

## Annexe 8 : Dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de VINAY

Extension de la Zone d'Activités Economiques des Levées  
Modification du PLU de Vinay  
Mars 2021

Note de présentation

Sommaire

1.     **PREAMBULE**
2.     **PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS**
3.     **PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**
4.     **IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET DE MODIFICATION**

## **1. PREAMBULE**

### **Coordonnées du Maître d'Ouvrage**

Saint Marcellin Vercors Isère Communauté

7 rue du Colombier

38160 Saint Marcellin

Tél : 04.76.38.45.48.

Représentant : M. Frédéric De Azevedo

Service technique référent : Direction de l'Aménagement et de l'Ingénierie Territoriale

### **Document d'urbanisme en vigueur**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification au niveau communal.

Les grandes orientations d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire s'articulent autour de trois axes qui visent à :

- renforcer la fonction de centre bourg en termes d'équipements publics, de services, d'emplois, de logements et d'infrastructures
- économiser l'espace pour préserver notamment les terres agricoles et enfin
- réduire la consommation d'énergie en agissant sur l'urbanisation, la qualité environnementale des constructions et les déplacements.

Le conseil municipal du 22 mai 2014 a approuvé le PLU et une première modification a été entérinée par le conseil municipal du 16 septembre 2015. Une seconde modification a été approuvée par le conseil municipal du 20 novembre 2019.

### **Objet de la modification**

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté projette l'opération d'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) dites « Les Levées » sur le territoire de la commune de Vinay.



Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté a, par délibération du 28 juin 2018 acté le principe de l'engagement de toutes les démarches nécessaires à la maîtrise foncière de l'extension de la ZAE dites « Les Levées » sur le territoire de la commune de Vinay. Par délibération complémentaire du 1er octobre 2020 le projet d'extension a été validé et l'engagement de la procédure d'enquête préalable à la DUP du projet et des travaux nécessaires, portant, en outre, mise en compatibilité du PLU de Vinay conjointement à l'enquête parcellaire a été confirmé.

Cette modification a pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Vinay avec ce projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) dites « Les Levées » sur le territoire de la commune de Vinay.

#### **Orientations du PADD**

La vocation économique de la zone projetée pour cette extension a été affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune, en ligne avec deux objectifs essentiels :

- **Conforter et renforcer la place de Vinay au sein du territoire Sud Grésivaudan en tant que bassin de vie et d'emplois**
- **Placer la démarche environnementale au cœur du projet : promouvoir les économies d'énergie, s'engager dans la qualité architecturale favorisant l'utilisation des énergies renouvelables, l'architecture bioclimatique, gérer durablement le territoire.**

#### **Choix de la procédure**

La procédure de modification mentionnée aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme, est justifiée par le fait que les évolutions proposées ne changent pas les orientations définies par le PADD.

Ces aménagements du PLU n'ont pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Aucun risque grave de nuisance supplémentaire n'est créé.

#### **Présentation du dossier d'enquête publique**

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique comprend différentes pièces :

- Une note de présentation qui explique la procédure de modification, précise et justifie toute les modifications et compléments apportés.
- Les pièces modifiées du PLU à savoir : le règlement écrit et ses pièces graphiques



## **2. Présentation et justification des modifications**

Le secteur concerné par le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) dites « Les Levées » sur le territoire de la commune de Vinay est aujourd'hui classé en zone AU. Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) dites « Les Levées » est classée en zone Ui du PLU. Les zones Ui correspondent à des zones d'activités existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ou de nature scientifique ou technique.

Elles comprennent :

- un secteur Ui(z) qui correspond aux ZAC en vigueur. (Ui/z1 pour la ZAC des Levées, Ui/z2 pour la ZAC Tréry nord, Ui/z3 pour la ZAC Tréry sud). Il s'agit de zones réservées aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles, et aux installations soumises à déclaration et à autorisation.

Afin de permettre la réalisation de l'opération d'extension de la ZAE « Les Levées », il convient donc de modifier le PLU pour étendre la zone Ui.

### **Capacités des équipements publics et des réseaux dans le secteur des Levées 2**

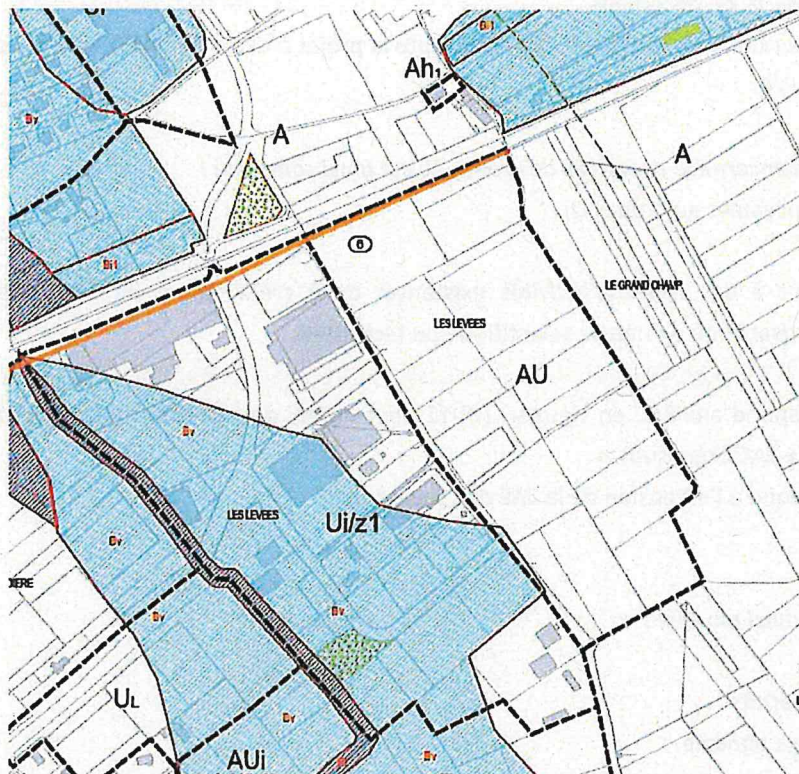
- L'unité foncière de la future zone des Levées II est bordée sur toute la longueur de sa façade Ouest par une voie communale et une zone d'activité existante.
- Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont également présents en bordure de la zone.
- Le terrain est desservi par une canalisation en fonte diamètre 125 située sur le chemin des Levées. Aucun renforcement de cette canalisation ne sera nécessaire pour alimenter le projet.
- L'assainissement du terrain est actuellement desservi par une canalisation de diamètre suffisant pour collecter le projet.
- Un réseau HTA est déjà présent sous la voirie, en raison de la superficie du terrain il sera simplement nécessaire de créer un nouveau poste de distribution.

### **Modification du document graphique en découlant**

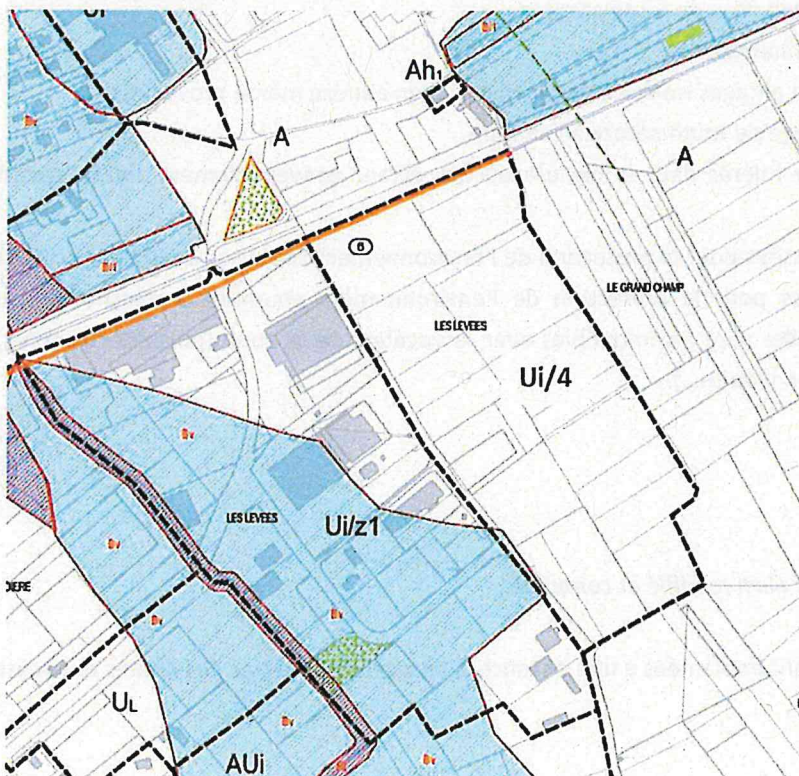
L'ensemble de la zone concernée par le projet d'aménagement se voit rattaché à la zone économique du tissu environnant, à savoir Ui. Un secteur Ui/4 sera créé sur le périmètre de l'extension non compris dans la zone Ui actuelle.



Avant modification



Après modification





### **Modification du document écrit en découlant**

Le règlement de la zone Ui sera modifié pour prendre en compte le projet d'extension de la ZAE « Les Levées », nouveau secteur Ui/4.

#### ***Le premier paragraphe qui concerne le caractère des zones Ui est ainsi complété :***

Chapitre V.- Dispositions applicables aux zones Ui

Caractère des zones Ui

Les zones Ui correspondent à des zones d'activités existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ou de nature scientifique ou technique.

Elles comprennent :

- un secteur Ui(z) qui correspond aux ZAC en vigueur. (Ui/z1 pour la ZAC des Levées, Ui/z2 pour la ZAC Tréry nord, Ui/z3 pour la ZAC Tréry sud).
  - un secteur Ui/4 qui correspond à l'extension de la ZAE des Levées
- (...)

#### ***L'article 1 de la zone Ui est ainsi modifié :***

(...)

Dans le secteur Ui/4 sont interdits :

- Les bâtiments à usage agricole.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les locaux à usage d'habitation
- Les abris de jardin et garages isolés et toute construction annexe même provisoire.
- Les dépôts et stockage de toute nature à l'air libre.

Toutefois, ils pourront être tolérés dans la mesure où des écrans convenablement traités seront aménagés sur le pourtour.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).

#### ***Les articles 2, 3, 4 et 5***

***Non modifiés***

#### ***L'article 6 de la zone Ui est ainsi modifié et complété :***

(...)

Ui/4 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres des limites des voies et emprises publiques.

#### ***Les articles 7, 8, 9 et 10***

***Non modifiés***

***L'article 11 de la zone Ui est ainsi modifié :***

(...)

Dans le secteur Ui/4:

**Volumes**

Rechercher des volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie. Les couvertures seront réalisées en terrasse ou par des toitures à faible pente, et seront bordées par un acrotère faisant apparaître un couronnement homogène avec les toitures terrasses.

Des adaptations pour intégration de capteurs solaires pourront être acceptées après concertation, ainsi que pour les lanterneaux d'éclairage zénithal, sheds, etc...

**Couleurs et matériaux**

Les couleurs des matériaux de construction et couverture seront en harmonie avec l'environnement.

**Publicité (Divers)**

La publicité est interdite. Seules les enseignes sont autorisées en façade, à l'exclusion de toute implantation sur toitures.

Les constructions à usage de dépôts, garages à bicyclettes ou à deux roues, locaux techniques seront obligatoirement intégrées au volume général.

**Clôtures :**

Les clôtures le long des voies publiques ne sont pas souhaitées. Elles peuvent être réalisées si la nécessité de protection est justifiée. Dans ce cas, seront utilisées des clôtures édifiées comme ci-après :

- Murette d'une hauteur de 0,45 mètre par rapport au niveau du bord de chaussée.
- Grille, maille carrée ou rectangulaire, de 2.00 mètres de haut maximum y compris murette, fixé sur poteaux. Dans le cas de la mise en place d'une occultation, elle devra se faire par des plantations : grille recouverte de plantes grimpantes ou masqué par des plantations type forestier, haie arbustive .

Les haies en limites séparatives seront réalisées en grille ou grillage, maille carrée ou rectangulaire, mais sans murette, et seront indiquées dans le cadre du plan paysager qui sera joint à tout dossier de permis de construire.

Portails : d'une conception simple sans décoration ni moulures.

***L'article 12***

***Non modifié***

***L'article 13 de la zone Ui est ainsi modifié :***

(...)

Dans le secteur Ui/4

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite du lot, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement sera traitée en espaces verts, l'espace de pleine terre représentera 15% de la surface de la parcelle.

Dans tous les cas, il sera réalisé à partir de la limite du domaine public, une bande d'une profondeur minimale de 4,00 mètres, traitée en surface gazonnée et plantée. Seuls les stationnements en evergreen pourront être comptabilisés dans cette surface.

**Plantations :**

Il devra se trouver sur la parcelle un nombre d'arbres en proportion minimale d'un arbre de haute tige pour 60 m<sup>2</sup> d'espaces résiduels (hors bâtiments, voirie et parkings) sachant que les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins. (Il ne s'agit que d'un mode calcul, pas d'un principe d'implantation).

Les arbres seront plantés de manière préférentielle en limite de l'espace public. Chaque fois que cela est possible les noyers existants et en bon état sanitaire seront conservés. Ils seront comptabilisés en tant qu'arbres de haute tige.

***Les articles 14, 15 et 16***

***Non modifiés***



### **3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le territoire est concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012. Le projet d'extension de la zone d'activités économiques des Levées s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT au travers du protocole de répartition du foncier économique dédié.

Le plan de composition d'ensemble inclus dans le projet de DUP précise le phasage du SCoT.

#### 4. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET DE MODIFICATION

La DUP valant mise en compatibilité du P.L.U. est soumise à enquête publique au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le projet est soumis à une procédure d'évaluation environnementale au titre de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement, Rubrique 39 - opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha.

Ainsi le présent dossier comportera une **évaluation environnementale** établie par le cabinet AD Environnement.

Avant toute chose il convient de rappeler que la zone d'étude est soumise aux documents de planification suivants :

- le SCoT de la Grande Région Grenobloise
- le PLU de Vinay
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Isère
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets dangereux
- le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse
- le SAGE Bas Dauphiné et Plaine de Valence
- le Schéma Régional Climat Air Énergie Rhône-Alpes
- le programme d'actions régionales nitrates
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Isère

L'étude d'impact menée par le cabinet AD Environnement permet de démontrer que le projet est pleinement compatible avec ces documents, sauf, comme exposé ci-avant, le PLU de Vinay qui devra faire l'objet d'une évolution.

Une étude de sensibilité faune/flore via inventaire simplifié, s'agissant de parcelles agricoles, a été réalisée en avril 2019. Cette étude a permis de conclure que la zone considérée, qui ne constitue pas un corridor écologique, ne comportait pas de mammifères, reptiles ou insectes. 54 espèces de plantes communes ont permis d'identifier 3 habitats distincts (cultures, prairies à fourrage de plaine, vergers à noyers) très communs et fortement représentés sur les terres environnantes. Aucune espèce protégée, aucun habitat d'intérêt communautaire ou espèces sensibles floristiques n'ont été identifiés sur la zone impactée. 19 espèces d'oiseaux ont été recensées dont 14 font l'objet d'une protection même si elles sont relativement communes et peu vulnérables à la perspective de l'aménagement projeté. Les noyers constituent le lieu de vie de ces espèces. La suppression d'un certain nombre de noyers ne devrait engendrer qu'une très relativement faible perturbation desdites espèces dans la mesure où une grande partie des terrains jouxtant la zone à aménager sont eux-mêmes en nature de noyers permettant le déplacement des habitats dans l'emprise vers des terrains de même nature.



L'évaluation environnementale jointe au présent dossier et soumise à enquête publique permettra d'appréhender de manière détaillée les aspects environnementaux.

Cette évaluation comprend également **une étude hydraulique** qui permettra de définir les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en place pour les surfaces imperméabilisées du projet et répondre ainsi aux exigences réglementaires en la matière. Cette étude permettra notamment le dimensionnement des noues nécessaires à la gestion des eaux pluviales issues du domaine public. En effet, l'augmentation des surfaces et des revêtements imperméables aura une incidence sur l'augmentation des débits d'orages et du volume des eaux pluviales ruisselé sur le site. La gestion collective des eaux pluviales sera privilégiée pour l'ensemble des surfaces situées en domaine public.

Par ailleurs, l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme prévoit que toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet **d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR)** de la zone. En particulier sur l'opportunité de création ou de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid.

Un décret, publié le 22 mai 2019 au Journal officiel, impose la prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact de l'opération d'aménagement. Ce texte, pris en application de la loi Elan, s'applique aux actions et opérations d'aménagement dont la première demande d'autorisation intervient à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) est donc requise dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités des Levées II.

Menée par le bureau AD Environnement elle est jointe au présent dossier d'enquête publique. Elle permet de déterminer la faisabilité technico-économique des solutions d'approvisionnement en énergie. Son intérêt réside dans le fait d'inventorier les recours possibles aux énergies renouvelables et aux systèmes les plus performants. Liberté est donnée ensuite au maître d'ouvrage de choisir la source d'approvisionnement en énergie qui lui paraît la plus opportune.

## Annexe 9 : Délibération prescrivant la procédure