

Commune de VINDRY SUR TURDINE

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE DES PROJETS DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DES PLU N°6 DES OLMES N°6 DE PONTCHARRA SUR TURDINE N°2 DE DAREIZÉ



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

Chazay d'Azergues, le 6 décembre 2021

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet de l'enquête

La commune nouvelle de VINDRY SUR TURDINE, située à l'ouest du département du Rhône, regroupe depuis 2019 les villages de PONTCHARRA SUR TURDINE, LES OLMES, DAREIZÉ et SAINT LOUP qui comptaient 5226 habitants en 2006. Chacun de ces villages a conservé pour le moment son PLU. La commune de VINDRY SUR TURDINE a souhaité à l'occasion de cette enquête publique unique procéder à une révision du PLU de PONTCHARRA SUR TURDINE, une révision de PLU des OLMES, une modification de PLU pour PONTCHARRA SUR TURDINE et à des modifications des PLU pour les 3 communes précitées. Ces 4 dossiers font l'objet de conclusions séparées. Les présentes portent sur les 9 modifications proposées dans un dossier.

Pour la commune des OLMES, la modification de droit commun n°6 porte sur 4 objets :

- le premier (MO1) vise à une suppression d'un changement de destination dans la mesure où cette opération a été réalisée
- le deuxième (MO2) porte sur la modification du règlement de la zone Ui afin de permettre à un commerce fragilisé par la crise sanitaire d'évoluer en créant une zone de brasserie. A cette fin, la commune souhaite encadrer dans la zone Uia le nombre de m² d'emprise au sol dédiée à l'activité commerciale
- le troisième objet (MO3) concerne la création dans la zone agricole d'un secteur AL de 4000 m² dédié aux loisirs avec pour objectif l'implantation jusqu'à 5 habitations légères de loisirs
- le quatrième objet (MO4) vise à la mise à jour du zonage Ui au lieu-dit Croisette afin de permettre à des maisons classées dans cette zone d'évoluer en les classant en zone Ub.

Pour la commune de PONTCHARRA SUR TURDINE, la modification de droit commun n°6 porte également sur 4 objets :

- le premier (MP1) consiste à rectifier une erreur de classement entre la zone Ui et la zone Uh dans le secteur du Moulin
- le deuxième objet (MP2) porte une modification des retraits par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives dans la zone Ui afin de permettre l'agrandissement de certaines activités
- le troisième objet (MP3) vise à la création de 2 changements de destination : une sur une ancienne exploitation maraîchère, une autre sur une ancienne écurie, grange et remise.
- le quatrième objet (MP4) consiste à classer en zone Nh une portion de terrain classée N entre 2 zones Nh afin de permettre de construire des annexes aux maisons existantes.

Pour la commune de DAREIZÉ, la modification de droit commun n°2 porte sur un seul objet (MD1). Il a pour but de modifier l'OAP (orientation d'aménagement et de

programmation) du bourg jugée trop contraignante pour les promoteurs et empêchant l'urbanisation du centre de DAREIZÉ.

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 de l'enquête, note de présentation, avis de la DDT et de la CDPENAF et des documents propres à la présente enquête pour les modifications des PLU des villages de PONTCHARRA, LES OLMES et DAREIZÉ : notice de présentation de chacun des objets de modification des PLU, décision de la MRAE, avis du département du Rhône, de la COR (communauté de communes) et de la Chambre d'agriculture.

Ces documents répondent aux requis de la législation, mais j'ai noté dans la notice de présentation des différentes modifications des insuffisances ne facilitant pas l'analyse des dossiers : absence d'indications de lieux pour les modifications MPI, MP4 et MO4, erreurs dans la reprise du texte du règlement (MO2), indication d'une zone Uh au lieu de Nh (MP4). Ces erreurs ne sont pas de nature à remettre en cause la compréhension des dossiers par les personnes connaissant les villages concernés, mais elles n'ont pas facilité le travail du commissaire enquêteur. D'une façon plus générale, l'indication des numéros cadastraux sur les parcelles des documents graphiques permettrait d'être plus précis dans le zonage et son application. Cette opération pourrait être réalisée lors d'une éventuelle révision et harmonisation des PLU de la commune nouvelle.

J'estime donc que, hormis ces points à rectifier, les documents présentés sont dans l'ensemble complets et permettent une bonne compréhension des projets présentés.

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 répartis en 4 enquêtes publiques. Les conclusions sont établies séparément pour chacune des enquêtes.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 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. 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 (2 courriels sont arrivés après la clôture de l'enquête).

Avis sur les observations recueillies

Après avoir pris connaissance de la position de la commune sur les observations recueillies, ma réponse complète aux observations des Personnes publiques et du public figure dans le paragraphe 4.3.2 de mon rapport.

Les observations, la réponse de la commune et mon avis est résumé ci-dessous pour chacun des objets de modification des différents PLU.

Pour la commune des OLMES

- le premier objet (MO1) portant sur la suppression d'un changement de destination (dans la mesure où cette opération a été réalisée) n'a pas suscité d'observations et recueille de ma part un avis favorable

- le deuxième objet (MO2) portant sur la modification du règlement de la zone UI a entraîné une observation de la Communauté de communes que je reprends en donnant un avis favorable sous réserve de rectifier la reprise de l'article Ui2 (150 m² et non 250 m²).

- le troisième objet (MO3) concernant la création d'un secteur AL de 4000 m² dédié aux loisirs dans la zone agricole a suscité 2 observations favorables et 22 avis défavorables (8 observations orales et 14 écrites) et des avis défavorables de la Chambre d'agriculture, de la CDPENAF et un avis réservé de la DDT, et ce pour plusieurs raisons : contradiction avec le PADD, non-respect de la législation sur les habitations légères de loisirs, implantation dans une zone agricole à préserver, existence d'une autre zone de loisirs, nuisances dues à l'augmentation du trafic sur une voirie insuffisante et dues aux activités festives de touristes, ...

La commune a pris acte des différents échanges et avis émis par les personnes publiques associées et la population et a décidé dans sa réponse de retirer cet objet de la modification en supprimant ce zonage AL.

Pour ma part, j'estime raisonnable le choix de la commune de VINDRY SUR TURDINE de supprimer cet objet de modification. En effet, des constats que j'ai pu faire sur place, et pour répondre aux observations émises, j'estime que le projet de

« création d'un secteur de loisirs » ne peut recevoir qu'un avis défavorable de ma part pour les raisons suivantes :

- sur un plan réglementaire : le passage d'une zone A en zone AL constructible relèverait plutôt d'une révision du PLU que d'une modification de PLU. De plus, l'implantation d'habitations légères de loisirs, selon l'article R441-38 du code de l'urbanisme, ne peut se faire que dans des zones prévues à cet effet : terrains de camping, zone résidentielle de loisirs, village de vacances, ... Le projet est par ailleurs en opposition avec le chapitre 7 du PADD de la commune qui prévoit la « pérennisation des terres agricoles sur les secteurs non concernés par les grands projets économiques (plateau et hauts des coteaux) » et avec le chapitre 6 qui prévoit explicitement « la protection de l'ouverture du paysage du plateau ».

- sur la réalité du projet : selon les déclarations mêmes du propriétaire du terrain, il s'agit de construire des habitations légères de 20 à 40 m² pour les revendre à des citoyens. Le projet ne peut donc être assimilé à la « création d'un secteur de loisirs », mais plus à la création d'un nouveau lotissement de 5 habitations légères. Le projet de règlement très succinct et l'absence d'une orientation d'aménagement et de programmation ne permettraient pas d'éviter toute dérive du projet.

- sur le lieu d'implantation : la parcelle de 4000 m² est située en pleine zone agricole, avec des vignes et des parcelles cultivées contiguës, entraînant donc non seulement un risque de détérioration d'un espace naturel et de sa biodiversité mais également, comme cela est soulevé dans les observations, des risques de conflits répétés avec l'activité agricole (une exploitation agricole à proximité), la randonnée et celle occasionnelle de la chasse. La parcelle se situe en bordure du chemin de Bine, inadapté à une augmentation du trafic, qui serait concentré sur les temps de week-end et de vacances.

- le quatrième objet (MO4) visant à la mise à jour du zonage Ui au lieu-dit Croisette afin de permettre à des maisons classées dans cette zone d'évoluer en les classant en zone Ub n'a pas entraîné d'observations. Je donne sur ce dossier un avis favorable.

Pour la commune de PONTCHARRA SUR TURDINE

- le premier objet (MP1) consistant à rectifier une erreur de classement entre la zone Ui et la zone Uh dans le secteur du Moulin n'a pas recueilli d'observations. Avis favorable de ma part.

- le deuxième objet (MP2) portant sur une modification des retraits par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives dans la zone Ui a entraîné une observation de la COR sur la rédaction de l'article Ui7. En effet, il y a contradiction dans l'article Ui7 modifié entre le paragraphe indiquant, à défaut d'implantation sur la limite, un retrait minimal de 4m et le paragraphe indiquant un retrait minimal de 0.5m. Je donne un avis favorable sous réserve de modifier ce point de rédaction.

- le troisième objet (MP3) visant à la création de 2 changements de destination a entraîné des observations réservées ou défavorables des Personnes publiques indiquant que le premier bâtiment pourrait servir de nouveau à une activité agricole et ne correspondrait pas aux critères retenus par le SCoT et que le 2^{ème} serait à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

La commune a maintenu son avis favorable pour le premier changement de destination du fait de l'abandon des bâtiments et que ceux-ci n'ont plus de vocation agricole. Elle a également maintenu son avis favorable au 2^{ème} changement de destination en l'absence de bâtiment agricole ou d'élevage dans un rayon de 100 m.

Pour ma part, concernant le 1^{er} changement de destination, j'estime, après visite des lieux, que les anciens bâtiments subsistant qui servaient à la réception des légumes, au tri et au lavage, au stockage en chambre froide et à l'expédition ainsi que des locaux administratifs, et l'absence de parcelles exploitées en maraîchage à proximité sont difficilement reprenables par un jeune maraîcher ou tout autre producteur (aucune proposition de reprise des bâtiments n'a été faite). Aussi, et en l'absence d'autres exploitations à moins de 100m, je considère que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les bâtiments répondent aux critères définis par le SCoT du Beaujolais (voirie, plus de 100m d'une exploitation d'élevage, pas de gêne pour une autre exploitation, sécurité incendie, absence risques forts de glissement) excepté l'intérêt architectural et patrimonial.

A défaut d'autres solutions qui seraient proposées par la CDPENAF, je suis favorable à ce changement de destination (parcelle WA 44) dans la partie nord des bâtiments pour une surface de plancher autorisée en zone A (170 m²) et en respectant les critères du règlement du PLU de PONTCHARRA SUR TURDINE quant à l'aspect extérieur des bâtiments. Outre le contexte familial, ces dispositions permettraient d'améliorer l'aspect architectural et de maintenir le reste des bâtiments en état avec des boxes pour des chevaux dans l'immédiat.

Le changement de destination n°2 concerne une ancienne écurie, une grange et une remise contigües à une habitation. Ainsi que j'ai pu le constater sur place et le mesurer sur le cadastre, il n'existe pas de bâtiments d'élevage à moins de 100m. L'aménagement de bâtiments d'habitation ne compromettrait pas l'activité agricole et maintiendrait ce bâti en pierres locales. Répondant aux critères législatifs et à tous les requis du SCoT beaujolais, je suis favorable à ce changement de destination au lieu-dit « Le Mollard », parcelle AD53.

- le quatrième objet (MP4) consistant à classer en zone Nh une portion de terrain classée N entre 2 zones Nh a recueilli un avis défavorable de la DDT car il irait au détriment de l'intérêt général en compromettant la circulation des espèces. La commune a objecté cet argument. Comme elle, j'ai pu constater sur place que la partie nord, en bordure de route, est close par un mur. Dans ces conditions, le passage en zone Nh (et non Uh, comme écrit en page 29) ne va pas contre l'intérêt général. J'émet donc un avis favorable sur ce dossier sous la réserve précitée.

Pour la commune de DAREIZÉ, la modification ayant pour but de modifier l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) a recueilli 3 observations du public. La commune a remis à une date ultérieure une demande complémentaire de modification de l'OAP. J'estime pour ma part que la modification de l'OAP du bourg de DAREIZÉ ne compromet pas les principes de celle-ci et le secteur de valorisation de la zone humide. Hormis le remplacement de « maillage aviaire » par « maillage viaire », cette modification recueille un avis favorable de ma part.

La demande des propriétaires des parcelles situées de l'autre côté de la zone humide mérite d'être reprise dans une prochaine évolution du PLU.

En conséquence,

J'émet un avis favorable au projet de modification de droit commun des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) du village des OLMES (n°6), du village de PONTCHARRA SUR TURDINE (n°6) et du village de DAREIZÉ (n°2) assorti de 6 réserves :

Pour la commune des OLMES

- ▶ Réserve n°1 : concernant l'objet n°2 (MO2) portant sur la modification du règlement de la zone Ui, avis favorable sous réserve de rectifier la reprise de l'article Ui2 (150 m² et non 250 m²).
- ▶ Réserve n°2 : concernant l'objet n°3 (MO3) portant sur la création d'un secteur AL dédié aux loisirs : confirmation par la mairie du retrait du projet compte tenu de mon avis défavorable au projet pour les raisons développées dans le chapitre « avis sur les observations »

Pour la commune de PONTCHARRA SUR TURDINE

- ▶ Réserve n°3 : concernant l'objet n°2 (MP2) portant sur la modification des retraits dans la zone Ui : avis favorable sous réserve de modifier la rédaction de l'article Ui7 sur le retrait minimal de 4 m et de 0.5m.
- ▶ Réserve n°4 : concernant l'objet n°3 (MP3) portant sur la création de 2 changements de destination : avis favorable sous réserve de préciser la surface de plancher autorisée pour le changement de destination des anciens bâtiments maraîchers.
- ▶ Réserve n°5 : concernant l'objet n°4 (MP4) sur un classement en zone Nh de 2000 m², avis favorable sous réserve de rectifier Nh au lieu de Uh en page 29 du dossier

Pour la commune de DAREIZÉ,

- ▶ Réserve n°6 : concernant la modification de l'OAP, avis favorable sous réserve de rectifier « maillage aviaire ».

Fait à Chazay d'Azergues, le 6 décembre 2021

Signé Hervé FIQUET,
Commissaire Enquêteur