

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION URBANISME**

(Imprimé à joindre impérativement, en trois exemplaires, à vos dossiers)  
 Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

**COMMUNE de COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
 SAINT-JORGELEN VERCORS ISÈRE COMMUNAUTÉ**

Document d'urbanisme	Autorisation droit des sols
<p>joindre à cet AR :</p> <p><b>Dossier d'arrêt (élaboration ou révision)</b>  <u>1 exemplaire papier du dossier complet et la délibération</u></p> <p><b>Dossier d'examen conjoint (révision allégée, carte communale)</b>  <u>1 exemplaire papier du dossier complet</u></p> <p><b>Notification du projet (modification) :</b>  <u>1 exemplaire papier du dossier complet</u></p> <hr/> <p><b>Dossier d'approbation :</b>  <u>2 exemplaires papier du dossier complet avec copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</u></p>	<p>joindre à cet AR <b>1 exemplaire papier du dossier complet</b></p> <p><b>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</b></p> <p><input type="checkbox"/> Permis de construire</p> <p><input type="checkbox"/> Permis d'aménager</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de démolir</p> <p><input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de <b>type b</b>, positif ou négatif)</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable lotissement et division foncière</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable autre</p>
<p><b>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi)</p> <p><input type="checkbox"/> Carte communale</p> <p><input type="checkbox"/> Schéma de cohérence territoriale (SCOT)</p> <p>Date et références de la délibération :  <i>Délibération du Conseil communautaire n° DCC_2022_09_095 du 22/09/2022</i></p> <p>Objet :  <i>Approbation modification n° 4 du PLU de Vimey</i></p>	<p>- N° d'identification du dossier :</p> <p>- Nom du demandeur :</p> <p>- Date de la décision :</p> <p><b>- Sens de la décision : (COCHER LA CASE CORRESPONDANTE)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Accord</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation tacite</p> <p><input type="checkbox"/> Refus</p> <p><input type="checkbox"/> Sursis à statuer</p>

DATE DE DÉPÔT EN PRÉFECTURE :

**ATTENTION : AR non destiné aux déclarations de travaux, déclaration d'ouverture de chantier, certificat de conformité, RLP**

20 OCT. 2022

SECTION COMMUNAUTAIRE



**SAINT-MARCELLIN**  
**VERCORS ISÈRE**  
COMMUNAUTÉ

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

DCC2022\_09\_95

Le 22 septembre 2022,

Le Conseil Communautaire de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dûment convoqué par le Président, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes d'Izeron, sous la présidence de Frédéric DE AZEVEDO, à 19h.

Date de convocation : le vendredi 16 septembre 2022

Nombre de Conseillers en exercice : **73**

Présents titulaires : **48**

Pouvoirs : **15**

Présents suppléants : **3**

Votants : **66**

**Présents :** Didier CORVEY BIRON – Abdelkader BERHAIL (suppléant) - Aimé LAMBERT – Bernard MARTIN (suppléant) – Dominique DORLY – Daniel BERNARD – Franck ROUSSET – Geneviève MOREAU-GLENAT – Patrice FERROUILLAT – Nicole DI MARIA – David CHARBONNEL – Raymond ROLLAND – Albert BUISSON – Christophe DURAND – Corinne MANDIER – Philippe DESPESE – Patrice ISERABLE – Alex BRICHET-BILLET – Bernard FOURNIER – Vincent DUMAS – Lauriane ALBERTIN – Frédéric DE AZEVEDO – Marie-Chantal JOLLAND – Daniel FERLAY – Jean-Claude DARLET – Didier CHENEAU – Joël O'BATON – Raymond PAYEN – Monique VINCENT – Imen DE SMEDT – Bernard FESTIVI – Nicole NAVA – Jacques LASCOUMES – Lucile VIGNON – André ROMÉY – Jean-Pierre FAURE – Frédérique MIRGALET – Micheline BLAMBERT – Marie-Jeanne DABADIE – Thierry FEUGIER – Dominique UNI – Jean-Philippe GORON – Michel BOUTRY (suppléant) – Philippe CHARBONNEL – Denis CHEVALLIER – Gaëtan ROUX BERNARD – Philippe ROSAIRE – Jacky SOMVEILLE – Vanessa SAVIGNY – Myriam SCIABBARRASI – Béatrice ROZAND

**Absents :** Stéphane VILLARD – Natacha PETTER – Isabelle ORIOL – Gilbert CHAMPON – William THUMY – André ROUX – Patrick SEYVE – Franck DORIOL – Bernard GRINDATTO – Jessica LOCATELLI – Béatrice GENIN – Sylvain BELLE – Nathalie PANARIN – Emmanuel ESCOFFIER – Christelle LANDEFORT – Raphaël MOCELLIN – Christian DREYER – Jean-Yves BALESTAS – Véronique TODESCO – Alain RENAULT – Noëlle TAON – Yvan CREACH – Alain FUSTIER – Alain ROUSSET – Pierre BLUNAT

**Pouvoirs :** William THUMY à André ROMÉY – André ROUX à Daniel BERNARD – Franck DORIOL à Nicole DI MARIA – Jessica LOCATELLI à Vincent DUMAS – Sylvain BELLE à Dominique UNI – Nathalie PANARIN à Geneviève MOREAU-GLENAT – Christelle LANDEFORT à Raymond PAYEN – Raphaël MOCELLIN à Monique VINCENT – Christian DREYER à Bernard FESTIVI – Jean-Yves BALESTAS à Imen DE SMEDT – Alain RENAULT à Nicole NAVA – Noëlle TAON à Frédéric DE AZEVEDO – Yvan CREACH à Micheline BLAMBERT – Alain FUSTIER à Marie-Jeanne DABADIE – Pierre BLUNAT à Jacky SOMVEILLE

**Secrétaire de séance :** David CHARBONNEL

**OBJET : Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vinay (dossier joint)**

Monsieur le Président expose au conseil communautaire les étapes de la procédure de modification n°4 du PLU de Vinay définies dans le code de l'urbanisme. Il rappelle les motifs qui ont conduit à sa mise en œuvre.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-41 à L153-44, R153-8 à R153-10 ;

**Vu** la délibération n°2014-034 en date du 22 mai 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Vinay ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées,

**Vu** la décision n° 022-ARA-KKUPP-2624 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 20 mai 2022, en application des articles R104-8 et suivants du code de l'urbanisme, décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°4 du PLU de Vinay.

**Vu** l'arrêté 2022\_AR\_127 du président de Saint-Marcellin Vercors Isère prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Vinay,

**Vu** le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur,

**Considérant** que le projet de modification n°4 du PLU de Vinay nécessite des modifications après enquête publique, pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, des avis émis par les personnes publiques associées ou consultées et pour tenir compte d'une partie des observations du public émises lors de l'enquête publique :

En bleu : l'alinéa rajouté, **en rouge barré** : les alinéas supprimés.

**Par souci de cohérence entre les zones, la définition de l'emprise au sol dans la zone Uic est modifiée pour correspondre à celle des autres zones du zonage du PLU :**

Rédaction de l'article UCi 9 10 dans le projet de modification n°4 soumis à enquête publique	Nouvelle rédaction de l'article UCi 9
<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. <del>Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.</del> Les surfaces en terrasses sont comptabilisées dans l'emprise au sol à partir du quarante et unième m<sup>2</sup>.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces en terrasses sont comptabilisées dans l'emprise au sol à partir du quarante et unième m<sup>2</sup>.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.</p>

**Pour une meilleure intégration paysagère, outre la réduction de la hauteur maximum des bâtiments en zone UC, ramenée de 11 m à 15 m, telle que prévue dans le dossier d'enquête publique, la hauteur maximum est ramenée de 11 m à 9 m en cas de toit plat :**

Rédaction de l'article UC 10 dans le projet de modification n°4 soumis à enquête publique	Nouvelle rédaction de l'article UC 10
<p>La hauteur des bâtiments est mesurée entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,</li> <li>➤ Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.</li> </ul> <p>Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.</p> <p><b>Hauteur maximale :</b> La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.</p>	<p>La hauteur des bâtiments est mesurée entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,</li> <li>➤ Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.</li> </ul> <p>Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.</p> <p><b>Hauteur maximale :</b> La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cette hauteur maximale est ramenée à 9 mètres en cas de toit plat, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.</p>

**Concernant la réserve du commissaire enquêteur sur la question des hauteurs :**

« Revoir le calcul pour la hauteur de 9m pour les extensions avec un toit plat, car cela correspond à un R+2 comme la hauteur de 11m sans le toit qui correspond aussi à un R+2 mais avec un toit. Le visuel sera autant massif dans le paysage de Vinay, voir réponse et le calcul, à l'observation n°3 du collectif de l'Erinée »

En réponse, il est précisé que la commune est allé dans le sens du collectif de l'Erinée, en ramenant la hauteur maximum des bâtiments à toits plats de 11 m à 9 m en zone UC. Par ailleurs, le nombre de niveaux n'entre pas en jeu dans les questions de prospects des bâtiments (l'impact paysager étant fonction de la hauteur, pas du nombre de niveaux).

**L'article 12 (obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement) des zones IAU1, IAU2 et IAU3 est modifié pour que les règles de stationnement soient toutes relatives à des occupations et utilisations du sol autorisées dans ces zones (à vocation principale d'habitat). Est également rajouté dans cet article l'obligation de réaliser les places de stationnement en revêtement perméable :**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.*

*Les places de parkings devront être réalisées en revêtement drainant ou être enherbées (passages des roues exclus).*

*Il est exigé au minimum :*

**Constructions à destination d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places pour les logements de 151 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher...),

*Outre les places par logement, il est exigé une place en parking commun de surface pour 2 logements.*

*Les parkings communs des groupes d'habitations et les parkings des autres occupations du sol seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement. Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...). Les parkings soient enherbées (passages des roues exclus) et accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :*

*Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus :*

- *il n'est demandé qu'une place par logement locatif aidé par l'Etat.*
- *pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare, il n'est demandé qu'une place par logement et 0,5 place par logement locatif aidé par l'Etat.*

**~~Pour les constructions à destination commerciale :~~**

~~➤ la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à destination commerciale pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.~~

**~~Pour les constructions à destination de restaurant :~~**

~~➤ 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de service de restaurant.~~

**Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.*

**Les logements collectifs devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

*Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Normes minimales :*

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de trois pièces et plus.

*Dans tous les cas, la superficie minimale de stationnement doit être de 5 m<sup>2</sup>.*

**L'échéancier des OAP pour les zones A Urbaniser IAU1, IAU2 et IAU3 est modifié pour plus de clarté et pour bien préciser qu'il n'implique pas de date butoir pour l'urbanisation des zones :**

Rédaction actuelle de l'échéancier des OAP	Nouvelle rédaction proposée de l'échéancier des OAP
Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU de Vinay : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes	Dans le cas spécifique de la modification n°4 du PLU de Vinay : les zones IAU1, IAU2 et IAU3 sont toutes

<p>desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité et être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p>	<p>desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Les OAP définissent néanmoins des conditions de desserte qui font qu'une partie du réseau de voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone IAU2 emprunte la zone IAU1. La zone IAU1 doit donc être urbanisée avant la zone IAU2. Par ailleurs, afin d'éviter l'apparition d'une friche urbaine, l'urbanisation de la zone IAU1, terrain d'assiette de l'actuel supermarché doit constituer une priorité. La zone IAU1 être aménagée avant les zones IAU2 et IAU3.</p>
<p>Ainsi : la zone IAU1 devra être urbanisée à court terme (0-3 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU de Vinay). la zone IAU2 devra être urbanisée à court ou moyen terme (0-6 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU de Vinay), mais postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment. la zone IAU3 devra être urbanisée à court, moyen ou long terme (0-12 ans suivant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU de Vinay) mais nécessairement postérieurement à la zone IAU1 ou concomitamment.</p>	<p>On aura ainsi : En phase 1, l'urbanisation de la zone IAU1 et de la zone IAU3. En phase 2, l'urbanisation de la zone IAU2.</p>

**Considérant** que ces modifications sont minimales et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification,

**Considérant** que l'ensemble des membres du Conseil communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations avant et avec la convocation,

**Considérant** que le projet de modification n°4 du PLU de Vinay tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé,

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **DECIDE**, conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, de modifier le projet de modification n°4 du PLU de Vinay soumis à l'enquête publique sur les points détaillés ci-avant,
- **DECIDE** d'approuver la modification n°4 du PLU de Vinay tel qu'elle est annexée à la présente.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI et à la mairie de Vinay aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153 20 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,  
**Frédéric DE AZEVEDO**  
Président

