

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 24 octobre 2023 au 23 novembre 2023

Commune de CRÉMIEU

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



Conclusions 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

Conclusions motivées

**Les présentes conclusions concernent l'enquête publique relative au projet de
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
de la commune de CRÉMIEU, porteur de projet.**

*Avertissement : le rapport et les conclusions sont édités séparément conformément à la législation.
Les conclusions ne se résument donc pas aux uniques conclusions et sont rédigées en vue de permettre
une lecture sans avoir d'emblée recours au rapport*

SOMMAIRE

I. LE RAPPEL DU PROJET.....	3
II. LA PRÉPARATION DU PROJET EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
III. LE DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
IV. LES CONCLUSIONS MOTIVÉES CONCERNANT LE PROJET.....	6

I. RAPPEL DU PROJET

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.

1.2 La commune de Crémieu

La commune de Crémieu compte une population de **3600 habitants** environ. Considérée comme un « pôle de bassin de vie » local 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.

1.3 Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU

Le cœur du projet de modification n°1 du PLU est 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 sous la coupe de la **Fondation Perce-Neige**, Fondation reconnue d'utilité publique par décret du 13 mai 2016.

Le projet est porté et financé en partie par le **Conseil Départemental de l'Isère et l'Agence Régionale de Santé ARS**.

La construction de l'établissement est envisagée sur une ancienne friche industrielle (EZT) dont la commune a la maîtrise foncière, et s'intégrant dans un **projet global de renouvellement urbain** à l'entrée Ouest de la ville.

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

Ce projet implique les modifications du PLU suivantes :

- un changement de zonage d'un tènement d'un hectare situé en zone à urbaniser (AU) vers une zone urbaine (U) ;
- la suppression d'une prescription de mixité sociale ;
- l'adaptation d'un périmètre d'attente de projet sur la friche EZT et ses alentours ;
- La suppression d'un emplacement réservé ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.4 La composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique dont le contenu est détaillé dans le rapport apparaît **complet, clair, et conforme aux dispositions législatives** (R.123-8 code environnement). D'une manière générale, il a permis de **délivrer les informations complètes, nécessaires et suffisantes pour une bonne compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique**.

II. LA PRÉPARATION DU PROJET EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 La concertation préalable

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

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

2.2 Les personnes publiques associées (PPA) notifiées

Les personnes publiques associées (PPA) à la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU sont les suivantes :

- Le Préfet de l'Isère (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.

La majorité des Personnes Publiques Associées **n'émet pas d'observation** par rapport au projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Seule la Communauté de communes des balcons du Dauphiné émet des **observations** et le **SCoT** (Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné) émet un **avis favorable** au projet avec **deux réserves** (logements sociaux et OAP).

Deux autres personnes publiques notifiées par la commune n'ont pas répondu (Région Auvergne-Rhône-Alpes, Chambre de métiers et d'artisanat de l'Isère).

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

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

III. DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de **bonnes conditions**, et **conformément aux dispositions législatives**.

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**.

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal d'organisation d'enquête n° A2023-317 du 04 octobre 2023.

3.2 L'information du public en amont et pendant l'enquête

Le public a pu recevoir une **information accessible, claire et satisfaisante** avant et pendant l'enquête publique.

- **L'information du public** a été dispensée dans les **dispositions réglementaires** – par affichage, sur site internet de la commune, et par voie de presse. Également par moyens complémentaires : panneau lumineux, site Facebook, application pour téléphones mobiles.

- **Le dossier d'enquête** publique a également été mis à disposition du public pendant toute la durée d'enquête en version papier (Mairie) et par voie numérique (site internet de la commune et poste informatique).

3.3 Les permanences

Quatre permanences ont été assurées à la **mairie de Crémieu**, aux dates 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

3.4 Le recueil des observations : moyens mis en place

Conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement, un **registre papier** d'un seul tenant, coté et paraphé, a été mis en place pour le recueil des observations du public. La commune n'a pas eu recours au registre dématérialisé.

Le public a pu également adresser ses observations par **voie électronique** (site internet communal, courrier électronique) et par **voie postale**.

En conclusion : le public aura pu **consulter le dossier d'enquête** et **formuler ses observations (registre papier)** aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur, mais aussi via le **site internet** communal 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**.

3.5 Synthèse des observations du public

L'enquête s'est déroulée de façon **très calme**. Outre les 3 personnes reçues en permanence par le commissaire enquêteur, l'enquête publique a donné lieu à **4 observations** uniquement.

- Deux observations font part d'un complément à apporter au Rapport de présentation ou d'une correction graphique à prendre en compte.

- Aucune observation ne remet en cause ou ne s'oppose au projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Deux observations sont hors secteur d'enquête publique.

3.6 Procès-verbal de synthèse et mémoire de réponse de la commune

Le **procès-verbal de synthèse des observations** et le **mémoire de réponse** de la commune aux observations recueillies ont été transmis respectivement à la commune et au commissaire enquêteur dans les délais et **conformément aux dispositions législatives**.

IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES CONCERNANT LE PROJET

Le projet Perce-Neige impliquant la Modification de droit commun n°1 du PLU est un projet de bien commun incontestable à dimension sociale et humaine, cohérent sur le plan urbain, n'ayant pas d'incidences environnementales significatives, et qui s'insère dans le projet global de renouvellement urbain de l'entrée Ouest de la ville de Crémieu.

La pertinence du projet de modification n°1 du PLU est fondée sur les points qui suivent :

1^{er} point : 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 sous la coupe de la Fondation Perce-Neige, Fondation reconnue d'utilité publique par décret du 13 mai 2016, 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.

Porté et financé par le Département de l'Isère et l'Agence Régionale de santé (ARS), le projet présente, au-delà de l'accompagnement du handicap, une **dimension sociale et humaine**, favorisant la **prise en charge globale 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 (80 à 100 emplois) et sera situé à 40 km de la métropole lyonnaise offrant toutes les expertises socio-médicales, et plus particulièrement celles du handicap.

En dernier lieu, la localisation de l'établissement dans une commune à connotation humaine et conviviale et au patrimoine remarquable offrant toutes les commodités, est particulièrement pertinente pour les futurs résidents et le personnel les accompagnant.

2^{ème} point : Un projet cohérent 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'emblée 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).

L'OAP n°6 dite « Equipement rue de la gare » envisagée sur le tènement Perce-Neige apparaît pertinente pour structurer les aménagements nécessaires tout en préservant le renouvellement urbain du reste de la friche EZT. Le projet **rentre ainsi dans le projet d'aménagement global de l'entrée Ouest de la ville** tel qu'il est conçu au PLU initial, assurant ainsi la **cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

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 20% de logements aidés, **respectant ainsi les objectifs du PLU**. Si le SCoT (SYMBORD) émet une réserve sur ce point, la commune apporte une réponse claire et argumentée dans son mémoire réponse.

Les modifications techniques urbaines impliquées par le projet (zonage UE, périmètre d'attente, emplacement réservé) sont **cohérentes et nécessaires**, et les dispositions graphiques traduisent concrètement ces modifications techniques.

Enfin, le commissaire enquêteur note également que le projet Perce-neige aura un **rayonnement départemental** répondant ainsi aux directives du SCoT ayant fixé à la commune de Crémieu un rôle local de « **polarité de bassin de vie** ».

3^{ème} point : Pas d'incidences environnementales significatives

L'Autorité environnementale (MRAE) n'a pas émis d'avis faute de moyens suffisants pour examiner le dossier de Crémieu, ne permettant pas d'avoir une appréciation objective sur la prise en compte de l'environnement par la commune. En revanche, 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 humaine.

Les **incidences prévisibles** sur l'environnement évaluées par l'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.

4^{ème} point : 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, le terrain pouvant être et devant être dépollué conformément aux directives de dépollution. Cette pollution bien identifiée a été prise en compte depuis 2015 dans le cadre d'études et d'expertise par les bureaux d'études successifs EODD, INGEOS et ABO ERG écartant in fine tout point de pollution au droit de la zone d'étude Perce-Neige.

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^{ème} point : 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.

Toutefois, le règlement permanent du Secteur de patrimoine remarquable (SPR) assure de facto la protection du patrimoine remarquable de la ville. En outre, la commune souligne dans

son mémoire réponse aux questions du commissaire enquêteur (PV synthèse) **l'important travail collaboratif réalisé entre le porteur de projet et ABF** (Architectes Bâtiments de France) dans la construction du projet déjà bien avancé. Dans un tel cadre, la bonne insertion du projet et la non remise en cause du patrimoine de la ville seront assurées.

6^{ème} point : Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Outre l'avis favorable du Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT) avec les deux réserves* qu'il conviendra de lever et que la commune a déjà prises en compte, le projet de modification de droit commun n°1 apparaît, selon l'étude de l'évaluation environnementale, compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- 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).

* Logement sociaux et OAP.

En conséquence et au vu de tous les éléments qui précèdent,

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au **PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)** de la commune de Crémieu.

Cet avis est émis sans réserve, ni recommandation particulière.

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>)