AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE ISÈRE

Courrier arrivé le
2 JUIN 2022
Mairie de Vinay

Mairie de Vinay
Monsieur Le Maire
Place de l'Hôtel de ville
38470 VINAY

Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 06 76 48 73 98
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président

Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 **Grenoble** CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 **Chatte**
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 **La Mure**
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 **La Tour du Pin**
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 **Saint-Etienne de Saint-Geoirs**
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 **Vienne**
Tél : 04 76 20 68 68

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18381001900038
APE 9411Z
www.isere.chambres-agriculture.fr

À Grenoble, le 16 mai 2022

Objet : Avis CDA 38 sur le projet de modification n°4 du PLU de Vinay

Monsieur Le Maire,

Nous avons reçu pour avis en date du 13 avril 2022 le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Vinay et nous vous en remercions.

Ce projet appelle de notre part les observations et formulations suivantes :

- Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU de Gérifondière en réponse au projet de relocalisation du supermarché et au besoin de développement de l'activité hôtelière : la modification projetée prévoit également le basculement du site de l'actuel supermarché de même que le secteur de la gare et la partie nord de l'actuelle zone AU de Gérifondière en trois zones IAU, hiérarchiquement distincte et objet pour chacune d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

  L'ensemble de ces aménagements (délocalisation du supermarché et programmes de logements / activités), bien que temporellement échelonnés, généreront une emprise globale de près de 3,5 ha de surfaces agricoles dont des parcelles nucicoles. Si le secteur IAU2 se voit déjà relativement contraint (terres enclavées, parcelles nucicoles en prise directe avec le tissu urbain ; ZNT, contraintes fonctionnelles...), ce n'est pas encore le cas des secteurs IAU3, UIc et UIca (terrains mis en valeur par une activité agricole – cf. diagnostic agricole PLUi SMVIC en cours –). Aussi, les aménagements à venir de ces secteurs respectifs devront se faire en concertation avec les exploitants agricoles travaillant les terrains (articulation des calendriers, impacts phase chantier...).

Par ailleurs, les préjudices subis par les exploitants en place devront faire l'objet, si cela n'a pas déjà été fait, d'une réparation conformément au protocole régional en vigueur sur les évictions.

- Réduction de la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone Uc : la modification projetée ramène à 11 mètres la hauteur initialement fixée à 15 mètres en zone Uc.

  Nous nous interrogeons toutefois sur l'incidence de cette évolution :

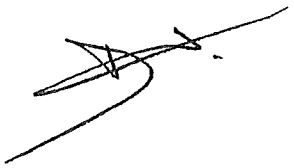
  - A l'échelle de la zone Uc, quel est le différentiel en termes de nombre de logements hypothétiques possible compte-tenu de la minoration de la hauteur maximale autorisée des bâtiments ?
  - Cette minoration porte t-elle conséquence à l'atteinte de la trajectoire de modération de la consommation foncière fixée à l'échelle du PLU ?

  Il aurait été intéressant, afin de pouvoir analyser précisément cette incidence, de disposer des éléments chiffrés de comparaison ante/post modification.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier de modification n°4 du PLU communal de Vinay, la Chambre d'agriculture formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Claude Darlet



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

REÇU LE
29 JUIN 2022

V/Réf : courriel du 17/06/22
N/Réf : LB /GV / 2022-0033 L.
Dossier suivi par : Line BROUSSARD/Gilles VAUDELIN
Tél. : 04.75.41.06.37
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

Monsieur le Président
Saint-Marcellin-Vercors-Isère
Maison de l'Intercommunalité
7 rue du Colombier
38160 SAINT-MARCELLIN

Valence, le 24 juin 2022

Objet : Avis INAO modification simplifiée n°4 PLU Vinay (38)

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 17 juin 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Vinay (38).

La commune de Vinay est située dans l'aire géographique de l'AOP « Noix de Grenoble ».
Elle appartient également aux aires de production des IGP « Saint-Marcellin », « Emmental français Est-Central » ainsi que de l'IGP viticole « Isère » et de l'IG « Génépi des Alpes ».
La filière nucicole représente plus de 313 ha (33700 arbres) pour 47 opérateurs dont 29 ont leur siège d'exploitation sur la commune.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO aux observations suivantes :

La modification envisagée consiste à :

- Réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone UC, en la ramenant de 15 m à 11 m,
- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU de 'Gérifondière' (relocalisation, agrandissement du supermarché de l'avenue de la gare, construction d'un hôtel, construction d'un groupe de logements), programmes retranscrits sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, aujourd'hui absentes dans l'actuel PLU

Bien que prévue au PLU, cette zone AU impacte directement près de 5 ha de noyers en AOP.
L'INAO avait émis un avis défavorable sur ce PLU en 2013, lequel n'a pas été suivi d'effets.

Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur cette modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué territorial,
Emmanuel ESTOUR

Institut National de l'Origine et de la Qualité
17 rue Jacquard
ZI Les Auréats
26000 VALENCE
Tél. 04 75 41 06 37

Copie pour info à :
DDT Isère – 17 Bd Joseph Vallier- BP 45- 38040 GRENOBLE Cedex 9

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE SCoT 2030 DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE

Courrier arrivé le
18 JUIL. 2022
Mairie de Vinay

Monsieur Philippe ROSAIRE
Maire de Vinay
Mairie
7 Pl. de L'Hôtel de ville
38470 Vinay

Grenoble, le 12 juillet 2022

Nos réf : LT/BP/MC 22.044
Objet : Projet de modification n°4 du PLU
Dossier suivi par Olivier ALEXANDRE – olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org
PJ : copie du courrier envoyé au Président de SMVIC

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous transmettre la copie du l'avis envoyé ce jour à Monsieur le Président de Saint-Marcellin Isère Communauté, relatif au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Vinay.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la modification du PLU est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Au regard des différentes pièces du dossier, j'émets un **avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Vinay**.

Je reste à votre disposition et je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

La Présidente,

Laurence THERY

ETABLISSEMENT PUBLIC DU SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE
44, avenue Marcelin Berthelot - 38100 GRENOBLE - Tél. 04 76 28 86 39 - mail : epscot@scot-region-grenoble.org

ANNEXE AU COURRIER 22.045 DU 12 JUILLET 2022

ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE MODIICATION N°4 DU PLU

Le projet consiste à apporter les évolutions suivantes au PLU de 2014 :

- réduire la hauteur maximale autorisée des bâtiments en zone UC, pour garantir une meilleure insertion des constructions au sein du tissu environnant,
- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU de Gérifondière, pour relocaliser et agrandir le supermarché U de la gare et pour la construction d'un hôtel,
- définir des programmes de logement, en lieu et place de l'ancien site du supermarché d'une part, à proximité du nouvel emplacement d'autre part, deux sites stratégiques à concevoir en complémentarité à l'aide d'OAP.

Ces évolutions s'inscrivent dans un projet plus global d'extension du centre-ville et de valorisation du quartier de la gare.

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone de Gérifondière

La relocalisation du supermarché, la création de l'activité hôtelière et le développement d'une nouvelle offre de logements au sein de la zone mixte de Gérifondière, sont en adéquation avec les objectifs de l'espace préférentiel du développement inscrit dans le SCoT pour la commune du Vinay et comprenant l'ensemble des tènements concernés par le projet de modification (voir la carte en annexe). Réunis au sein d'une même OAP, les trois axes du projet amènent à concevoir trois zonages distincts (1AU, Uic et Uica), pour des règles d'encadrement adaptées aux trois futures destinations (prospects, sous-destinations, valeur plancher pour les surfaces de vente autorisées).

L'emprise au sol des constructions en zone 1AU est de 0.5 maximal ; les OAP fixent par ailleurs une densité moyenne de 40 logements par ha. La prise en compte de ces deux objectifs devrait permettre de répondre aux attendus du SCoT en matière de densité urbaine pour les pôles principaux du Sud Grésivaudan, en particulier dans les secteurs situés à moins de 500 m d'une gare (au minimum 0.4 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière).

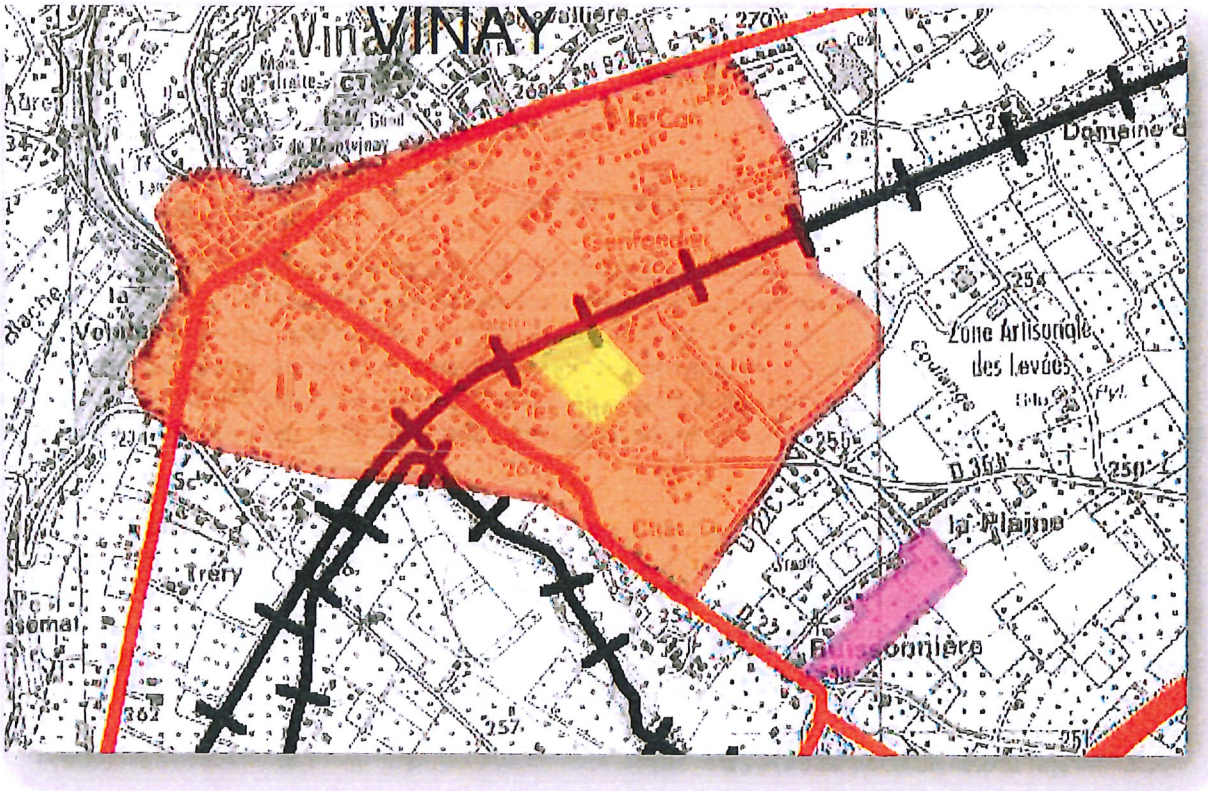
2. Projet urbain du quartier de la gare

Sur une surface totale de 3 ha, le développement d'un projet urbain axé sur de l'habitat intermédiaire répond aux enjeux actuels de renouvellement urbain, de qualité urbaine et de développement d'une offre abordable. Il s'inscrit dans les objectifs donnés par le SCoT pour localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels du développement, et pour diversifier les formes bâties vers plus de compacité.

L'identification par le SCoT d'une Zone d'aménagement commercial de type 2 (ZACOM 2) au droit de l'actuel supermarché, ne constitue pas un obstacle à cette évolution du quartier pour l'accueil de nouveaux logements. D'une part parce que le projet de modification permet la relocalisation de l'activité commerciale ; d'autre part parce qu'il permet de transformer cet espace « *en pôle de centralité contemporain, avec des caractéristiques urbaines affirmées* » (DAC page 428), ce qui constitue précisément un objectif des ZACOM 2.

3. Réduction des règles de hauteur en zone UC

En passant de 15m dans le règlement actuel à 11m, le projet de modification cherche à harmoniser les capacités de construction neuves avec le tissu pavillonnaire et intermédiaire pré-existant. En permettant la construction de formats intermédiaires (R+2), il autorise de poursuivre l'intensification de ce tissu relativement lâche et qui présente un potentiel foncier important, tout en facilitant son intégration future.

En conclusion, ces trois évolutions du PLU permettent la mise en œuvre d'objectifs inscrits dès 2014 dans le document. Elles apportent en outre une réponse au besoin de relocalisation du supermarché, dossier ancien dans lequel l'EP SCoT est depuis longtemps investi aux côtés de la commune, pour l'élaboration de solutions viables en matière d'aménagement urbain comme de fonctionnement économique. Elles s'inscrivent à plus d'un titre dans les orientations données par le SCoT.

Localisation des tènements faisant l'objet de la modification n°4 du PLU, dans la carte de l'espace préférentiel du SCoT et des zones d'aménagement commercial