



**CHARLES
CHRISTOPHE**

Ingénieur E.S.A. Purpan Toulouse
Diplôme I.A.E. Lyon
Expert Foncier et Agricole
Expert Immobilier
Expert près la Cour d'Appel



COMPAGNIE
DES EXPERTS
DE JUSTICE
DE LYON



Experts Fonciers

**DEPARTEMENT DU RHONE
Commune de VINDRY SUR TURDINE**

Dossier E19000201/69

ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**Dossier présenté par la Commune de
VINDRY SUR TURDINE**

CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur

69 490 VINDRY SUR TURDINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. 1ère partie - Présentation administrative

I - INTRODUCTION

Par décision du Président du Tribunal Administratif en date du 08/08/2019, j'ai été nommé comme commissaire enquêteur pour le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VINDRY SUR TURDINE

Par arrêté 2019-360 du 21/08/2019 le maire de VINDRY SUR TURDINE a ordonné une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune

II - OBJET DE L'ENQUETE

Dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme il s'agit recevoir les observations des administrations et des intéressés concernant ces plans.

- Changement de zonage de Uia en Ui pour la zone portant l'Intermarché actuel sur Pontcharra sur Turdine
- Suppression d'une servitude de projet sur une zone AUi sur Les Olmes

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019

Cette enquête s'est déroulée sans aucun incident et tout à fait normalement.

Le dossier a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de VINDRY SUR TURDINE et de la mairie annexe de LES OLMES.

La mairie m'a fourni les justificatifs certifiant que les publicités et affichages afférents à cette enquête ont été accomplis conformément aux prescriptions légales.

IV - INFORMATION ET VISITE DES LIEUX

Le jeudi 05 septembre 2019, j'ai pris connaissance du dossier et rencontré le maire de VINDRY SUR TURDINE et la Directrice Générale des Services chargée de l'urbanisme qui m'ont présenté la philosophie de ces projets de modification du Plan Local d'Urbanisme.

V - PERMANENCES

Nous avons eu 4 permanences 2 à la mairie de Pontcharra sur Turdine et 2 à la mairie de Les Olmes.

J'ai reçu 3 personnes et une contribution nous situant l'enquête actuelle dans le processus global de l'aménagement de Basse Croisette, Actival Smadeor

VI - VISITE DES LIEUX AVANT ENQUETE

J'ai visité les divers lieux seul sur les communes de Pontcharra sur Turdine et les Olmes le 05 septembre 2019

VII - OBSERVATIONS AU MAIRE DE VINDRY SUR TURDINE

Par courrier du **22 octobre 2019**, j'ai adressé à Mr le maire le PV de synthèse de cette enquête et de l'ensemble des observations formulées

J'ai reçu la réponse de la Directrice Générale des Services par courriel du **29 octobre 2019**

2. Avis sur le dossier global du PLU

Présentation

Ainsi qu'il en a été mentionné dans le rapport ci-joint, j'estime que l'enquête relative à l'établissement du projet de PLU pour la commune de Vindry sur Turdine l'a été dans des conditions particulières

- Je n'ai pas noté de problèmes liés à la réglementation qui s'applique en la matière ;
- L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement sans aucun incident
- L'information du public concernant cette enquête dans la presse et par l'affichage de l'avis d'enquête dans la commune et les lieux de passage des habitants a été faite très clairement (9 grandes affiches A2 jaune fluo dans les mairies et lieux de passage)
- J'estime que tous ceux qui ont souhaité prendre contact avec moi ont pu le faire. J'ai en effet reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences,

Le rapport de présentation répond à l'art. R123.2 du code de l'urbanisme en exposant le diagnostic de la commune, en analysant l'état initial, sans analyser la non consommation d'espaces, en présentant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en soulignant la non consommation d'espaces naturels et agricoles pour cette enquête publique très partielle

Les orientations d'aménagement et de programmation des zones sont en cohérence avec le rapport de présentation.

Elles précisent les choix retenus pour l'aménagement de ces tènements.

Nous n'avons aucune zone constructible pour l'habitat

Ce sont des zones d'activité économique

Le dossier de règlement s'applique à la totalité du territoire de chaque secteur de Pontcharra sur Turdine et Les Olmes de la commune de Vindry sur Turdine

Le dossier ne comprenait que deux avis des personnes publiques associées : le Département et la COR. Durant l'enquête publique, nous avons reçu les avis de la Chambre d'Agriculture et du Préfet pour la CDPENAF. Le public a pu prendre connaissance de ces avis, respectant en cela les dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme. Nous n'avons pas d'avis des autorités environnementales

Les documents graphiques sont complets.

Mais

Cette enquête publique ne comprend qu'une petite partie de l'ensemble des projets d'aménagement de la zone de Croisette, Basse Croisette et d'ACTIVAL sur les secteurs de Pontcharra sur Turdine et Les Olmes.

Cette parcellisation des enquêtes publiques successives ne nous permet pas de prendre en compte globalement l'évolution de ces secteurs et en particulier de la consommation des espaces naturels (voire des zones humides), agricoles et forestiers

3. Avis du Commissaire Enquêteur

Vision globale des aménagements du secteur

Il ne nous est présenté aucune indication des nombreux aménagements des zones d'activités environnantes

Si on prend comme centre des zones d'activités **le rond-point de sortie de l'autoroute A 89, Nous avons à moins de 1 km :**

- La zone d'Intermarché actuel
- La zone d'activité de Croisette et Basse Croisette sur Les Olmes et Pontcharra sur Turdine (6 ha)
 - La zone où va s'implanter le futur INTERMARCHE et le magasin de bricolage, matériaux de construction JUNET en zone N voire zone humide et en bordure d'un couloir écologique
- La zone d'ACTIVAL où est implantée de la plateforme logistique de BOIRON (30 ha)

Nous avons à moins de 2.5 km

- La zone du SMADEOR avec l'implantation de la plateforme logistique de la SMAD sur Sarcey en bordure avec Saint Romain de Popey (100 ha)

En conséquence

- Une étude d'impact environnemental de l'ensemble de ces zones aurait été parfaitement justifiée au regard du principe Eviter, Réduire, Compenser, avec le respect de la biodiversité, haies, bois zone naturelle, zone humide, problème de circulation induite par ces zones logistiques avec peu de salariés et beaucoup de camions, voire accès par des moyens de déplacements doux
- Il est demandé que, sur les zones agricoles perdues, le concept ERC (Eviter, Réduire, Compenser) soit appliqué si nécessaire : dire « maintenir l'alimentation en eau de la zone humide soit les plates-formes » dans l'OAP de la Basse Croisette et Actival doit être réalisé et vérifiable.
- Il est nécessaire que les propriétaires et exploitants des zones perdues pour l'agriculture, tant pour la zone de la prochaine implantation d'Intermarché que sur la zone d'extension de la zone d'activité de Basse Croisette, soient indemnisés dans les règles de l' « Accord-Cadre pour indemniser les agriculteurs et les propriétaires fonciers en cas d'éviction » des Chambres d'Agriculture et des FDSEA de la Région Rhône Alpes de mars 2017.

1. Nous avons reçu 2 observations, courriers ou documents concernant des demandes de constructibilité de parcelles leur appartenant sans rapport avec l'enquête publique
2. Nous avons reçu 1 personne venant se renseigner sur l'enquête
3. Nous avons reçu 1 contribution concernant cette enquête publique
Mr Gilles VIGNON de l'APADE nous a envoyé un courriel circonstancié concernant cette enquête: voici quelques repères
 - a. Le règlement du PLU de Pontcharra sur Turdine n'autorise pas les constructions à usage commercial en zone Uia
 - i. Ce règlement a été fait pour protéger les commerces du centre-ville
 - b. Il est important de changer ce zonage pour revenir à une zone Ui où sont autorisées les constructions commerciales pour normaliser la situation (sauf les hôtels)
 - c. Si Intermarché déménage en Basse Croisette il semble qu'aucune surface ne soit consacrée aux mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qui occupe plus de 30% de la surface du terrain.
 - d. La COR va acheter la zone Uia d'Intermarché, mais qui va démolir les bâtiments et dépolluer la zone (Distribution de carburant et cuves enterrées)
 - e. Il est important qu'aucune friche ne se développe sur ces zones libérées
 - f. Pourquoi ne pas installer des maraichers sur la zone de la Basse Croisette
 - g. L'impact sur l'environnement n'est pas nul comme déclaré dans le dossier
 - h. Le déplacement injustifié d'Intermarché sur la Basse Croisette se fait sur une zone Naturelle en bordure d'un corridor écologique
 - i. Les pertes de surfaces agricoles sont majeures sur Vindry sur Turdine ces dernières années : 16 ha pour un seul agriculteur et 29 ha pour Boiron et Actival 2
 - j. Déplacer Intermarché en entrée de la Ville nouvelle de Vindry sur Turdine est en désaccord complet avec le point 2.3 du rapport : la Ville annoncée, et la ville traversée
 - k. La problématique de la qualité paysagère des entrées de ville est importante dans l'image que la ville donne d'elle-même.
 - l. Faut-il déstructurer les 6 ha de verdure situé en face du giratoire de la Basse Croisette ?
 - m. Ce giratoire est aussi la porte d'entrée du GEOPARC DU BEAUJOLAIS classé Patrimoine mondial de l'UNESCO
 - n. Il est insensé de promouvoir un espace naturel au niveau mondial et de la dégradé dans les faits en entrée de la commune
 - o. Est-ce que la COR pourrait préserver un corridor écologique ne nécessitant pas, avant l'implantation d'une zone commerciale, un classement « à restaurer » au Schéma Régional de Cohérence écologique et revenir sur son projet déstructurant, sur la Basse Croisette en entrée de la commune nouvelle de VINDRY SUR TURDINE ?

Observations de la Commune

- Pas d'observation

Observations du commissaire enquêteur

- **Il est dommage que nous n'ayons pas la mission d'apprécier l'ensemble du dossier**
- Le dossier global nous aurait permis de poser quelques points de repères sur l'ensemble de l'aménagement des zones de Basse Croisette et d'Actival : perte de terrain agricole en zone N, conditions d'éviction des propriétaires et des exploitants, confortation des zones humides et zone N Naturelle et corridor écologique.
- Notre mission est simplement de donner notre avis sur le classement de la zone Uia en zone Ui
- Ce changement ne pose pas de problème en soit même sans aucun déménagement d'Intermarché

Le Commissaire enquêteur, dans le rapport, a répondu à toutes les observations des demandeurs

Aucune des personnes venues me rencontrer lors des permanences ne m'a demandé à bénéficier de l'anonymat.

L'identité du pays repose sur la capacité des hommes à travailler ensemble autour d'un projet collectif.

Jean Pierre HOUSSEL

Après avoir :

- Etudié le dossier soumis à l'enquête
- Rencontré le maire et la Directrice Générale des Services chargée de l'urbanisme
- Visité les lieux seule avant l'enquête publique
- Reçu les particuliers qui sont venus aux permanences
- Pris en compte les observations et courriers reçus
- Vu et examiné sur place toutes les demandes particulières

Je donne un avis favorable sur la modification du zonage UIa en Ui pour la zone d'Intermarché sur Pontcharra sur Turdine et la suppression de la servitude de projet pour la parcelle AUi en prolongement de la zone d'activité de la Basse Croisette

J'émet plusieurs réserves.

- Il est nécessaire que la zone d'Intermarché ne soit pas en friches. Pour ce faire la COR doit racheter la zone après démolition et dépollution pour aménager et céder cette zone pour des activités d'artisans voire de commerçants
- Il est nécessaire que les propriétaires et exploitants des zones perdues pour l'agriculture, tant pour la zone de la prochaine implantation d'Intermarché que sur la zone d'extension de la zone d'activité de Basse Croisette, soient indemnisés dans les règles de l'« Accord-Cadre pour indemniser les agriculteurs et les propriétaires fonciers en cas d'éviction » des Chambres d'Agriculture et des FDSEA de la Région Rhône Alpes de mars 2017.
- Il est demandé que, sur les zones agricoles perdues, le concept ERC (Eviter, Réduire, Compenser) soit appliqué si nécessaire : dire « maintenir l'alimentation en eau de la zone humide soit les plates-formes » dans l'OAP de la Basse Croisette et Actival doit être réalisé et vérifiable.

Je donne un avis favorable aux modifications
du PLU de VINDRY SUR TURDINE
avec les réserves ci-dessus

*Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres,
nous l'empruntons à nos enfants.*

Antoine de Saint Exupéry

Pour valoir ce que de droit

Fait à Belmont le 15 novembre 2019

Charles CHRISTOPHE

