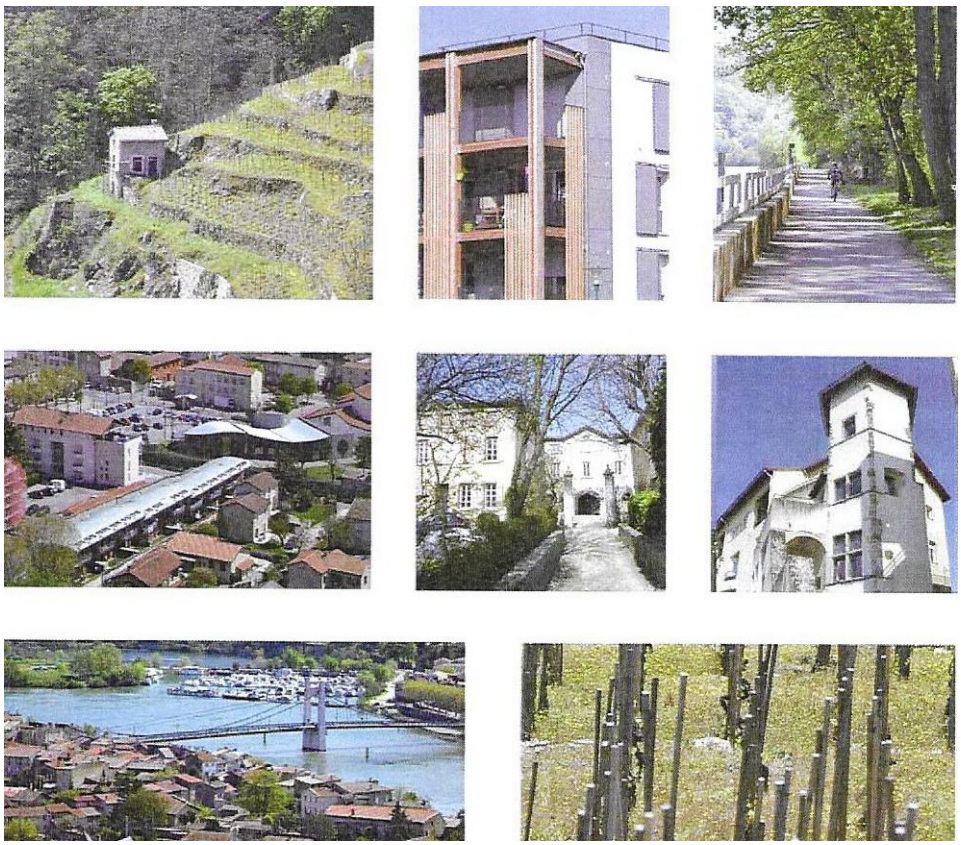
CONCLUSIONS MOTIVEES DE l'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL d'URBANISME DE LA COMMUNE de CONDRIEU (RHÔNE)

Conduite du 4 au 21 novembre 2022



Ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Lyon
N° E22000113/69 en date 21 septembre 2022

Arrêté n° n° A22-22 en date du 17/10/2022

du Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION

Commissaire enquêteur : Jean Pierre REVOL

Table des matières

1 Sur la régularité de la procédure, les effets du projet sur l'environnement et sur les biens et les personnes 3
2 Sur les objectifs de la modification n° 2 4
2.1 Classement en zone N d'une zone humide au hameau de la Celle 5
2.2 Classement en zone N du site des vestiges des remparts du château 5
2.3 Modification du règlement écrit du site du faubourg traditionnel du « port » 6
2.4 Changement de destination de 2 bâtiments agricoles 7
2.5 Inclure la Rue de l'Industrie dans « le périmètre d'alignement d'activités » 8
2.6 Ouvrir des possibilités de réaliser des constructions à usage de stationnement dans la perspective de la réouverture de la ligne SNCF au trafic voyageur 8
2.7 Suppression de l'Emplacement Réservé n°2 8
3 En conclusion 9

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des remarques portées par les citoyens, des observations et explications émises ou développées par le pétitionnaire et de la réflexion personnelle du commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, j'ai eu des contacts réguliers avec le Maitre d'Ouvrage. Le Procès-Verbal de synthèse a été remis le 28 novembre en Mairie de CONDRIEU. Des échanges ont suivi avec la responsable de l'Urbanisme de la Communauté VIENNE-CONDRIEU- AGGLO, le DGS de la commune de CONDRIEU, l'adjoint chargé de l'urbanisme et la responsable de l'urbanisme à la Mairie de CONDRIEU

Les réponses écrites au Procès-Verbal de synthèse m'ont été communiquées le…..

1 Sur la régularité de la procédure, les effets du projet sur l'environnement et sur les biens et les personnes.

La modification n° 2 a été engagée par l'arrêté n°22-10 du Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION EN DATE DU 04/07/2022.

Elle rentre dans le cas de l'Article L153-41 du code de l'Urbanisme.

Suite à la demande de Monsieur le Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION, j'ai été nommé commissaire enquêteur par l'ordonnance n° E22000113/69 du 21 septembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon pour le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de CONDRIEU.

Monsieur le Monsieur le Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION a pris, en date du 17 octobre 2022, l'arrêté N° A22-22 pour lancer la mise à l'enquête publique de la modification n°2.

Les obligations relatives à la composition et à la consultation des documents, à la publicité par affichage et par voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire Enquêteur, à la forme du registre et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

Le public a disposé des heures d'ouverture au public du secrétariat de la mairie et de 6h00 de permanences du commissaire enquêteur pour consulter le projet et s'exprimer.

Une adresse mail (modif.condrieu@gmail.com) a été ouverte pour recevoir les observations du public.

3 remarques ont été portées sur le registre d'enquête, 5 courriers ont été déposés, la boite mail (modif.condrieu@gmail.com) a reçu 3 contributions.

Dans l'ensemble, le public s'est très peu déplacé pour cette modification

Aucun incident n'a été porté à ma connaissance.

Aucune remarque n'a été formulée concernant l'affichage et l'information relative à l'enquête publique. Une erreur de manipulation a supprimé le 30 mai le dossier mis en ligne sur le site de la commune. Mme Aline CETTIER m'en a avisé par mail. Dans la journée, cette erreur a été corrigée et je l'en ai avisée.

J'ai vérifié que l'affichage réglementaire a été respecté sur les panneaux intérieurs et extérieurs de la mairie ainsi que sue les lieux concernés. Le certificat d'affichage m'a été fourni par la communauté VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION

L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont avérés et sont vérifiables.

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

Les articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'urbanisme concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

Les articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête a duré 19 jours.

J'ai clos le registre déposé en mairie le 21 novembre, celui déposé au siège de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION m'a été adressé par courrier recommandé dès le lendemain.

Le dossier déposé en Mairie de CONDRIEU et celui déposé au siège de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION étaient composés des pièces suivantes :

- Un résumé du cadre juridique régissant les modifications du Plan Local d'Urbanisme
- l'arrêté n° A22-10 en date du 4 juillet 2022 engageant la procédure d'enquête publique
- l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 21/09/2022 désignant Monsieur Jean Pierre REVOL en qualité de commissaire enquêteur
- L'arrêté n° A22-22 en date du 17/10/22de Monsieur le Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION
- la note de présentation et les autres informations liées à l'enquête publique prévues à R.123-8 du Code de l'Environnement.
- la décision après examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
- les avis émis sur le projet par les Personnes Publiques Associées consultées en vertu de l'article L.123-40 du Code de l'Urbanisme
- le règlement écrit
- le Plan de zonage à l'échelle 1/5000°
- le Plan de zonage (Risques naturels) à l'échelle 1/5000°
- Les parutions dans la presse
- La liste des emplacements réservés
- Le registre d'enquête
- un registre d'enregistrement de la correspondance reçue pendant l'enquête par messages électroniques
- un registre d'enregistrement de la correspondance reçue pendant l'enquête par messages électroniques

J'ai fait rajouter le zonage AOC réalisé par l'INAO

J'estime donc que la procédure engagée est conforme au niveau réglementaire et que la mise à l'enquête publique du projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU ne contient aucun facteur de contestation.

2 Sur les objectifs de la modification n° 2

Elle a 7 objectifs :

- Classement en zone N d'une zone humide au hameau de la Celle
- Classement en zone N du site des vestiges des remparts du château
- Modification du règlement écrit du site du faubourg traditionnel du « port »
- Changement de destination de 2 bâtiments agricoles
- Inclure la Rue de l'Industrie dans « le périmètre d'alignement d'activités »
- Ouvrir des possibilités de réaliser des constructions à usage de stationnement dans la perspective de la réouverture de la ligne SNCF au trafic voyageur
- Suppression de l'Emplacement Réservé n°2

Les observations portées au registre d'enquête ainsi que les courriers et les courriels qui m'ont été adressés ont fait l'objet d'une étude détaillée au cas par cas, avec pour chacune un commentaire et un avis personnel.

2.1 Classement en zone N d'une zone humide au hameau de la Celle

Ce site propriété de la commune présente une végétation caractéristique du milieu humide (réception des eaux pluviales de ruissellement et des eaux de sources). Ce site est classé N à l'exception de la parcelle AZ 721 rattachée à la zone UC.

Cette parcelle participe à la gestion des eaux pluviales et présente une sensibilité écologique.

L'inscription de cette parcelle en zone N a un impact positif sur l'environnement. Elle s'inscrit dans les orientations de divers documents (SDAGE, SCOT et PNR du Pilat) et je souscris à cette modification.

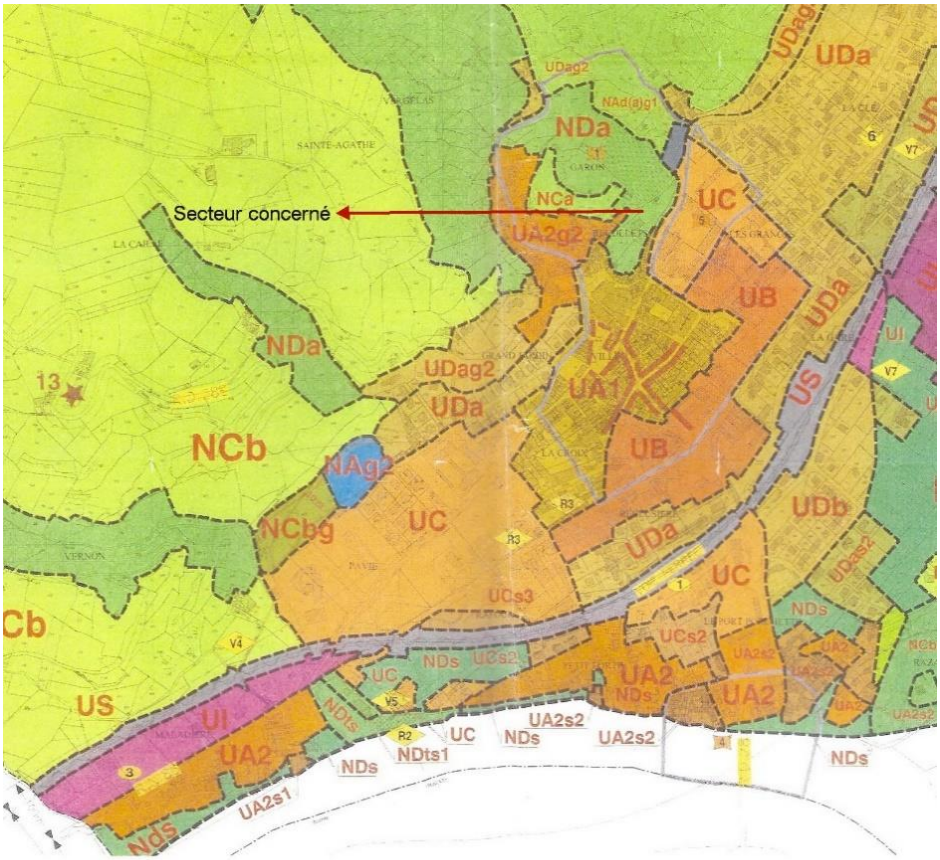
2.2 Classement en zone N du site des vestiges des remparts du château

Ce site recouvre l'emplacement de l'ancien château fort. Il en présente des vestiges bâtis, plusieurs constructions patrimoniales et est cerné par des remparts visibles depuis plusieurs rues du centre-ville. L'ensemble du site appartient à divers propriétaires. Il est soumis à une forte pression foncière. Son accès est délicat compte tenu de l'étroitesse des montées des Récollets et de la Tour.

Il ne bénéficie d'aucune protection dans le PLU mis à part « la porte romane et le four » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Préserver l'intégrité de ce site historique patrimonial du commun est en conformité avec les prescriptions du DOO du SCOT et de la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat.

Cela va se traduire par le transfert de 7930 m² de la zone Ua vers la zone N et de 360 m² de la zone Ub vers la zone N.



Extrait du zonage du POS de la commune de CONDRIEU

Le commissaire enquêteur qui avait été en charge de l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de la commune en 2017 avait dans son rapport noté que lors de la phase de concertation, Madame le Maire, en réponse à un courrier d'un citoyen, avait répondu que lors du passage du POS au PLU, les zones N ou A seraient maintenues dans leurs affectations antérieures.

Le règlement graphique du POS plaçait le site des vestiges des remparts du château en zone NDa.(voir l'extrait du POS). Celui du PLU l'a placé en zone Uc .

On peut penser que le classement de 2017 est le résultat d'une erreur matérielle lors de la finalisation du projet d'élaboration du PLU, erreur qu'il convient de corriger.

La Charte du Pilat et le DOO du SCOT des Rives du Rhône insistent sur la nécessité de valoriser les éléments patrimoniaux.

La pression foncière très forte sur ce secteur, les difficultés d'accès, la préservation de ce site patrimonial me conduisent à soutenir le reclassement en zone N comme prévu au projet de modification n°2.

2.3 Modification du règlement écrit du site du faubourg traditionnel du « port »

Ce site classé Uar constitue l'un des quartiers historiques de Condrieu. Il est caractérisé par un tissu homogène, généralement à l'alignement de R+1 + combles ou R+2.

Ce quartier est soumis à une très forte pression foncière qu'il convient d'encadrer pour favoriser de nouvelles constructions et faciliter le renouvellement urbain.

Les modifications proposées concernent le règlement écrit et tout particulièrement une clarification de la hauteur des bâtiments faisant référence au sous-sol ainsi que les hauteurs des constructions en zone Uar (niveau 3 en attique avec un retrait minimum de 0.50 m).

Ce quartier constitue une vitrine de CONDRIEU depuis la rive Gauche du Rhône et depuis le pont. Il est soumis à une forte pression foncière. La volonté de maintenir un bâti cohérent induit quelques modifications du règlement écrit. La clarification de la définition du sous-sol limitera les interprétations défavorables à une homogénéité des constructions. Permettre un troisième niveau en attique limitera l'impact de ce niveau. Il convient d'accepter ces modifications réglementaires pour favoriser de nouvelles constructions et faciliter le renouvellement urbain.

2.4 Changement de destination de 2 bâtiments agricoles

Lors de l'élaboration du PLU, 12 bâtiments ont été « pastillés » comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (L151-11-2 nouvelle codification). Deux bâtiments qui répondaient aux critères ont été omis.

Ces 2 bâtiments n'ont plus d'usage agricole, ne sont pas dans une zone humide, ne sont pas dans une zone où l'assainissement non-collectif est déconseillé.

Sur le secteur du « Rozay », le bâtiment concerné n'est pas en zone Ap mais en AOP « Condrieu » est en zone Ap et en

Sur le secteur de « la Caille » est en zone Ap et en AOP « Condrieu »

Le pastillage de ces deux bâtiments va permettre leur préservation. Il serait dommageable pour le patrimoine traditionnel communal qu'ils restent en l'état d'ancien bâtiment agricole et qu'ils se détériorent.

Ils rentrent dans les critères définis à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ces critères sont rappelés par la collectivité locale dans sa réponse au Procès-verbal de Synthèse

La réserve émise par la Chambre d'Agriculture pour le bâtiment 14 concernant les Zones de Non Traitement pourrait être levée puisque le bâtiment est à une trentaine de mètres des parcelles ensemencées.

De plus, le propriétaire de ces parcelles n'envisage pas de traitement phytosanitaire à long terme (courrier en annexe du rapport).

La commune m'a fourni le zonage AOC. J'ai pu vérifier qu'aucun des bâtiments susceptibles de changer de destination n'était impacté par ce zonage

La CDPENAF a donné un avis défavorable. J'estime que les éléments apportés par Messieurs BAZIN et MICHEL sont de nature à maintenir le projet de changement de destination de ce bâtiment. Lors du dépôt du Permis de Construire, la CDPENAF aura un avis à donner. Afin d'éviter des frais au pétitionnaire, il serait souhaitable d'interroger la DDT avant l'approbation de la modification en argumentant sur la base de mes observations.

2.5 Inclure la Rue de l'Industrie dans « le périmètre d'alignement d'activités »

Pour sauvegarder et dynamiser le tissu économique du centre-ville, la commune de Condrieu, en collaboration avec VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION a instauré un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2022.

Ce périmètre inclut la Rue de l'Industrie sans toutefois la classer dans « le périmètre d'alignement d'activités», complément du « périmètre de sauvegarde ».

Cette inscription de la Rue de l'Industrie dans « le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » participe de la volonté des élus de conforter la place du commerce de proximité dans les communes secondaires de l'VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION

2.6 Ouvrir des possibilités de réaliser des constructions à usage de stationnement dans la perspective de la réouverture de la ligne SNCF au trafic voyageur

Depuis plusieurs années, le projet de réouverture de la gare est engagé avec la région et la SNCF. Ce projet s'accompagne d'un besoin d'une centaine de places de stationnement à proximité. La commune veut anticiper ce projet en voulant doubler le nombre de places de stationnement offerte dans les zones Ua et Ub.

Le règlement actuel ne permet pas cette ambition sur une parcelle proche de la gare.

L'idée est de créer des places publiques sur pilotis au-dessus de box privés existants au niveau de la gare. Un réaménagement des box privés s'avère nécessaire.

Concrètement, cela se traduit par une modification du règlement écrit

Cette modification du règlement écrit anticipe une réouverture de la Gare SNCF de CONDRIEU au trafic voyageur. Cette réouverture s'accompagnera d'une forte pression sur les places de parking. Leur création est entravée par des dispositions réglementaires. La présente modification va ouvrir la possibilité de création de places de parking.

De nouvelles places favoriseront le covoiturage et participeront à une réduction des émissions de CO^2.

2.7 Suppression de l'Emplacement Réservé n°2

L'emplacement Réservé n°2 d'une surface de 301 m² devait servir à l'aménagement d'un giratoire au carrefour des RD 28 et 386.

Ce carrefour a fait l'objet d'aménagement de circulation sur l'emprise publique existante. L'ER n°2 est donc obsolète. Les Services du Départements consultés n'ont pas émis d'objection.

Le carrefour a été réaménagé sans créer de giratoire à la satisfaction des usagers. Sans opposition du département, on peut supprimer l'Emplacement Réservé n°2.

3 En conclusion

Compte tenu du dossier complet soumis à l'enquête publique

Compte tenu de la conformité des dispositions de mise à disposition du public du dossier

Compte tenu du bon déroulement de l'enquête

Compte tenu du nombre faible de contributions

Compte tenu des observations des Personnes Publiques Associées

Compte tenu de l'analyse par le commissaire enquêteur des diverses observations du public et des Personnes Publiques Associées.

Compte tenu du Procès-Verbal de synthèse et des réponses apportées par la collectivité

et compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance et de ce qui précède, j'estime que sont judicieuses les orientations choisies, le zonage et le règlement associé tels qu'ils ont été soumis à l'enquête, et qui seront modifiés à la marge pour tenir compte de mes observations et de celles des Personnes Publiques Associées.

En conséquence, je donne un

Un AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU

Assortis de 3 recommandations (pas d'ordre hiérarchique)

- Malgré les réserves émises par la Chambre d' Agriculture et la CDPENAF sur le changement de destination n°14 et compte tenu des éléments versés au dossier au cours de l'enquête publique, j'engage la collectivité territoriale à défendre le maintien du changement de destination du bâtiment n°14 dans la modification
- Je l'engage également, avant de délibérer en Conseil Communautaire à interroger la Direction Départementale des Territoires sur sa position.
- Indiquer sur le Plan de zonage le numéro des parcelles

Fait à Saint Clair le 18 décembre 2022

Le commissaire enquêteur