

Commune de VINDRY SUR TURDINE

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLÉGÉE N°7 DU PLU DES OLMES



**Ces conclusions ont été établies
par M. Hervé FIQUET
Commissaire Enquêteur**

Chazay d'Azergues, le 6 décembre 2021

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Description du projet

Le projet porté par la Commune de VINDRY SUR TURDINE dont fait partie le village des OLMES vise à la suppression d'un élément remarquable au profit d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le centre bourg des OLMES. Cet élément remarquable positionné sur le secteur avait pour objectif de préserver les jardins arrières des maisons situés le long de la grande rue. Or cet élément comporte un parking, 2 terrains délaissés et 2 véritables jardins. L'OAP projetée vise à conserver l'espace de stationnement et les 2 jardins et à permettre la construction sur les parcelles délaissées. Afin d'encadrer cette évolution, une zone AUa7 de 1133 m² est créée sur la partie constructible.

Le village des OLMES comptait en 2016 une population de 802 habitants. Il fait partie depuis 2019 de la commune nouvelle de VINDRY SUR TURDINE avec les villages de PONTCHARRA SUR TURDINE, DAREIZÉ et SAINT LOUP. Chaque village dispose de son PLU propre. Celui des OLMES avait été approuvé en 2017.

Avis sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête papier présent en mairie était en parfaite concordance avec le dossier numérique présent sur internet pendant la durée de l'enquête.

Le dossier comportait des documents communs aux différentes enquêtes (arrêté d'ouverture, note de présentation, avis de la DDT et de la CDPENAF et une étude faune) et des documents propres à la révision n°7 du PLU des OLMES (notice de présentation, extrait du registre des délibérations du conseil municipal, décision de la MRAE, compte-rendu de la réunion d'examen conjoint) répondant ainsi au contenu stipulé à l'article R-123-8 du code de l'environnement

Le dossier indique que le projet vise à la suppression d'un élément remarquable au profit d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le centre bourg des OLMES. Cet élément remarquable positionné sur le secteur avait pour objectif de préserver les jardins arrières des maisons situés le long de la grande rue. Or cet élément comporte, selon la notice de présentation, un parking, 2 friches et 2 véritables jardins. L'OAP projetée vise à conserver l'espace de stationnement nécessaire à l'immeuble situé le long de la grande rue, les 2 jardins et à permettre la construction sur les parcelles en friche (indépendante des constructions existantes) à la place des hangars, cet espace étant considéré comme « une dent creuse ».

Afin d'encadrer cette évolution, le projet prévoit la création d'une zone AUa7 de 1133 m² avec densité minimale de construction de 20 logements/ha et une hauteur limitée à R+1. L'accès se fera par le lotissement des sources. Il est indiqué que l'urbanisation se fera en une seule opération d'ensemble ou en 2 phases et dans ce cas, la 1^{ère} phase doit avoir une surface minimale de 900 m².

Le document du PLU concernant l'OAP est modifié, le règlement intègre la création de la zone AUa7 et le document graphique devra prendre en compte cette évolution.

La notice de présentation indique qu'en optimisant les espaces en friche et en dent creuse, en préservant les 2 jardins et en inscrivant le cheminement « doux » à valoriser, le projet est compatible avec le PADD. Par contre, la phrase incomplète modifiant le règlement de la zone Ua13 est à réécrire de manière explicite.

Le dossier indique in fine l'évolution des surfaces des zones des OLMES suite à ce projet.

L'étude « faune » réalisée par SYMBIOS précise que la parcelle de la zone AUa7, du fait de son enclavement, présente peu de potentialités écologiques pour la faune protégée ou à enjeux de conservation

J'estime que les documents de présentation du dossier d'enquête publique et pour cette révision du PLU des OLMES sont dans l'ensemble suffisamment clairs et compréhensibles, hormis une réécriture de l'article Ua13 à revoir.

Avis sur le déroulement de l'enquête

La présente enquête publique unique portait sur 2 révisions dans les villages de PONTCHARRA SUR TURDINE et DES OLMES et sur 10 modifications de PLU dans les communes précitées et celle de DAREIZÉ. Les conclusions de chaque enquête sont établies séparément.

Elle s'est déroulée sur une période de 34 jours du mardi 5 octobre 2021 à 9 heures au lundi 8 novembre à 12 heures avec la tenue de 4 permanences.

Après avoir conduit et clôturé l'enquête publique, j'estime que celle-ci l'a été dans des conditions normales, car :

- je n'ai pas noté de problèmes liés à la réglementation qui s'applique en la matière ;
- une bonne information de la population a été faite, non seulement dans les mairies concernées et dans 2 journaux d'annonces légales, mais également par la pose de panneaux d'affichage dans 13 lieux concernés par les différentes enquêtes, et notamment dans la rue des Sources. Le site internet de la commune et le registre dématérialisé annonçaient cette enquête publique et publiaient les dossiers.
- je n'ai relevé aucun incident ayant pu nuire au bon déroulement de l'enquête ;
- Ainsi, une bonne participation du public a été constatée (31 personnes rencontrées). Les contributions ont été faites oralement (25), par courriers ou courriels (20) ou sur le registre dématérialisé (9);
- N'ayant eu aucun retour contraire, 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. Toutes les personnes qui ont souhaité déposer une observation sur les registres d'enquête papier ou numérique, ou un courrier à mon intention ont pu le faire pendant la période d'enquête (un courriel pour ce dossier de révision de PLU est arrivé après la clôture de l'enquête).

Avis sur les observations recueillies

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), après avoir pris note du maintien des jardins en espace vert à maintenir, décide que le projet de révision du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale

La DDT estime qu'il est préférable de construire dans un espace en dent creuse. **La Chambre d'agriculture** n'a pas de remarque particulière à faire. De même pour **la COR** (Communauté de communes). France Nature Environnement (**FNE**) précise qu'elle n'est pas opposée au projet, mais qu'il faut tenir compte des enjeux environnementaux. Le bureau d'études recontactera SYMBIOS pour voir la protection qui pourrait être mise en place pour le lézard des murailles

La DDT émet un avis favorable, en demandant de supprimer à l'article Ua13 la possibilité d'installer des annexes et des piscines dans les espaces verts dans la mesure où l'OAP prévoit des espaces verts inconstructibles.

4 observations ont été faites par le public sur ce projet de révision du PLU des OLMES. Une est faite par une propriétaire d'une parcelle devenue constructible demandant de supprimer la disposition prévoyant en cas de construction en 2 phases que la première tranche soit de 900 m² minimum. Une deuxième observation est faite par les propriétaires d'une maison contigüe et leur avocat demandant un avis défavorable à ce dossier ne répondant pas aux orientations du PADD. Les autres observations plus générales portent sur l'augmentation induite par ce projet de la circulation dans le village et « l'égalité citoyenne à établir » avec d'autres projets.

Après avoir pris connaissance de la position de commune sur les observations recueillies et transmises le 10 novembre 2021, mon avis sur chacune des thématiques abordées par les contributeurs est explicité dans le paragraphe 4.3.2 de mon rapport.

Sur le souhait de la commune d'urbaniser l'OAP en 1 ou 2 opérations :

La réponse de la commune est conforme à la volonté exprimée dans le dossier de retravailler l'intégralité du site de manière globale.

La nouvelle zone AUa7 est prévue sur 1133 m² avec une densité minimale de 20 logements/ha, soit donc 3 logements minima pour cette zone avec une hauteur limitée à R+1. La zone AUa7 est composée de 3 parcelles d'une surface d'environ 193 m², 374 m² et 565 m².

Un accès unique via le lotissement des Sources étant imposé pour des raisons de sécurité, la construction en une seule opération d'ensemble permettra une urbanisation et une architecture pouvant s'intégrer dans cet espace urbain, même si chacun des propriétaires souhaitait conserver la propriété de sa parcelle.

Sur le respect du PADD

La création de cette OAP sur une surface de 1133 m² en centre bourg est bien en phase avec la 2^{ème} orientation du PADD des OLMES « d'équilibrer densité urbaine et qualité résidentielle » et avec les orientations réglementaires de densification dans les bourgs. La construction sur cet îlot, classé en zone Ua, n'est pas contraire à l'objectif du PADD de modération de consommation de l'espace.

Le classement en « élément remarquable » de la zone, réalisé lors de l'élaboration du PLU n'apparaît pas aujourd'hui pertinent compte tenu de la présence d'un parking et d'un espace délaissé. Comme j'ai pu le constater, le cheminement doux allant

jusqu'à la Grande Rue et évoqué dans le PADD n'a pas été repris dans la liste des emplacements réservés ni dans l'OAP de la Source en projet. Je prends acte de l'engagement de la commune de compléter l'OAP sur ce point.

Enfin, des constatations que j'ai pu effectuer sur place et des mesures faites sur le plan cadastral, il ne m'apparaît pas de difficultés insurmontables pour desservir cette OAP en toute sécurité.

En conséquence

J'émet un avis favorable au projet de révision allégée n°7 du PLU du village DES OLMES assorti d'une recommandation :

► **Recommandation** : revoir la rédaction du dernier paragraphe de l'article Ua13 et le mettre en concordance avec la légende du plan de l'OAP de la Source, étant précisé que la MRAE a pris sa décision en considérant le maintien en espace vert, secteur inconstructible pour la partie des jardins

Fait à Chazay d'Azergues, le 6 décembre 2021

Signé Hervé FIQUET,
Commissaire Enquêteur

NB : les conclusions du commissaire enquêteur relatives aux autres dossiers de révision et de modification des PLU font l'objet de dossiers séparés.