalable pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Un article spécifique dans la presse locale (Dauphiné Libéré) en ligne et par exemplaire papier les 26 mai et 27 mai 2023 ;
- Un article dans le bulletin municipal (MAG de Crémieu n°10 - Été 2023) ;
- Un dossier disponible en mairie et sur le site internet de la commune à partir du 13 avril 2023 ;
- Un registre mis à disposition en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations du public à partir du 13 avril 2023 ;
- La possibilité d'écrire au maire à l'adresse postale de la mairie et/ou par courriel à l'adresse urbanisme@mairie-cremieu.com ;
- Une publication réalisée sur la page Facebook de la commune comptant environ 4900 « followers » ;
- Des informations diffusées via l'application des téléphones mobiles « Panneau Pocket » comptabilisant 2294 smartphones/tablettes, ayant Crémieu parmi leurs favoris et totalisant 1050 vues.

Au total, **trois observations** ont été émises au cours de cette concertation, **toutes favorables et/ou très favorables** au projet Perce-Neige. **Aucune observation défavorable** n'a été émise.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable avec des moyens nombreux et diversifiés pendant trois mois en amont de l'enquête publique. Le public a pu ainsi recevoir une information du projet complète et très satisfaisante.

Le projet ne suscite aucune opposition et le peu d'observations au cours de cette concertation révèle une adhésion implicite à celui-ci.

1.4.2 L'évaluation environnementale

La commune a **décidé de soumettre** le projet de modification n°1 directement à une **évaluation environnementale** pour connaître d'éventuelles incidences du projet sur le territoire communal, mais aussi compte tenu de la présence du site Natura 2000 jouxtant la zone du projet, et de sols partiellement pollués de l'ancienne friche industrielle EZT - cette pollution n'interdisant toutefois pas l'aménagement ou la construction sur ces sols, selon le rapport de présentation (p 9).

1.5 La composition du dossier

Le dossier d'enquête a été réalisé par la commune en lien avec l'agence d'architecture/urbanisme « 2BR » de Lyon (582 allée de la Sauvegarde 69410 LYON).
Il comprend 290 pages.

1.5.1 Les pièces du dossier

Le dossier d'enquête publique est composé de 11 pièces.
L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique a également été joint au dossier.

Les 11 pièces du dossier sont les suivantes :

- ✓ Les Modalités de l'enquête publique et la mention des textes régissant l'enquête ;
- ✓ Le Résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
- ✓ Le Rapport de présentation ;
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant et après modification n°1 du PLU ;
- ✓ La Liste des emplacements réservés et marges de recul avant et après modification n°1 ;
- ✓ Extraits des plans de zonage avant et après modification n°1 du PLU ;
- ✓ L'Évaluation environnementale ;
- ✓ Les Actes administratifs :
 - Arrêté n° A2023-079 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU du 20 mars 2023 ;
 - Délibération du Conseil municipal portant sur la nécessité de soumettre le projet de modification n°1 à évaluation environnementale du 03 avril 2023 ;
 - Délibération du Conseil municipal portant sur les objectifs et les modalités de concertation préalable du 03 avril 2023.
- ✓ Le Bilan de la concertation préalable n° D2023-053 du 03 juillet 2023 ;
- ✓ La Consultation de l'Autorité environnementale (Ae) :
 - L'Accusé de réception du dossier complet auprès de l'Autorité environnementale (MRAe) du 05 juillet 2023 ;
 - L'Absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe) du 05 octobre 2023 ;

- ✓ Les Avis des Personnes Publiques Associées notifiées (PPA) :
- Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère - mail du 10 août 2023) ;
 - Avis du Département de l'Isère (Direction territoriale du Haut-Rhône dauphinois) du 30 août 2023 ;
 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord-Isère du 06 septembre 2023 ;
 - Avis du Préfet de l'Isère (Direction départementale des territoires DDT 38) - mail du 06 septembre 2023 ;
 - Avis du Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT) du 19 septembre 2023 ;
 - Avis de la Communauté de communes « les Balcons du Dauphiné » du 15 septembre 2023.

Les autres Personnes publiques associées (PPA) sollicitées par la commune et **qui n'ont pas répondu** sont les suivantes :

- La Région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- La Chambre de métiers et d'artisanat de l'Isère.

Le dossier soumis à enquête publique apparaît ainsi **complet**, globalement **clair**, et **conforme aux dispositions législatives** (R.123-8 code environnement). Certaines pièces agencées ou présentées légèrement différemment (OAP, Liste des emplacements réservés/marges de recul) auraient apporté un supplément de clarté au lecteur non averti. D'une manière générale, le dossier **permet de délivrer les informations complètes, nécessaires et suffisantes pour une bonne compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique.**

1.5.2 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Auvergne Rhône Alpes) n'a pas émis d'avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CRÉMIEU, **faute de moyens suffisants** pour examiner le dossier.

Cette absence d'avis est notifiée officiellement sur le site de la MRAe en date du 05 octobre 2023, dont l'extrait est décliné ci-dessous :

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune de Crémieu (38)
Projet porté par la Commune de Crémieu (Isère)
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
2023AARA / 2023-ARA-AUPP-1308
Absence d'avis du 5 octobre 2023
2023AARA87

II. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

L'enquête a eu lieu en mairie de Crémieu, siège de l'enquête, du **mardi 24 octobre 2023 (09h)** au **jeudi 23 novembre 2023 (17h)** – soit sur une période de **31 jours consécutifs**, et s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément aux dispositions législatives et à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° A2023-317 du 04 octobre 2023.

L'enquête s'est déroulée selon les modalités qui suivent.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

- La désignation du commissaire enquêteur Monsieur François TISSIER est notifiée par décision du Tribunal administratif de Grenoble n° E23000125/38 en date du 09 août 2023.
- L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n° A2023-317 du 04 octobre 2023, signé de Monsieur le Maire de la commune de CRÉMIEU.

Le commissaire enquêteur a certifié auprès du Tribunal administratif de Grenoble ne pas avoir d'intérêt personnel au projet à quelque titre que ce soit.

2.2 Travail préparatoire à l'enquête

2.2.1 Réunions préparatoires avec la Mairie de Crémieu

Un 1^{er} contact préparatoire avec la mairie de Crémieu a eu lieu le mardi 19 septembre 2023 en présence de :

- Monsieur Alain MOYNE-BRESSAND, Maire de Crémieu
- Madame Virginie DESMURS-COLLOMB, 1^{ère} adjointe à l'urbanisme
- Madame Nathalie SEGATO, Directrice Générale des Services.

Une réunion préparatoire d'organisation a ensui eu lieu en « visio » le 02 octobre 2023 avec Madame Véronique SAUVAJON, chargée d'urbanisme. Cette réunion a permis de définir :

- la période d'enquête ;
- le nombre et les dates des permanences ;
- de préciser les modalités d'information du public ;
- de préciser les modalités de recueil des observations et leur gestion (registre papier, site internet communal, courrier postal, observations électroniques).

2.2.2 Visite des lieux

Lors du 1^{er} contact préparatoire du 19 septembre 2023, le commissaire enquêteur a pu faire une visite des lieux en amont de l'enquête publique avec Monsieur MOYNE-BRESSAND, Maire de Crémieu - visite complétant ainsi la présentation globale du projet.

2.2.3 Paraphe du registre et du dossier

Le commissaire enquêteur a **paraphé le registre** (déjà coté) ainsi que le **dossier d'enquête** le mardi 24 octobre 2023 à 08h30 avant le début d'enquête.

2.3 Publicité de l'enquête et information du public

2.3.1 Avis d'enquête publique : publicité réglementaire

➤ Site internet de la mairie

- L'**avis d'enquête publique** a été publié sur le **site internet** de la **commune** <https://www.ville-cremieu.fr/actualites/urbanisme-arrete-du-maire-a2023-317/> au minimum 15 jours avant le début de l'enquête (soit le 09/10/2023) et l'annonce de l'enquête publique est **restée en 1^{ère} page d'actualité** du site internet de la commune pendant toute la durée d'enquête.



URBANISME
ENQUETE
PUBLIQUE ET MISE
A DISPOSITION DU
PUBLIC POUR LES 2
PROCÉDURES DE
MODIFICATION DU
PLU EN COURS.

URBANISME AVIS DE MISE A
L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA
MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N°1 ARRETE :
A2023_317_ModifdroitcommunN°1_Enquêtepublique
AFFICHE en téléchargement : Affiche
Avis d'enquête publique Toutes les
pièces du dossier MODIFICATION
DE DROIT COMMUN n°1 sur le lien

Extrait d'écran de la 1^{ère} page du site internet de la mairie de Crémieu pendant la durée d'enquête publique

➤ **Affichages locaux**

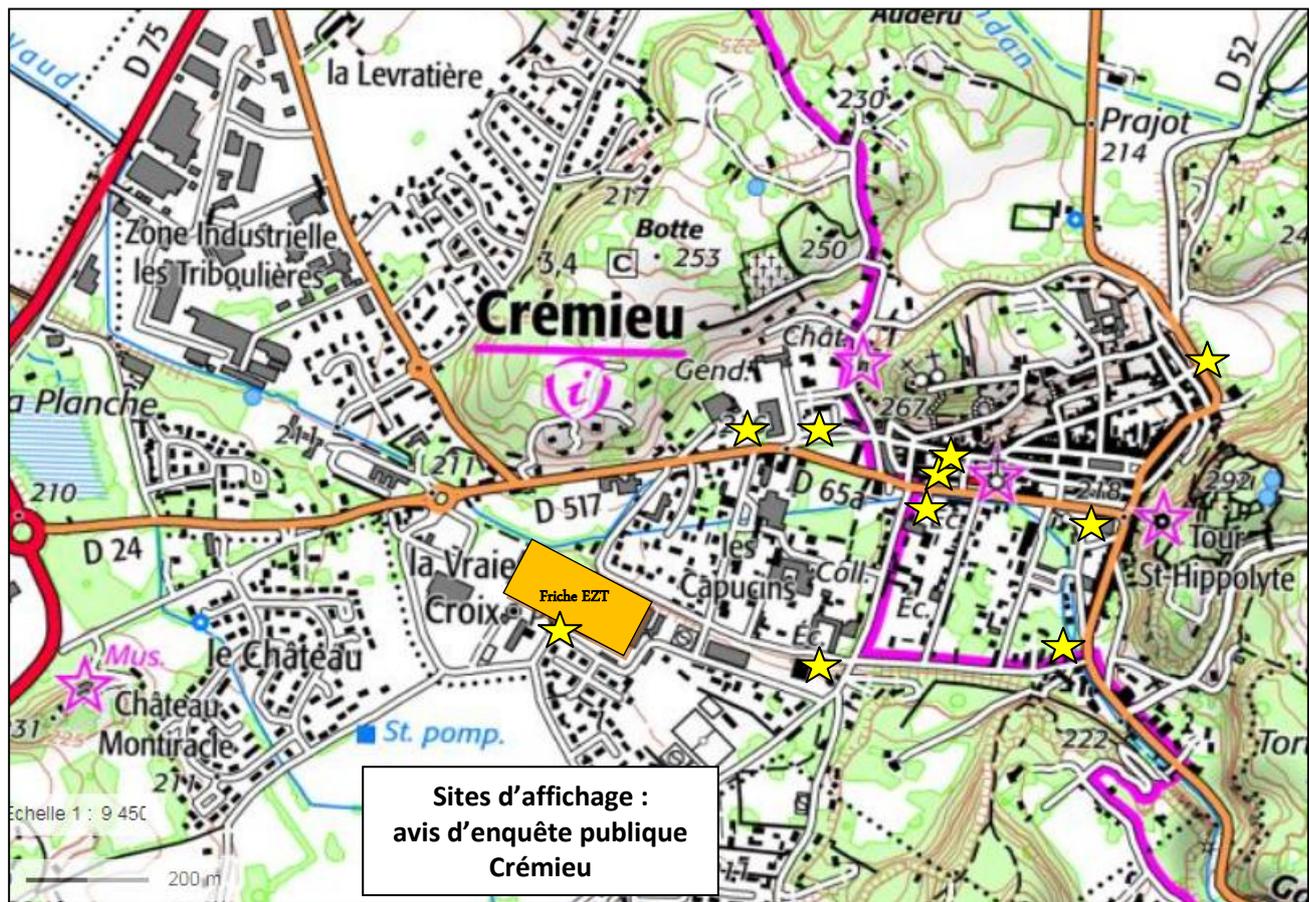
L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé de façon réglementaire, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement, selon les modalités suivantes :

- Au **minimum 15 jours avant** le début de l'enquête ;
- Affichage sur l'ensemble de la commune sur **10 sites différents** dont la mairie et les **lieux du projet**, pendant toute la durée d'enquête.

Un constat d'affichage a été établi par la Police municipale de Crémieu le 06 octobre 2023.

L'affichage a dû être renouvelé par les services de la mairie pendant l'enquête publique sur certains points (intempérie, suraffichage, etc...). Le commissaire a pu constater l'affichage (par sondage) à chaque permanence.

La carte ci-après précise les sites d'affichage d'avis d'enquête publique sur l'ensemble de la commune :



Extrait Géoportail



Un des points d'affichage Centre-bourg de Crémieu



Affichage sur les lieux du projet – friche EZT

➤ Parution dans la presse

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la mairie dans **deux journaux locaux** 15 jours minimum avant le début de l'enquête, puis **rappelé** dans les **huit premiers jours** de l'enquête conformément aux dispositions législatives :

Première parution légale (15 jours minimum avant enquête)	Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné Dauphiné Libéré	06 octobre 2023 09 octobre 2023
Deuxième parution légale (dans les 8 premiers jours d'enquête)	Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné Dauphiné Libéré	20 octobre 2023* 25 octobre 2023

* Hebdomadaire du 20 au 27/10/2023

2.3.2 Avis d'enquête publique : publicité complémentaire

➤ Panneau d'affichage lumineux

L'enquête publique a fait aussi l'objet d'une information via le panneau d'affichage lumineux de la commune situé à proximité du parking Grammont.

➤ Site Facebook de la mairie

Le projet a fait l'objet d'un encart sur la page Facebook de la mairie le 06 octobre 2023 en même temps que la publication de l'avis d'enquête publique.

➤ Panneau Pocket

L'avis d'enquête publique a également été publié via l'application Panneau Pocket (application mobile d'informations et d'alertes) le 06 octobre 2023.

2.3.3 Dossier d'enquête : Mise à disposition du public

Le **dossier d'enquête** a été publié sur le **site internet de la commune** <https://www.ville-cremieu.fr> pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier a également été **mis à disposition du public à l'accueil de la mairie**, à la fois en **version papier** et en **version numérisée sur poste informatique**, conformément à la législation - consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, pendant toute la durée d'enquête.

Ainsi le public a pu recevoir une information satisfaisante et diversifiée sur le projet de modification n°1 du PLU allant - à la fois en amont et pendant toute la durée d'enquête publique.

2.4 Recueil des observations

2.4.1 Le registre d'enquête

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, un **registre papier** a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le registre ouvert par la Mairie, d'un seul tenant et **coté**, a été **paraphé** par le commissaire enquêteur pour l'ouverture de l'enquête.

2.4.2 Recueil des observations par voie électronique

Conformément aux articles L.123-13 et R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu adresser ses observations par voie électronique :

- soit par **courriel** à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-cremieu.com ;
- soit via le **site internet** de la mairie (onglet « Contacter la Mairie »).

2.4.3 Recueil des observations par voie postale

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'environnement, le public a pu adresser ses observations par voie postale à l'adresse suivante : Commissaire enquêteur Mairie de Crémieu Place de la Nation Charles de Gaulle BP 40002 38460 CRÉMIEU.

2.5 Permanences

Conformément à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° A2023-317 du 04 octobre 2023, **quatre permanences** ont été tenues en **Mairie de Crémieu**, siège de l'enquête, selon les modalités suivantes :

Mardi 24 octobre 2023 Ouverture de l'enquête	de 09h à 12h	0 visite
Mercredi 08 novembre 2023	de 09h à 12h	0 visite
Vendredi 17 novembre 2023	de 13h à 16h	1 visite
Jeudi 23 novembre 2023 Clôture de l'enquête	de 14h à 17h	2 visites
Total des visites au cours des quatre permanences :		3

Ainsi, **3 visites** sont à dénombrer au cours des quatre permanences de l'enquête.

Les dates et les horaires des permanences, répartis sur la période d'enquête, ont été choisis afin d'offrir au public toutes les possibilités de se rendre aux permanences et pour rencontrer le commissaire enquêteur.

2.6 Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse

2.6.1 Clôture de l'enquête

- Le **registre d'enquête a été clos** et signé par le commissaire enquêteur en fin d'enquête publique, après la dernière permanence le jeudi 23 novembre 2023, à 17h00.

2.6.2 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

- Le **procès-verbal de synthèse** des observations recueillies a été remis le mardi 28 novembre 2023 (conformément aux dispositions réglementaires de remise du PV de synthèse dans la huitaine après la clôture de l'enquête) auprès de Madame SAUVAJON chargée d'urbanisme à la mairie de Crémieu. (Pièce jointe n° 1)
- Ce PV synthèse était accompagné de deux questions complémentaires du commissaire enquêteur sur le projet.

2.6.3 Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse

Les **observations/réponses*** de la commune de Crémieu au **PV de synthèse des observations** et aux **questions complémentaires** du commissaire enquêteur ont été adressées au commissaire enquêteur le 05 décembre 2023, conformément aux dispositions législatives. (*Pièce jointe n° 2*)

* Ou Mémoire réponse

2.7 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions législatives et à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° A2023-317 du 04 octobre 2023.

Le public a pu recevoir une information satisfaisante et diversifiée sur le projet de modification n°1 du PLU - à la fois en amont et pendant toute la durée d'enquête publique.

Le public aura pu également consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur, mais aussi via le site internet de la mairie et ce, à toute heure du jour et de la nuit – pouvant également adresser ses observations de façon complémentaire par courrier postal et par courrier électronique.

III. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae)

Dans le cadre de son analyse globale du projet de Modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de CRÉMIEU, le commissaire enquêteur reprend ci-après les différents avis des PPA, et de l'Autorité environnementale (Ae).

3.1 Liste des « Personnes Publiques Associées » notifiées en amont de l'enquête publique (PPA)

La liste des « personnes publiques associées » notifiées pour le projet de Modification de droit commun n°1 du PLU de CRÉMIEU est précisée au paragraphe 1.5 (composition du dossier) du présent rapport. Elle est rappelée ci-dessous :

- Le Préfet de l'Isère (Direction départementale des territoires DDT38) ;
- Le Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT) ;
- Le Département de l'Isère (Direction territoriale du Haut-Rhône dauphinois) ;
- La Communauté de communes « les Balcons du Dauphiné » ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord-Isère ;
- La Chambre d'agriculture de l'Isère.

Les **autres Personnes publiques associées (PPA)** sollicitées par la commune **qui n'ont pas répondu** sont les suivantes :

- La Région Auvergne-Rhône-Alpes
- La Chambre de métiers et d'artisanat de l'Isère.

3.2 Les différents avis PPA et leur analyse par le commissaire enquêteur

Chacun des avis de Personne Publique Associée PPA est repris individuellement ci-après, suivi de l'observation éventuelle de la commune, puis de l'analyse/commentaire du commissaire enquêteur.

Seul l'essentiel de chaque avis figure ici afin de ne pas alourdir le rapport. Les avis complets font partie du dossier d'enquête.

➤ Avis de l'État (Préfet de l'Isère – DDT 38)

« Le préfet de l'Isère (DDT 38) **n'a pas d'observation à émettre** sur les éléments présentés pour la modification de droit commun n°1 du PLU »

Observation de la commune :

Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note qu'aucune observation n'est émise par le Préfet de l'Isère (DDT 38) concernant le projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

➤ Avis du Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT)

« Le Syndicat Mixte de la Boucle en Dauphiné (SCoT) émet un **avis favorable** au projet de modification de droit commun n°1 du PLU avec les **deux réserves** suivantes :

- **augmenter le taux de logements sociaux** à travers la servitude de mixité sociale inscrite sur la zone 2AU à au moins 20% ;
- **Compléter l'OAP** concernant la nouvelle zone UE en ayant des exigences en termes de gestion des déchets, de traitement des questions énergétiques, de végétalisation du tènement Perce-Neige, de l'imperméabilisation des sols, de la qualité du bâti,... ».

Observation de la commune :

Le rapport de présentation explique p.30 et p.38 que le détachement de ce terrain en UE n'a pas pour effet de remettre en cause le projet de réaliser 100 logements sur le reste de la zone 2AU comme projeté dans le PLU tel qu'approuvé en 2019. En 2019, avec une servitude de mixité sociale de 15% sur cette zone on attendait donc à minima 15 logements aidés sur le site. Après la modification, on attend donc toujours 15 logements aidés sur la zone 2AU même réduite puisque l'objectif de 100 logements n'est pas remis en cause par le projet Perce Neige. En effet, la zone 2AU a été approuvée en 2019 pour accueillir des activités tertiaires et une part de logements. Perce Neige correspond à une partie de la vocation tertiaire du site. Par ailleurs, le projet Perce Neige (à la fois équipement médico-social et logements spécialisés) consiste lui aussi en une offre subventionnée de logements et vient donc augmenter la part des logements aidés sur la commune en plus de ceux projetés en 2019 et cela sans qu'il soit nécessaire d'augmenter la part de logement social à 20%. En effet, le rapport de présentation du dossier approuvé en 2019 prévoyait la réalisation de 58 logements aidés sur 291 estimés au total soit environ 20% de l'offre. En considérant que Perce Neige déploiera un nombre d'équivalent logement de 15 unités (3 hébergements équivalent à 1 logement) les estimations après modification passent à 73 logements aidés sur 306, soit 24%.

Le SCoT ne précise pas le taux de logements aidés imposés à la commune sur la période 2018-2040. Il indique que ce taux devra être précisé par les PLH. Il n'existe donc pas d'incompatibilité formelle entre le PLU après modification et le SCoT. La demande du SCoT sur ce point n'est donc pas justifiée par le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Le PLH 2019-2024 fixe à la commune de Crémieu un objectif de production de 51 logements aidés sur la période 2019-2024. En ne réduisant pas le taux de logements aidés prévu par le PLU et même

en augmentant ce taux, la modification en cours ne peut avoir d'effet négatif sur la compatibilité du PLU avec le PLH. Sur le plan purement quantitatif, depuis l'approbation du PLU, 31 logements aidés destinés à des personnes âgées ont été créés dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien lycée agricole Paul Claudel, auxquels s'ajouteront les 15 équivalents logements sur le foyer Perce Neige et à minima 5 logements dans le cadre de l'opération SAFILAF faisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU. Soit un total de 51 logements qui correspond précisément aux objectifs fixés par le PLH. Au-delà de 2024, aucun objectif n'est aujourd'hui opposable au PLU.

Le PLU après modification comprenant le projet de territoire, tel que présenté dans le PADD, et ses pièces opposables restent donc compatibles avec les obligations du SCoT et du PLH en matière de logements aidés.

Par ailleurs, la zone 2AU nécessitant une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, le taux de logement social sur ces terrains est sans effet à ce jour sur les futurs projets. **Modifier le taux opposable sur ces terrains à 20% est donc une simple mesure d'affichage.** Enfin, toutes les garanties juridiques sont offertes au SYMBORD et à l'intercommunalité s'il s'avérait que le projet sur le reste de la zone 2AU, lorsqu'il sera précisé, ne permettrait pas de répondre aux futures obligations qui incomberaient à la commune. En effet, si le projet permis demain sur la zone 2AU ne permettait d'atteindre le nombre de logements aidés minimum attendus, alors l'évolution du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation de la zone ne pourrait aboutir.

Sans conséquence de fond, comme expliqué précédemment, la Commune accède à la demande du SCOT et de la CCBD, en portant à 20 % le taux de logement social.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le point des logements sociaux, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse claire et argumentée de la commune, et notamment du fait que la modification n°1 du PLU respecte d'emblée les objectifs de logements sociaux fixés par le SCoT et le PLH, et que la commune accède dans tous les cas à la demande du SCoT (et de la CCBD) de porter à 20% le taux de logement social.

Concernant l'OAP, la commune n'émet pas de remarques sur l'avis du SCoT. Il apparaîtrait toutefois opportun de compléter l'OAP par rapport à certains points évoqués dans cet avis, sous conditions que les aménagements s'insèrent de manière opportune au sein du projet et de la procédure OAP.

➤ **Avis du Département de l'Isère (Direction territoriale du Haut-Rhône dauphinois)**

« Le Conseil départemental de l'Isère n'a pas d'observation particulière à formuler sur la modification n°1 de droit commun du PLU ».

Observation de la commune :

Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'absence d'observation du Département de l'Isère concernant le projet de modification n°1 du PLU de Crémieu.

➤ Avis de la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné

La communauté de communes Les Balcons du Dauphiné **émet les observations suivantes** :

- L'ancien site économique EZT, aujourd'hui en friche est inscrit au titre des actions de « l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ». La requalification de ce site doit permettre la création d'un écoquartier mixte renforçant à terme la mixité fonctionnelle de la commune et son rôle de polarité de bassin de services au sein des Balcons du Dauphiné ;
- Il est nécessaire de modifier le périmètre d'attente de projet sans remettre en cause le projet de renouvellement urbain sur le reste de la friche EZT (périmètre opposable jusqu'au 14 mai 2024) ;
- **L'attention est attirée sur le respect des objectifs en terme de logements, notamment la production de logements locatifs sociaux**, sachant qu'il est prévu la création de 58 logts sociaux sur le temps du PLU et le secteur de la friche EZT représentant initialement un potentiel de 15 logts. L'implantation de l'établissement Perce-Neige diminuant la surface de l'écoquartier, il est demandé de renforcer le nouveau secteur de mixité sociale de la zone 2AU restante en inscrivant une densité plus importante que la densité prévue initialement (cette disposition répond pleinement au programme du PLH des Balcons du Dauphiné) ;
- L'OAP de la zone UE (future implantation de Perce-Neige) inscrit uniquement des principes d'aménagement. Au vu de l'importance du projet et de sa situation sur un secteur significatif de renouvellement urbain, **il est demandé de renforcer le contenu de l'OAP**, notamment sur la qualité urbaine et architecturale des futures constructions et des abords, ainsi que sur les attentes en matière de réponse énergétique (sobriété, énergies renouvelables,...) et la végétalisation et la non-imperméabilisation des espaces extérieurs.

Observation de la commune :

Se référer à la réponse de la commune à l'avis du SCoT supra.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La Communauté de communes émet les mêmes observations que le SCoT concernant les logements sociaux et l'OAP. Le commissaire enquêteur émet le même commentaire à ce sujet (cf supra).

➤ Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI Nord Isère)

« La CCI Nord Isère a bien pris connaissance du projet de modification n°1 du PLU de la commune **et n'a pas d'observation** à formuler »

Observation de la commune :

Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la Chambre de commerce et d'industrie Nord-Isère (CCI) n'émet aucune observation sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Crémieu.

➤ Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère

« La Chambre d'agriculture de l'Isère **n'a pas de remarques particulières** dans le cadre du projet. Ce projet n'a aucun impact ou conséquence concernant l'activité agricole sur la commune ».

Observation de la commune :

Pas d'observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'absence de remarque de la Chambre d'agriculture sur le projet de modification n°1 du PLU, celui-ci n'ayant aucun impact sur l'activité agricole.

3.3 L'absence d'avis de l'Autorité environnementale (Ae)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Auvergne Rhône Alpes) n'a pas émis d'avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CRÉMIEU.

Cette absence d'avis est notifiée officiellement sur le site de la MRAe en date du 05 octobre 2023, dont l'extrait est décliné ci-dessous :

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune de Crémieu (38)
Projet porté par la Commune de Crémieu (Isère)
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
2023AARA / 2023-ARA-AUPP-1308
Absence d'a vis du 5 octobre 2023
2023AARA87

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis de la MRAe est par nature un avis d'expertise et ne porte pas sur l'opportunité du projet.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'avis faute de moyens suffisants pour examiner le dossier de Crémieu, ce qui est regrettable. Un avis de la MRAe aurait permis d'avoir une appréciation objective sur la prise en compte de l'environnement par la commune, mais aussi d'avoir des recommandations contribuant à compléter ou à améliorer le projet.

Par ailleurs, il est à noter qu'une absence d'avis ne signifie pas systématiquement qu'il n'y a pas d'enjeu environnemental*, ce qui ne semble toutefois pas le cas du présent projet de modification n°1 du PLU.

Au-delà de ces aspects, il est à souligner qu'une évaluation environnementale exhaustive a été réalisée par la commune, avec un état initial de l'environnement et une analyse approfondie des incidences du projet sur l'environnement communal et extra-communal.

* Conférence de la MRAe aux commissaires enquêteurs du 20 mai 2022

IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHÈSE ET ANALYSE

4.1 Synthèse des observations du public

4.1.1 Données chiffrées

L'enquête s'est déroulée de façon **très calme** et le commissaire enquêteur a reçu **3 personnes** lors des quatre permanences.

Il s'agit de personnes ayant souhaité un échange avec le commissaire enquêteur avant ou après avoir transmis leur observation via le site internet ou par courrier postal – ou souhaitant savoir si elles étaient concernées ou non par la modification n°1 du PLU.

Le nombre total est de 4 observations, qui se répartissent comme suit :

	Observations
Registre papier	0
Site internet de la commune	3
Courrier postal	1

Deux observations concernent un secteur non concerné par l'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse des observations adressé par le commissaire enquêteur à la commune de CRÉMIEU est joint à ce présent rapport (*pièce jointe n° 1*).

4.1.2 Tableau synthèse des observations

	Auteur	Sujet évoqué	Observation
Observation n°1	3G IMMO-CONSULTANT	OAP 5 Montée Saint-Laurent (secteur hors enquête publique)	3G IMMO-CONSULTANT sollicite la commune pour un client acquéreur d'un terrain de madame Jeannin concerné par l'OAP 5 du PLU (Montée Saint Laurent) pour savoir si le sens d'implantation des constructions est inversé ou non dans le cadre de l'enquête publique. (cette observation rejoint l'obs n°4)
Observation n°2	Mme DEROULLERS	Chaufferie bois	Mme DEROULLERS souhaite qu'un « mode de chauffage respectueux de l'environnement, économique et si possible collectif » soit mentionné dans le Rapport de présentation p 22, au lieu du terme « chaufferie bois » risquant de fermer à toute solution alternative.
Observation n°3	ATELIER ARCHITECTURE HB	Zonage UE : erreur graphique	L'atelier d'architecture hb attire l'attention sur une potentielle erreur matérielle de dessin et de délimitation de la zone reclassée en UE, notamment dans sa partie Nord. À corriger dans un souci de cohérence et de conformité.
Observation n°4	Mme JEANNIN	OAP 5 Montée Saint-Laurent (secteur hors enquête publique)	S'interrogeant sur le document n° 5 du dossier d'enquête publique « Liste des emplacements réservés et marges de recul » évoquant la Montée St Laurent (dernière page Limite de référence), Mme JEANNIN souhaite savoir si le sens de faitage est modifié ou non par la Modification n°1 du PLU, en vue de la vente d'un terrain dans le secteur concerné. (cette observation rejoint l'obs n°1)

4.2 Analyse des observations du public

Chacune des observations est reprise individuellement ci-après, suivie de l'observation éventuelle de la commune et de l'analyse/commentaire du commissaire enquêteur.

Observation n°1 (1N) : observation de 3G IMMO-CONSULTANT

(cette observation rejoint l'obs n°4)

3G IMMO-CONSULTANT sollicite la commune pour un client acquéreur d'un terrain de madame Jeannin concerné par l'OAP n°5 du PLU (Montée Saint Laurent) pour savoir si le sens d'implantation des constructions est inversé ou non dans le cadre de l'enquête publique.

Observation de la commune :

L'OAP n°5 Montée Saint-Laurent n'est pas concernée par les objets de la modification de droit commun n°1 définis par arrêté du 20 mars 2023. Cette demande ne peut donc être traitée dans le cadre de cette procédure.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme le souligne la commune, l'OAP n°5 n'est pas concernée par la modification de droit commun n°1 du PLU, étant en dehors du secteur concerné par l'enquête publique.

Observation n°2 (2N) : observation de Madame L. DEROULLERS

Mme DEROULLERS souhaite qu'un « mode de chauffage respectueux de l'environnement, économique et si possible collectif » soit mentionné dans le Rapport de présentation p 22, au lieu du terme « chaufferie bois » risquant de fermer à toute solution alternative.

Observation de la commune :

Le rapport de présentation en p.22 cité par Mme DEROULLERS n'est pas une pièce règlementaire ni même opposable. La mention « chaufferie bois » dans ce document d'explications et de justifications ne ferme aucune possibilité quant au mode de chauffage futur sur le site de la friche EZT.

Une précision sur ce point pourra toutefois être mentionnée dans le rapport de présentation afin d'éviter tout malentendu.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune au point évoqué par Madame DEROULLERS concernant le mode de chauffage.

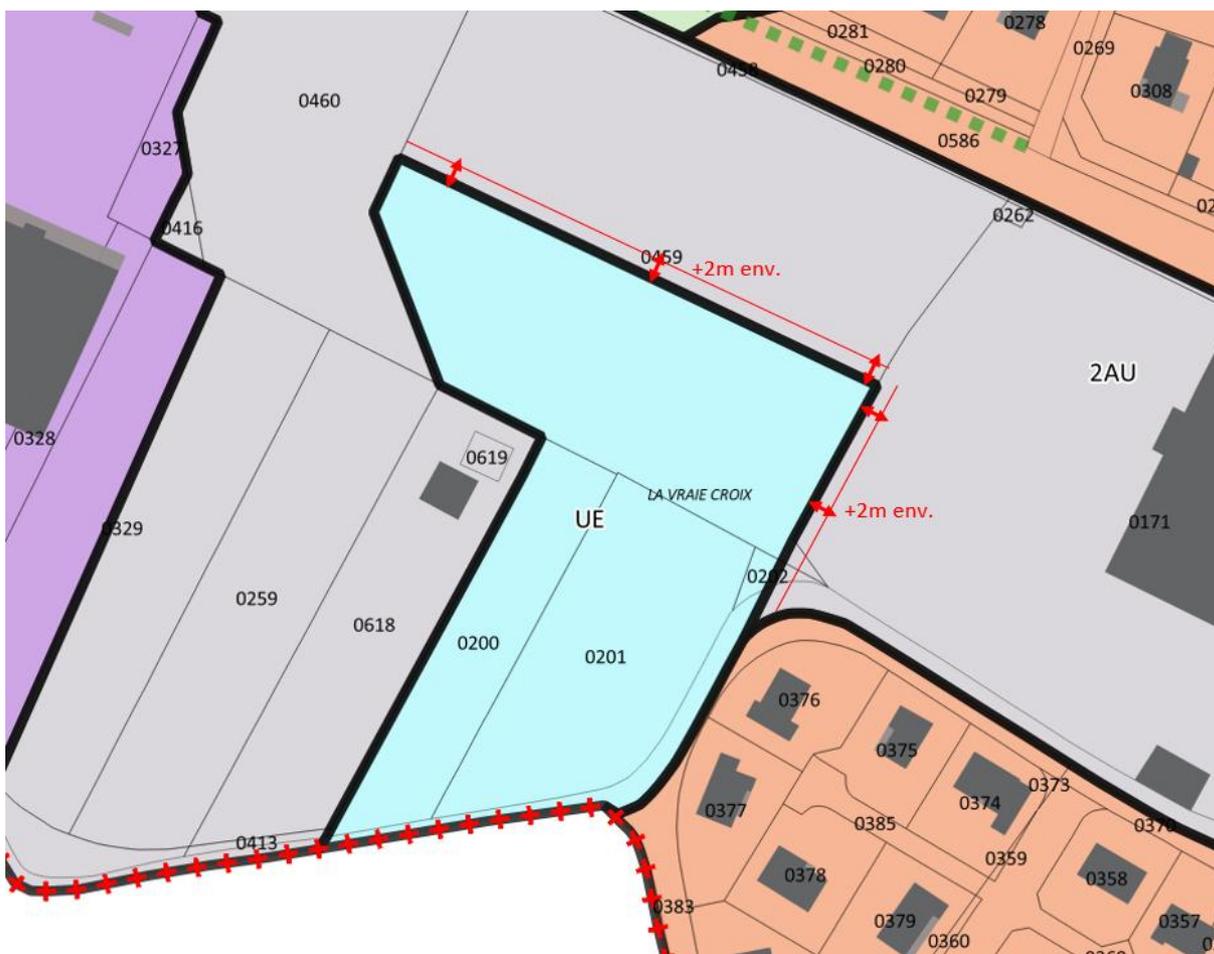
Observation n°3 (3N) : observation de l'Atelier d'ARCHITECTURE HB

L'atelier d'architecture hb attire l'attention sur une potentielle erreur matérielle de dessin et de délimitation de la zone reclassée en UE, notamment dans sa partie Nord. À corriger dans un souci de cohérence et de conformité.

Observation de la commune :

Des écarts sont en effet observés entre la délimitation retenue dans le dossier de la modification du PLU et le projet soutenu par la démarche communale ayant justifié cette procédure de modification. Des corrections de délimitations devront être apportées au Nord du site Perce neige, mais également à l'Est (voir plan en p.2). Dans les deux cas il s'agit d'élargir la zone sur l'emprise de la zone 2AU. Il n'y a pas d'impact spatial sur les autres zones du plan de zonage. Enfin, ces corrections de délimitation ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement d'ensemble de la zone 2AU après modification.

Cette correction nécessite également l'adaptation de la délimitation de la servitude de mixité sociale et du périmètre de projet.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune concernant les délimitations graphiques de la future zone UE, répondant ainsi au questionnement de l'Atelier d'architecture HB.

Observation n°4 (1R) : observation de Madame MJ. JEANNIN

(cette observation rejoint l'obs n°1)

S'interrogeant sur le document n° 5 du dossier d'enquête publique « Liste des emplacements réservés et marges de recul » évoquant la Montée St Laurent (dernière page - Limite de référence), Mme JEANNIN souhaite savoir si le sens de faitage est modifié ou non par la Modification n°1 du PLU, en vue de la vente d'un terrain dans le secteur concerné.

Observation de la commune :

L'OAP n°5 Montée Saint-Laurent n'est pas concernée par les objets de la modification de droit commun n°1 définis par arrêté du 20 mars 2023. Cette demande ne peut donc être traitée dans le cadre de cette procédure.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme le souligne la commune, l'OAP n°5 et la Montée Saint Laurent ne sont pas concernées par la modification de droit commun n°1 du PLU.

V. ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1 Le projet Perce-Neige : un projet de bien commun incontestable

La création d'un établissement d'accueil médicalisé (EAM) de 40 places permanentes et de 5 places temporaires pour adultes présentant des troubles autistiques avec une déficience intellectuelle est un projet incontestable.

Ce projet répond aux besoins médico-sociaux en Isère et plus généralement à la prise en charge des troubles de l'autisme, dont les besoins sont particulièrement avérés non seulement au niveau départemental, mais aussi au niveau national.

En outre, le commissaire enquêteur note que ce projet porté à la fois par le Département et l'Agence régionale de santé (ARS) est financé respectivement par le Conseil Départemental de l'Isère à hauteur de 5 M€ pour la construction de l'établissement et 2,75 M€ pour son fonctionnement annuel, ainsi que par l'ARS à hauteur de 1,14 M€ pour le fonctionnement annuel.

Au-delà d'un projet répondant à des besoins médico-sociaux au niveau départemental, le projet Perce-Neige a, d'une manière plus générale, une **dimension sociale et humaine** favorisant la prise en charge de personnes fragiles et leur insertion au sein de la société.

Ainsi, selon la Fondation Perce-Neige, l'établissement sera doté d'un parc propice aux activités de plein air. L'objectif sera aussi de **favoriser l'inclusion sociale** des résidents grâce à des partenariats avec des infrastructures et associations locales. Un cheminement piéton depuis la future Maison est envisagé pour permettre des sorties éducatives fréquentes dans le centre-ville de Crémieu riche en commerces et activités potentielles.

Le projet permettra par ailleurs la création de 80 à 100 emplois.

Ainsi, le projet Perce-Neige porté par le Département et l'ARS, et mis en oeuvre par la commune de Crémieu, est un projet de bien commun incontestable à dimension sociale et humaine, favorisant la prise en charge de personnes fragiles et leur insertion au sein de la société. En outre, il dynamise la commune à la fois sur le plan social et sur le plan des emplois créés localement.

5.2 Un projet cohérent sur le plan urbain

Le projet Perce-Neige sur le plan urbain

Le projet Perce-Neige permet d'optimiser un hectare d'une friche urbaine de 5,5 ha dans le cadre du renouvellement urbain d'un ancien terrain industriel et **sans artificialisation des sols**. Par ailleurs, la commune a la maîtrise foncière du terrain qui permet d'implémenter tous **les raccordements aux équipements publics** nécessaires (réseaux, assainissement) et présentant une bonne **desserte** également (accès, voiries de la rue de la Gare et du chemin de la Chaite).

En outre :

- Le lieu du projet est à proximité du centre-ville (500 m) et des équipements publics communaux ;
- La localisation de l'établissement permettra d'offrir aux usagers un cadre de vie de qualité, à la fois dans un cadre semi-champêtre et à proximité de toutes les commodités, et près d'un centre ville à l'architecture patrimoniale remarquable ;
- Sur le plan médico-social, l'établissement se situera à proximité de la Métropole de Lyon (40 km) offrant toutes les expertises socio-médicales et plus particulièrement celles du handicap ;

- Le projet s'insère également dans le projet de renouvellement urbain sans entraver l'aménagement du reste de la friche EZT tel qu'il est conçu au PLU initial, ainsi cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications techniques urbaines

➤ **Le reclassement d'un hectare de la zone 2 AU en zone U :**

Le reclassement de la zone 2 AU en zone U du terrain envisagé pour le projet est impératif pour permettre la construction de l'établissement médico-social et respecter les délais d'autorisation d'urbanisme.

Au-delà de cet aspect, le terrain présente un caractère constructible immédiat compte tenu des équipements publics présents et le projet Perce-Neige n'obère pas l'aménagement d'ensemble de renouvellement urbain du reste de la friche EZT en maintenant les projets envisagés par le PLU (trames piétonne et cyclable, axe routier nord-sud, création d'un espace public fort au niveau de la halle, végétalisation de la zone, traitement des eaux pluviales, production de 70 à 100 logements).

➤ **L'adaptation des limites d'un périmètre d'attente de projet à l'entrée Ouest de la ville et la suppression de l'emplacement réservé n°2 :**

L'adaptation des limites d'un périmètre d'attente de projet à l'entrée Ouest de la ville (secteur Vraie-Croix – EZT) est logique et nécessaire pour un terrain ne rentrant plus dans le cadre d'un projet d'aménagement global. La suppression de l'emplacement réservé n°2 (aménagement de voirie) est également nécessaire pour permettre la création d'un accès indispensable au futur établissement Perce-Neige.

➤ **La suppression d'une prescription de mixité sociale au sein de la zone U :**

La suppression de la prescription de mixité sociale en zone U impliquée par le projet Perce-Neige n'empêchera pas d'atteindre a minima un taux de 24% de logements aidés, **respectant ainsi les objectifs du PLU.**

La commune donne sur ce point une réponse claire et argumentée aux avis contradictoires du SCoT et de la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné, accédant toutefois à leur demande de fixer un taux de logements sociaux à 20%.

➤ **La création de l'OAP n°6 sur le tènement Perce-Neige :**

L'OAP n°6 dite « Equipement rue de la gare » envisagée sur le tènement Perce-Neige apparaît pertinente pour structurer et faire respecter certains aménagements et/ou principes de fonctionnement. Elle permettra ainsi d'assurer :

- un accès sécurisé au futur établissement Perce-Neige ;
- une connexion piétonne « sécurisée et liante » avec les accès et le reste de la friche EZT ;
- une transition éco-paysagère avec l'Est et le Sud du tènement, ainsi qu'avec le site Natura 2000 en bordure de tènement ;
- une perméabilité des clôtures favorisant les déplacements de la petite faune ;
- un traitement efficace des eaux pluviales.

Ainsi cette OAP permet de « **socler** » les **aménagements** du tènement Perce-neige et entend préserver l'opération de renouvellement urbain du reste de la friche EZT. Elle pourra toutefois être complétée par certaines exigences évoquées par la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné et le SCoT (aspect développement durable, qualité du bâti, etc...), dans la mesure où ces exigences s'avèrent pertinentes au sein du processus d'élaboration du projet et sein de la procédure OAP.

L'évaluation environnementale fait apparaître également un certain nombre de mesures ERC (notamment d'évitement) à préciser au sein de cette OAP, dont certaines sont déjà intégrées (eaux pluviales, ruissellement).

➤ **Les réflexions sur l'adaptation des dispositions graphiques et littérales opposables dans et à proximité du terrain à reclasser :**

L'ensemble du dossier montre que les dispositions graphiques et opposables de la modification de droit commun n°1 traduisent les dispositions urbaines nécessaires à la création du projet Perce-Neige dans son ensemble, mais aussi en cohérence avec le futur aménagement de la friche EZT et de l'entrée Ouest de la ville.

La cohérence avec le PADD :

Au vu des éléments énoncés ci-avant, le projet Perce-Neige rentre bien dans les directives du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU validé en 2019, et plus particulièrement des objectifs 3 et 4 de l'AXE 2 de ce dernier document avec notamment :

- le développement de la friche EZT (secteur majeur du renouvellement urbain de la ville) ;
- l'urbanisation en limite de ville ;
- le lien avec la commune de Villemairie ;
- la modération de la consommation foncière (non-artificialisation et optimisation foncière) ;
- la mixité urbaine et sociale ;
- le développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux existants.

Ainsi, le projet Perce-neige est un projet de bien commun incontestable, cohérent sur le plan urbain, conforme avec le PADD, avec des modifications techniques cohérentes et nécessaires, et une OAP permettant de structurer les aménagements nécessaires tout en préservant le renouvellement urbain du reste de la friche EZT.

5.3 Pas d'incidences environnementales significatives

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Auvergne Rhône Alpes) n'a pas émis d'avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de CRÉMIEU, faute de moyens suffisants pour examiner le dossier. Le commissaire enquêteur a rédigé à ce titre un commentaire au paragraphe 3.3 qui ne sera pas repris ici.

Toutefois, le commissaire enquêteur souligne de nouveau le fait qu'une évaluation environnementale exhaustive a été réalisée avec un état initial de l'environnement et une analyse des incidences du projet sur l'environnement communal et extra-communal. Ainsi les différentes thématiques environnementales et les incidences possibles du projet par rapport à chacune d'entre elles ont été passées au crible : milieu physique, ressource en eau/milieus aquatiques, milieu humain, milieux naturels et biodiversité, cadre de vie et santé humaine¹.

Les **incidences prévisibles** sur l'environnement évaluées par cette étude environnementale sont **faibles à positives**, sachant par ailleurs que le projet ne peut avoir qu'une incidence relative par rapport à une zone **déjà « anthropisée » et urbanisée** de longue date.

Concernant la zone Natura 2000 en limite du projet Perce-Neige, l'évaluation environnementale n'évalue pas d'incidences significatives sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Le commissaire enquêteur note par ailleurs qu'une transition éco-paysagère (lisière tampon végétale) est envisagée entre la zone Natura 2000 et le tènement du projet, ainsi que des dispositifs perméables au passage de la petite faune, et qu'une trame verte est prévue dans le cadre du projet global de renouvellement urbain de la friche EZT (alignement d'arbres,...).

1 : Ces thématiques abordent l'ensemble des points suivants : mobilité, eaux potable et pluviales, assainissement, milieux naturels protégés, trames écologiques, risques naturels et technologiques, pollution des sols, nuisances, paysage.

5.4 Pollution des sols : un risque écarté pour le tènement Perce-Neige

La friche EZT, anciennement terrain industriel, est concernée par une **pollution des sols** qui **n'interdit toutefois pas l'aménagement et la construction sur la friche** selon le rapport de présentation (p 9), le terrain pouvant être et devant être dépollué conformément aux directives de dépollution. Cette pollution bien identifiée (métaux lourds, hydrocarbures et solvants chlorés) a été prise en compte depuis 2015 dans le cadre d'études et d'expertise par le bureau d'études EODD, puis par le bureau d'études INGEOS en 2019 et enfin récemment en avril-mai 2023 par le bureau d'études ABO ERG, localisant les points de pollution principalement en dehors du tènement Perce-neige, **puis écartant tout point de pollution au droit de la zone d'étude Perce-Neige**, selon l'Évaluation environnementale (p75).

Ainsi, le tènement du projet Perce-Neige n'est pas concerné par le risque de pollution des sols et la pollution résiduelle de l'ancienne friche industrielle voisinant le projet est prise en compte par la commune.

5.5 Protection du patrimoine architectural de Crémieu : un travail collaboratif avec ABF

Le projet Perce-Neige toutefois distant du centre médiéval de Crémieu rentre dans les cônes de visibilité du château delphinal et de la colline Saint-Hippolyte.

Selon le rapport de présentation (p 31), le règlement du Secteur de patrimoine remarquable (SPR) et l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) permettent d'assurer une bonne insertion du projet et la non remise en cause du patrimoine remarquable de la ville.

En outre, la commune souligne dans son mémoire réponse au PV de synthèse des observations et aux questions du commissaire enquêteur **l'important travail collaboratif entre le porteur de projet et ABF** dans la construction du projet.

5.6 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Avis favorable du Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT) :

Le SCoT émet un avis favorable au projet avec deux réserves que la commune devra lever concernant la production de logements sociaux et les principes d'aménagement de l'OAP n°6 (cf paragraphe III.3.2 du présent rapport). Le commissaire enquêteur note toutefois que ces réserves sont déjà prises en compte par la commune dans le mémoire réponse au PV synthèse et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note par ailleurs que le projet Perce-neige aura un **rayonnement départemental** répondant ainsi aux directives du SCoT, la commune de Crémieu ayant un rôle local de « polarité de bassin de vie » au sein du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné (*Rapport de présentation p 30*).

Compatibilité avec les autres documents supra-communaux :

L'étude de l'Évaluation environnementale permet de conclure à la compatibilité des documents supra-communaux suivants avec le projet de modification de droit commun n°1 du PLU :

- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes) ;
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône-Méditerranée) ;
- le PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial).

Enfin, le projet ne rentre pas dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) mais n'obère pas les objectifs assignés à la commune par ce dernier.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère de façon générale que :

- la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions réglementaires et législatives en vigueur et conformément à l'arrêté municipal ;
- l'information du public en amont et au cours de l'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions et de manière très satisfaisante ;
- le public a pu disposer pour son information d'un dossier complet, suffisamment clair et accessible (exemplaire papier et numérique) ;
- la possibilité a été offerte au public de transmettre ses observations auprès du commissaire enquêteur, par écrit (registre ou courrier) ou par voie électronique, ou encore par oral en présence du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, et dans de bonnes conditions.

Ainsi, tenant compte :

- du dossier complet ;
- des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- des rencontres avec le Monsieur MOYNE-BRESSAND, Maire de la commune de CRÉMIEU ;
- des échanges avec Madame DESMURS-COLLOMB, première adjointe à l'urbanisme ;
- des échanges avec Madame SAUVAJON, chargée d'urbanisme ;
- des observations/propositions du public ;
- du mémoire réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations ;
- des réponses de la commune aux deux questions complémentaires du commissaire enquêteur ;
- de ses visites sur le terrain et de sa propre analyse ;

Le commissaire enquêteur a rédigé ses **conclusions personnelles et motivées** concernant le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crémieu. Ces conclusions font l'objet d'un **document séparé** conformément aux dispositions législatives.

Fait à Saint-Ismier, le 19 décembre 2023

François TISSIER
Commissaire enquêteur



Remis à Monsieur le Maire de la commune de CRÉMIEU, le 19 décembre 2023

Copie : Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble
(via <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload>)

GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelée ci-après.

ABF ou ANABF :	Architectes des Bâtiments de France (Association Nationale des...)
ABO ERG :	Groupe d'Étude : Sol, Environnement, Géotechnique, Géophysique, Énergie, Déchets
AC :	Assainissement Collectif
Ae :	Autorité Environnementale
AU :	Zone à urbaniser
ALUR :	loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AVAP :	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCBD :	Communauté de communes des Balcons du Dauphiné
CCI :	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (de l'Isère)
DDT 38 :	Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Isère)
ENE :	loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)
ENR :	Énergies renouvelables
ENS :	Espace Naturel Sensible
EODD :	Diagnostic de pollution et évaluation préliminaire des coûts de dépollution
EP :	Eaux Pluviales
EPCI :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ER :	Emplacement Réservé
ERC :	Éviter – Réduire – Compenser
EU :	Eaux Usées
ha :	Hectare
INGEOS :	Bureau d'études d'Ingénierie des Sites et Sols Pollués et du Bâtiment
LLS :	Logements Locatifs Sociaux
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale (Auvergne Rhône Alpes)
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH :	Programme local de l'habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPC :	Personnes Publiques Consultées
PPRN :	Plan de Prévention des Risques Naturels
PV (ou PVS) :	Procès Verbal de Synthèse
RG :	Zone à risque de glissement (de terrain)
RV :	Zone à risque de Ravinement et/ou de Ruissellement sur Versant
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SPR :	Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)
SRU :	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
STEP :	Station d'Épuration
TA :	Tribunal Administratif
U ou UE :	Zone urbaine (autorisée pour les constructions)
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

**Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
CRÉMIEU**

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE

PIÈCES JOINTES

- **Pièce jointe n°1 :** **Procès-verbal de synthèse** des observations du public
- **Pièce jointe n°2 :** **Mémoire de réponse** de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et réponse aux deux questions complémentaires du commissaire enquêteur