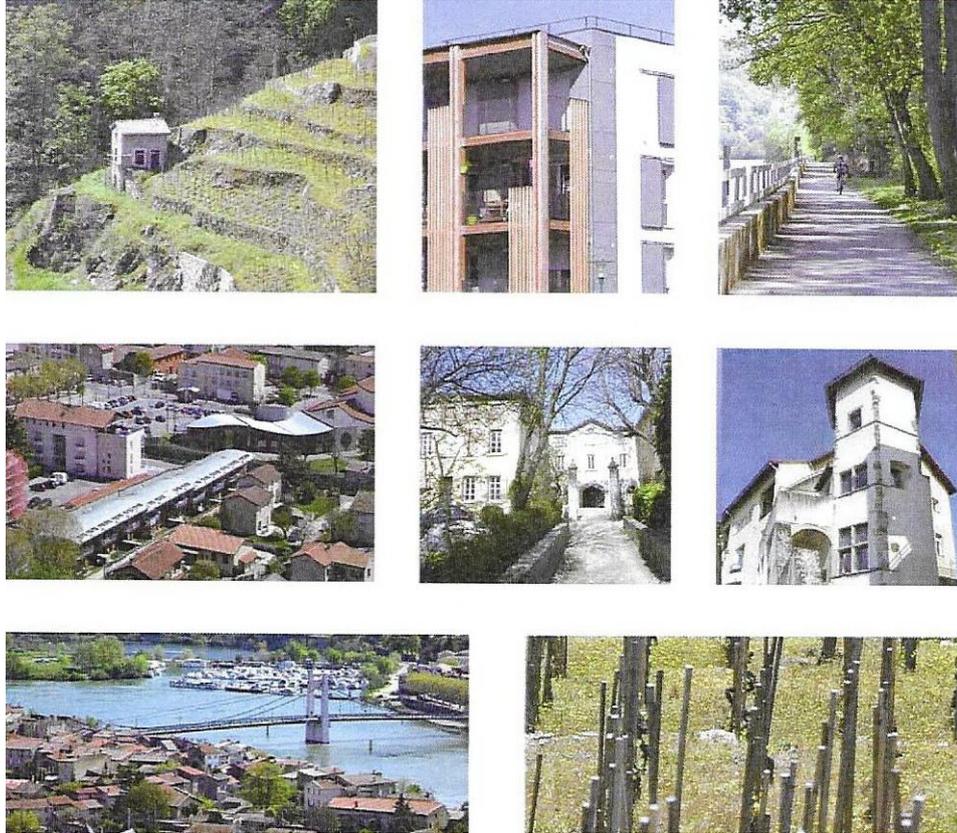


# **RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL d'URBANISME DE LA COMMUNE de CONDRIEU (RHÔNE)**

**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	CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE .....	4
2	GENERALITES .....	5
2.1	Organisation de l'enquête .....	5
2.2	Affichages et Publications.....	5
2.3	Registre d'enquête.....	6
2.4	Dossier d'enquête .....	6
2.5	Les permanences.....	7
2.6	Objet de l'enquête .....	7
2.6.1	Classement en zone N d'une zone humide au hameau de la Celle.....	7
2.6.2	Classement en zone N du site des vestiges des remparts du château.....	7
2.6.3	Modification du règlement écrit du site du faubourg traditionnel du « port » ...	8
2.6.4	Changement de destination de 2 bâtiments agricoles .....	8
2.6.5	Inclure la Rue de l'Industrie dans « le périmètre d'alignement d'activités »....	8
2.6.6	Ouvrir des possibilités de réaliser des constructions à usage de stationnement dans la perspective de la réouverture de la ligne SNCF au trafic voyageurs.....	8
2.6.7	Suppression de l'Emplacement Réservé n°2 .....	8
2.7	Diagnostic territorial .....	9
3	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE et COMPTE RENDU DES PERMANENCES.....	10
3.1	Permanence du 4 novembre 2022 de 9h00 à 12h00.....	10
3.1.1	Madame MARZUCCHI .....	10
3.1.2	Madame MIGNEROT et Madame CHAMPIOT .....	10
3.1.3	Monsieur Denis BAZIN .....	11
3.2	Permanence du 21 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.....	12
3.3	Mails reçus .....	12
3.3.1	Madame Cécile AUBERT MICHEL.....	12
3.3.2	Monsieur Mathieu METAYER .....	12
3.3.3	Monsieur Baptiste PERBET .....	12
3.4	Courriers reçus .....	13
3.4.1	Monsieur Vincent MICHEL.....	13
3.5	Etat des Courriers Reçus ou Déposés et des Mails .....	13
3.6	Bilan des permanences .....	14
4	ANALYSE des OBSERVATIONS .....	15
4.1	Personnes Publiques Associées.....	15

4.1.1	La Chambre d'Agriculture .....	15
4.1.2	Le Président du SCOT des Rives du Rhône .....	17
4.1.3	Le Centre National de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes .....	17
4.1.4	L'INAO.....	17
4.1.5	CDPENAF .....	18
4.1.6	DDT .....	18
4.2	Remarques du Public.....	18
4.2.1	Madame MARZUCCHI .....	19
4.2.2	Madame MIGNEROT et Madame CHAMPIOT .....	19
4.2.3	Monsieur Denis BAZIN .....	20
4.2.4	Monsieur Vincent MICHEL .....	21
4.2.5	Monsieur Baptiste PERBET .....	21
4.3	REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	23
4.3.1	Site humide de la CELLE .....	23
4.3.2	Rue de l'Industrie .....	23
4.3.3	Réouverture de la gare SNCF .....	23
4.3.4	Suppression d'un Emplacement Réservé.....	23
4.3.5	Site du faubourg traditionnel du « port ».....	24
4.3.6	Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles .....	24
4.3.7	Sur les incidences sur l'Environnement .....	24
4.3.8	Sur les orientations du PADD et sur le SCoT.....	24
4.3.9	Divers.....	25
5	ANNEXES .....	26
5.1	Arrêté de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION engageant la procédure .....	26
5.2	Ordonnance du Tribunal administratif de LYON .....	27
5.3	Arrête n° A22-22 d'ouverture de l'enquête publique .....	28
5.4	Certificat d'affichage .....	32
5.5	Courrier Monsieur Vincent MICHEL .....	33
5.6	Courrier avisant de l'envoi du mémoire en réponse au PVS .....	35

# 1 CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU approuvé par délibération du Conseil municipal de Condrieu, le 23 février 2017 et modifié le 17 décembre 2019 ;

Vu l'arrêté n°22-10 du Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION en date du 04/07/2022 engageant la modification n°2 du PLU ;

Vu la décision n°2022-ARA-KKUPP-2757 de la Mission Régionale D'autorité Environnementale après examen au cas par cas en date 30 août 2022 qui dispense le projet de modification n°2 de la réalisation d'une évaluation environnementale;

Vu la décision du 17 décembre 2021 établissant la liste des commissaires enquêteurs du département de l'Ardèche pour l'année 2022 ;

Vu l'ordonnance en date du 21/09/2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant M. Jean-Pierre REVOL, en qualité de commissaire enquêteur pour la modification n° 2 du PLU de la commune de CONDRIEU ;

Vu l'avis des Personnes publiques Associées, joints au dossier d'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier du projet de modification n° 2 du PLU de la commune de CONDRIEU soumis à l'enquête publique ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique :

- la note de présentation et les autres informations liées à l'enquête publique prévues à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, à savoir :
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique, l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'élaboration du PLU,
- 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
- l'arrêté n° A19-45 en date du 30 août 2019

**Considérant** la concertation avec le commissaire enquêteur sur les conditions d'ouverture et de déroulement des enquêtes conjointes

Monsieur le Président de VIENNE-CONDRIEU Agglomération a pris l'arrêté n° A22-22 en date du 17 octobre 2022 qui à l'article 1 précise :

**« Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU.**

**Cette enquête se déroulera pendant 18 jours, du vendredi 04 novembre 2022 9H00 jusqu'au lundi 21 novembre 2022 à 17h00 »** ainsi que le permet l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme pour les projets ne faisant pas l'objet d'évaluation environnementale.

## **2 GENERALITES**

### **2.1 Organisation de l'enquête**

Dès ma nomination, j'ai pris contact téléphoniquement avec le service Urbanisme de la Mairie de CONDRIEU qui m'a dirigé vers la responsable du service Urbanisme de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION. Nous avons convenu de nous voir le 12 octobre 2022 en Mairie de CONDRIEU avec Messieurs les adjoints, avec Monsieur le Directeur Général des Services de la Mairie de CONDRIEU et Madame la responsable du service Urbanisme de la commune. Le projet m'a été présenté

Nous avons fixé les dates de l'enquête publique et les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Nous avons également évoqué les dispositions à prendre pour créer une adresse électronique et mettre en ligne le dossier complet.

La compétence Urbanisme relevant de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION, c'est le Président de cette collectivité qui prendra l'arrêté d'ouverture. Un dossier complet devra être déposé en Mairie de CONDRIEU où je tiendrai mes permanences, l'autre sera déposé au siège de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.

Je me suis rendu le 2 novembre en mairie de CONDRIEU pour parapher les registres d'enquête, et l'ensemble des pièces du dossier. Le Service Urbanisme s'est chargé de transmettre un dossier complet au siège de VIENNE-CONDRIEU AGGLOMERATION, quartier St Germain à VIENNE.

### **2.2 Affichages et Publications**

L'Arrêté du Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, a fait l'objet d'un affichage

➤ sur les panneaux de la mairie de CONDRIEU tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, comme le précise la loi, ainsi que sur les divers panneaux d'affichage de la commune (Rue Cuvillière, Parking rue de l'Orme, Rue du Raffour, Place de la Maladière, Rue des Côtes du Rhône, Rue de la Bonne Viergel, Rue du Pilat, Maison de quartier de la Celle) et dans les divers lieux de la commune concernés par le projet de modification

➤ au siège de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION

➤ sur les sites internet de la commune et de VIENNE-CONDRIEU AGGLOMERATION

Une boîte mail a été ouverte pour recevoir les observations du public (**modif.CONDRIEU@gmail.com**).

Les publications dans la presse ont été diligentées par le service urbanisme de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION conformément à la législation, avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de l'enquête dans les journaux suivants :

- Le Progrès du jeudi 20 octobre 2022
- Le Dauphiné Libéré du mercredi 19 octobre 2022
- Le Progrès du mercredi 9 novembre 2022
- Le Dauphiné Libéré du mardi 8 novembre 2022

### 2.3 Registre d'enquête

J'ai paraphé et numéroté chaque page des Registres d'Enquête Publique, composé de 32 pages et d'une couverture. Ils ont été joints au dossier déposé en mairie de CONDRIEU et au siège de de de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION pour recevoir les remarques du public, pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai donné pouvoir à Monsieur le Maire de la commune ou à son représentant pour réceptionner toute correspondance relative à l'enquête parvenue à l'attention du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, sous forme recommandée avec demande d'avis d'accusé de réception.

J'ai également établi un registre d'enregistrement de la correspondance reçue pendant l'enquête (lettres et messages électroniques), permettant de mettre ces courriers à la disposition du public au fur et à mesure de leur arrivée (article R 123-13 du code de l'environnement).

Les auteurs des courriers électroniques recevront un accusé de réception de leur envoi. Ces courriers seront mis en ligne sur le site de la mairie de CONDRIEU et sur le site de de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.

### 2.4 Dossier d'enquête

Il comprend les 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 17/10/22 de 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 dossier a été déposé à la Mairie de CONDRIEU, un autre au siège de de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION, quartier St Germain à VIENNE.

## 2.5 Les permanences

Les permanences en mairie de CONDRIEU ont été fixées comme suit :

- Vendredi 4 novembre 2022 de 9h00 à 12h00
- Lundi 21 novembre 2022 de 14h00 à 17h00

## 2.6 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU (Rhône). Sept objectifs sont inscrits dans cette modification :

### 2.6.1 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.

Le SDAGE, le SCOT dans son DOO sur les prescriptions relatives aux zones humides et le Parc du Pilat dans sa charte entendent protéger les milieux humides et aquatiques.

### 2.6.2 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 m<sup>2</sup> de la zone Ua vers la zone N et de 360 m<sup>2</sup> de la zone Ub vers la zone N.

### **2.6.3 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.

Très visible depuis le pont sur le Rhône, il est une vitrine de la commune.

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)

### **2.6.4 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 « Zonas » et sur le secteur de « Lymps » les 2 bâtiments concernés ne sont ni en zone AOC, ni en zone Ap

### **2.6.5 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 exclut la Rue de l'Industrie. Il convient de l'inclure dans « le périmètre d'alignement d'activités » et dans son complément : « le périmètre de sauvegarde ».

### **2.6.6 Ouvrir des possibilités de réaliser des constructions à usage de stationnement dans la perspective de la réouverture de la ligne SNCF au trafic voyageurs**

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

### **2.6.7 Suppression de l'Emplacement Réservé n°2**

L'emplacement Réservé n°2 d'une surface de 301 m<sup>2</sup> 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 PLU actuel a été approuvé le 23 juillet 2017, puis modifié le 17/12/2019.

Le PLU s'inscrit dans un contexte supra-communal et doit être compatible avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Il s'agit

- De la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise approuvée par le décret n°2007-45 du 9 janvier 2007
- du SCOT des Rives du Rhône arrêté le 14 février 2019
- de la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat approuvée le 28 mars 2012
- du SDAGE Rhône Méditerranée dans sa version entrée en le 4 avril 2022 2022, pour la période 2022-2027
- du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par arrêté préfectoral du 10 avril 2020
- du PLH de la communauté VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION

## 2.7 Diagnostic territorial

La commune de CONDRIEU (Rhône) d'une superficie de 921 ha s'étire sur une longueur de 3 km le long du Rhône. Le territoire s'étend au pied du Massif du Pilat à une altitude comprise entre 140 mètres (bord du Rhône) et 460 mètres en limite avec Pélussin.

La commune possède la particularité d'être au carrefour de 3 départements : le Rhône, la Loire et l'Isère.

Le territoire communal est limité par les communes suivantes

- LES HAIES et LONGES au Nord
- TUPINS-et- SEMONS au Nord-Est
- CHONAS l'AMBALLAN et ST PRIM à l'Est (rive gauche du Rhône)
- St CLAIR du RHÔNE et LES ROCHES DE CONDRIEU au Sud et Sud-Est ((rive gauche du Rhône)
- LA CHAPELLE VILLARS ET VERIN à l'Ouest

Elle occupe une position stratégique par rapport à différents axes de circulation

- RD 386 LYON / NIMES
- Le franchissement du Rhône par le pont CONDRIEU/LES ROCHES DE CONDRIEU
- La voie ferrée LYON / NIMES
- Le Rhône
- Echangeur autoroutier d'AMPUIS au Nord

Elle est située à proximité de plusieurs grandes agglomérations :

- VIENNE à 11 km (environ 18 mn)
- GIVORS à 20 km (environ 23 mn)

- LYON à 44 Km (environ 35 mn)
- SAINT ETIENNE à 42 km (environ 48 mn)

Elle appartient au canton de MORNANT (19 communes et 40 279 habitants en 2016).

La commune adhère à Communauté de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION, créée le 1 janvier 2018. Le périmètre intercommunal regroupe 30 communes (18 en Isère et 12 dans le Rhône) pour une population de 90 000 habitants environ. Parmi les compétences de cette communauté figurent l'aménagement de l'espace et l'urbanisme.

La commune de CONDRIEU regroupe des espaces naturels remarquables à protéger ou à préserver.

### **3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE et COMPTE RENDU DES PERMANENCES**

#### **3.1 Permanence du 4 novembre 2022 de 9h00 à 12h00**

##### **3.1.1 Madame MARZUCCHI**

Visite de Madame Anne Sophie MARZUCCHI, montée de la Tour, elle est propriétaire de diverses parcelles sur le secteur des remparts du château. Elle est tout à fait favorable à ce que ce secteur soit classé en zone N. Elle dépose un dossier (courrier, plan)

Son argumentaire repose sur une réponse de Madame le Maire à un particulier lors de l'élaboration du PLU en 2017 « **Le projet prévoit le maintien des mêmes surfaces en zone agricole et naturelle que l'ancien POS** ». Le PLU de 2017 n'aurait pas dû reclasser cette zone en **Ua et Uc**

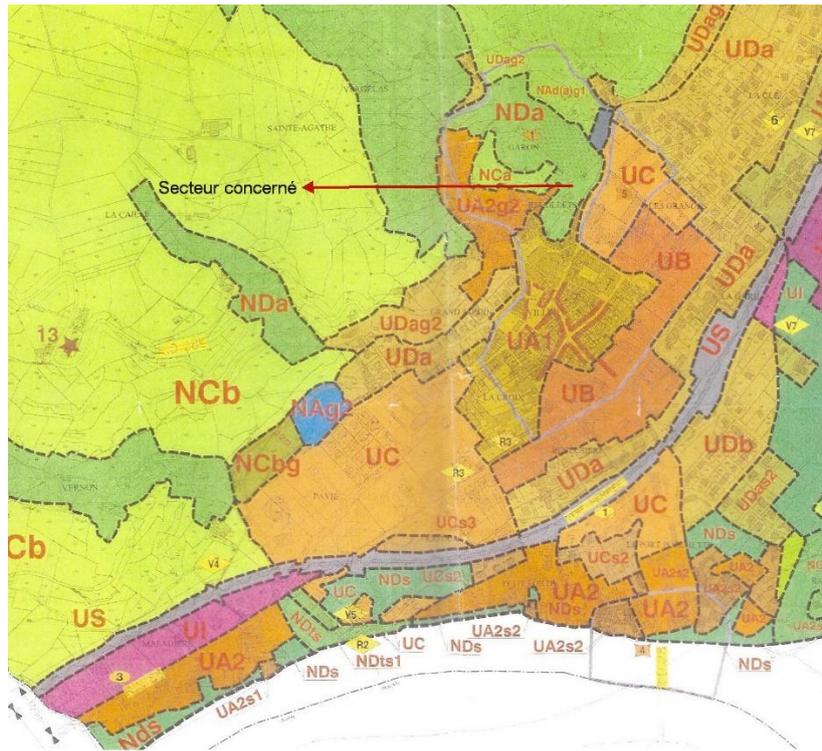
A l'appui, elle fournit un extrait du POS.

Pour elle, il s'agit d'une erreur et elle demande sa correction d'autant qu'un propriétaire de ce secteur a déposé une annonce dans le BON COIN pour réaliser une opération immobilière.

##### **3.1.2 Madame MIGNEROT et Madame CHAMPIOT**

Propriétaires dans ce secteur, déposent un courrier s'associant à la demande de Madame Anne Sophie MARZUCCHI et demandant la rectification de cette erreur matérielle et le rétablissement de son ancienne classification.

-



Extrait du règlement graphique du POS

### 3.1.3 Monsieur Denis BAZIN

Monsieur Denis BAZIN est concerné par le projet de changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit Lymps, bâtiment dont il est propriétaire ainsi que des parcelles AE91-AE92-AE93-AE94-AE95-AE96 et AE97.

L'accès à ce bâtiment se fait par un chemin qui traverse la parcelle 99 (propriété d'un cousin) et pour laquelle il dispose d'une servitude de passage inscrite dans la donation reçue par un acte notarié en date du 9 juillet 2012.



### 3.2 Permanence du 21 novembre 2022 de 14h00 à 17h00

Trois visites de personnes souhaitant une information sur le projet de modification du PLU. Ces personnes ne sont pas concernées par cette modification. Elles font toutefois des remarques orales

L'une trouve très intéressante la modification permettant la création d'un parking près de la gare.

L'autre approuve la mise en zone N de l'espace entouré par les anciens remparts.

Le troisième est bien d'accord avec le « périmètre d'alignement d'activités à protéger » mais ayant habité dans cette rue, il m'indique que la plupart des accès aux logements à l'étage se font par le commerce.

### 3.3 Mails reçus

#### 3.3.1 Madame Cécile AUBERT MICHEL

Elle signale le 4 novembre à 15h10 qu'on ne trouve pas sur le site internet de la commune le règlement écrit. Monsieur Arnaud Mailliez, Directeur Général des Services, règle le problème (bug vraisemblablement) et l'en informe par mail à 15h20.

#### 3.3.2 Monsieur Mathieu METAYER

Il m'informe le 7 novembre à 22h00 qu'il ne peut accéder au dossier sur le site. Je prends connaissance de son mail le 9 dans l'après-midi et vérifie.

Remarques du CE : *Le 9 novembre, je n'ai constaté aucun dysfonctionnement.*

#### 3.3.3 Monsieur Baptiste PERBET

Domicilié au 33 grande Rue, Monsieur PERBET souhaite modifier la façade de son immeuble. La photo fournie prévoit une porte d'entrée pour accéder à l'appartement et une porte sectionnelle.



Projet de la nouvelle façade du 33 Grande RUE.

**Remarques du CE :** Sa demande ne rentre pas dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU, en effet La Grande Rue appartient au « **périmètre d'alignement d'activités à protéger** ». Il n'est donc pas possible de remplacer la vitrine par une porte sectionnelle synonyme de la transformation du local commercial en garage.

Ce périmètre me paraît nécessaire pour essayer de ramener des commerces en centre-ville. Est-il complété par un soutien municipal pour la recherche de futurs bailleurs ? Offrir la possibilité de la location des logements à l'étage nécessite une réflexion puisqu'il apparaît que l'accès à ses logements se fait par les commerces.

Les notaires ont peut-être une certaine responsabilité dans la demande de Monsieur Baptiste PERBET. A-t-il bien été avisé que la Grande Rue appartenait au « **périmètre d'alignement d'activités à protéger** ».

### 3.4 Courriers reçus

#### 3.4.1 Monsieur Vincent MICHEL

Il est propriétaire des parcelles AE 98-AE 99-AE 101. Les parcelles AE 99 et AE 101 sont contiguës à la parcelle 96 sur laquelle se situe le bâtiment (AE 97) susceptible de changer de destination. Il indique que ces parcelles viennent d'être ensemencées en prairies. Son projet à long terme n'implique en aucun cas des traitements phytosanitaires et n'aura aucune gêne pour les parcelles voisines.

### 3.5 Etat des Courriers Reçus ou Déposés et des Mails

DATE	DE.....	Courriers	Mail
04/11	Madame Cécile AUBERT MICHEL		M1
04/11	Madame Bruno MARZUCCHI	C1	
04/11	Mesdames MIGNEROT et CHAMPIOT et Monsieur ROSSARD	C2	
04/11	Monsieur Gérald BAZIN	C3	
09/11	Monsieur Matthieu METAYER		M2
15/11	Monsieur Vincent MICHEL	C4	
20/11	Monsieur Baptiste PERBET		M3
21/11	Chambre d'Agriculture du Rhône	C5	

### 3.6 Bilan des permanences

J'ai été installé dans la salle du conseil municipal, suffisamment vaste pour recevoir plusieurs personnes sans difficulté, accessible à tous les publics et permettant de respecter les règles de confidentialité. J'ai bénéficié d'une connexion internet.

En dehors des heures de permanences et pendant toute la durée de l'enquête, les registres côtés et paraphés ainsi que les dossiers, ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux de la Mairie et des bureaux de la Communauté VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.

L'enquête s'est déroulée sans incident. L'organisation mise en place par les services de la Mairie et de la Communauté de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION a permis un bon déroulement de l'enquête.

J'ai clos le registre déposé en mairie le lundi 21 novembre 2022. Celui déposé au siège de la Communauté d'Agglomération m'a été adressé par courrier postal. J'ai donc emporté avec moi le registre déposé en Mairie, les courriers et pièces écrites référencés et annexés au registre, ainsi que le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique.

Trois visites se sont concrétisées par des observations écrites et des dépôts de documents.

Trois autres ont fait l'objet d'échanges oraux

Deux courriers ont été reçus en Mairie de CONDRIEU.

La boîte mail [revision.CONDRIEU@gmail.com](mailto:revision.CONDRIEU@gmail.com) a reçu trois contributions. Ces courriels ont été mis en ligne sur le site de la commune de CONDRIEU et sur celui de la Communauté VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.

Le registre déposé au siège de la Communauté VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION n'a enregistré aucune contribution.

## 4 ANALYSE des OBSERVATIONS

### 4.1 Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a été soumis aux personnes publiques associées suivantes par courrier :

- La Chambre d'Agriculture\*
- DDT du Rhône (service territorial sud)\*
- Le Conseil Départemental
- Le SCOT des Rives du Rhône\*
- La sous-préfecture et les services de l'Etat
- Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes
- La Chambre des métiers et de l'artisanat
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- Parc Naturel Régional du Pilat
- Le Centre National de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes\*
- L'INAO\*
- CDPENAF\*

(\*)Ont répondu

#### 4.1.1 La Chambre d'Agriculture

Par courrier en date du 23 août 2022 émet une réserve concernant le changement de destination n° 4. Ce bâtiment est situé dans une zone agricole exploitée. Un changement de destination induit une zone de non-traitements préjudiciable aux exploitants.

Pour le changement de destination du « Rosay », pas de problème majeur, toutefois une vigilance est demandée dans son évolution future (éviter la création d'une ZNT). La Chambre d'Agriculture a renvoyé son avis par courrier le dernier jour de l'enquête.

**Remarques du CE :** *Les ZNT doivent être respectées par l'exploitant agricole. C'est lui qui par ses pratiques crée un risque pour l'environnement, il paraît donc logique que la ZNT soit prise sur sa parcelle. Il peut aussi choisir une conversion en agriculture raisonnée voire bio auquel cas, la ZNT n'a plus de raison d'être.*

*La doctrine des Chambres d'Agriculture sur les Zones de Non Traitement est de renvoyer le problème sur les non-exploitants voisins des parcelles exploitées. Ce n'est pas l'esprit du texte me semble-t-il.*

**Observations de la Collectivité :** La réserve émise par la Chambre d'agriculture sur le changement de destination n°14 rejoint celle émise par la CDPENAF, qui sont donc traitées ici concomitamment.

Le rapport soutenant cette modification établit que le bâtiment n°14 a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme - ancienne codification (L151-11-2 nouvelle codification), dans la mesure où il répond aux critères suivants :

- Intérêt architectural :

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos
  - Voirie et réseaux :
- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie
  - Impact sur l'activité agricole :
- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Le rapport ajoute les indications complémentaires suivantes :

- Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plusieurs décennies et est inexploitable pour une activité agricole ;

Il n'est pas localisé :

- Dans le zonage des eaux pluviales au sein d' « une zone où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » ni d' « une zone où il est nécessaire de prévoir des installations pour le traitement des eaux pluviales » ;
- Dans le zonage de l'assainissement non collectif, au sein d' « une zone d'assainissement non collectif déconseillée » ni d' « une zone d'assainissement non collectif avec sol reconstitué » ;
- La protection incendie peut-être assurée par une réserve d'eau incendie.

Sur ces fondements, cette modification a été proposée. Il est en outre précisé, comme vous l'avez d'ailleurs relevé Monsieur le commissaire enquêteur, que le bâtiment dispose bien d'un accès (chemin bénéficiant d'une servitude de passage).

Suite aux réserves émises par la Chambre d'agriculture et la CDPENAF sur ce changement de destination n°14, le propriétaire et exploitant agricole des parcelles en proximité AE98, AE99, AE101 a été consulté et a attesté par courrier du 15/11/2022 (qui vous a été transmis, Monsieur le commissaire enquêteur, et qui est annexé au présent mémoire en réponse) qu'il a « semé sur les parcelles citées de la prairie en octobre 2022. Cette culture est un projet sur le long terme et en aucun cas il n'y aura de traitement phytosanitaire sur ces parcelles. La culture de ces parcelles n'aura aucune conséquence de manière durable sur les parcelles voisines ».

S'il convient de tenir compte des avis rendus par la Chambre d'agriculture et la CDPENAF, les éléments ainsi versés au dossier dans le cadre de l'enquête publique viennent argumenter en faveur du maintien de ce bâtiment n° 14 :

- L'absence de gêne (concernant les contraintes, conflits de voisinage et zones de non traitement) pour l'exploitant agricole en proximité – confère son courrier du 15/11/2022 ;
- L'avis favorable sur le changement de destination émis par vous-même, Monsieur le commissaire enquêteur.

Ainsi, dans la mesure du possible, la Collectivité souhaiterait le maintien de cette modification.

Cependant, préalablement à toute décision, elle interrogera la Direction Départementale des Territoires pour connaître sa position.

#### **4.1.2 Le Président du SCOT des Rives du Rhône**

Par courrier en date du 22 juillet n'a pas de remarques à faire sur le projet de modification 3n°2 du PLU de la commune de CONDRIEU qui reste compatible avec le SCOT.

#### **4.1.3 Le Centre National de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes**

Par courrier en date du 18 août 2022 estime que cette modification ne concerne que l'urbanisme et n'impacte pas directement les espaces naturels et forestiers.

*Remarques du CE : Effectivement les espaces boisés ne sont pas impactés, mais on peut saluer le transfert de 8 280m<sup>2</sup> des zones Ua et Ub vers la zone N ainsi que les 600 m<sup>2</sup> de la parcelle AZ721 (Uc) vers la zone N (zone humide).*

#### **4.1.4 L'INAO**

Par courrier en date du 31 août 2022 rappelle les diverses aires géographiques présentes sur le territoire communal. Pour lui, l'enjeu majeur est la préservation du potentiel viticole de l'AOP CONDRIEU et la préservation de la fonctionnalité des exploitations concernées.

Il indique que les éventuels aménagements de protection devront se faire à charge et sur le tènement du porteur du projet et non pas en défaveur de l'agriculture.

L'INAO produit des plans qui ne correspondent pas aux bâtiments susceptibles de changer de destination.

*Remarques du CE : Même remarque que celle faite sur la doctrine des Chambres d'Agriculture sur les Zones de Non Traitement. Les 2 bâtiments sont en zone A et ne relèvent pas du zonage AOC de la commune.*

**Observations de la Collectivité** : Les seules observations émises par l'INAO sur le dossier concernent :

- Les éventuels aménagements de protections (haie anti dérive, reculs...), qui devront se faire à charge et sur le tènement du porteur de projet et non pas en défaveur de l'agriculture, ce dont la Collectivité prend acte ;
- La nécessité de s'assurer que les changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole à proximité, ce qui a été fait. Précisément, concernant le changement de destination n°14, le propriétaire et exploitant agricole des parcelles en proximité a été consulté (Cf. observations Chambre d'agriculture).

L'INAO, par ailleurs, attire l'attention sur le fait que 2 bâtiments identifiés pour des changements de destination potentiels sont inscrits dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOP viticole CONDRIEU et souvent à proximité de vignes plantées (plans joints à l'avis). La Collectivité en prend connaissance, mais observe que ceci n'est pas concerné par la présente modification. En effet, l'arrêté engageant la modification précise, à l'article 2, que le projet de modification porte sur « ajouter deux bâtiments, implantés sur les parcelles n° AE 62 et AE 97, à l'inventaire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination », et non la suppression de bâtiments déjà identifiés.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ces changements de destination, s'ils s'avèrent, seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### 4.1.5 CDPENAF

Les Services de la Préfecture du Rhône transmettent l'avis de la sous-commission mandatée par la CDPENAF dans sa séance du 30 août 2022. Elle demande le retrait du changement de destination du n° 14.

Il est dans une zone isolé au milieu d'une zone agricole, en retrait de la route et séparé par un champ. L'apport de nouveaux habitants pourrait créer des contraintes (conflit de voisinage et création d'une Zone de Non-Traitement).

*Remarques du CE : « La CDPENAF n'est pas compétente pour se prononcer au stade de l'arrêt du document d'urbanisme sur l'inventaire des bâtiments inscrits au titre du changement de destination. En effet, le bâtiment doit être « pastillé » au plan de zonage, mais il doit faire l'objet d'un changement de destination avec avis conforme de la CDPENAF non pas au moment de la modification du PLU mais après son approbation, au moment du dépôt de la demande d'urbanisme dans le cadre de l'instruction du dossier. Toutefois, afin de ne pas créer l'illusion d'un droit pour un bâtiment qui a de forts risques de se voir opposer un avis défavorable au stade du permis, il est proposé une série de critères qui permet que ne soient pas repérés des bâtiments pour lesquels la CDPENAF donnera un avis défavorable » (interprétation de la DDT 26).*

*Il apparait que les 2 bâtiments proposés au changement de destination répondent à ces critères.*

*Il n'en reste pas moins que l'avis donné est une piste pour la collectivité.*

*Je regrette de n'avoir que le verdict de la commission. Le compte-rendu des échanges entre les participants est souvent très intéressant à lire. Même remarque que celle faite sur la doctrine des Chambres d'Agriculture sur les Zones de Non Traitement.*

Observations de la Collectivité : Cf. observations Chambre d'agriculture

#### 4.1.6 DDT

Par mail reçu le 2 novembre 2022, la DDT n'a aucune observation à transmettre.

## 4.2 Remarques du Public

*Remarques du CE : Les 2 mails reçus concernent des problèmes de présence de documents sur le site internet.*

*La requête de Mme Cécile AUBERT MICHEL a fait l'objet d'un suivi de Monsieur le Directeur Général des Services et le document a été remis. Il s'agissait d'un bug.*

*Pour celle de Monsieur Matthieu METAYER, j'ai constaté que je n'avais aucun problème pour accéder aux documents. Par mail, j'ai indiqué à Monsieur Matthieu METAYER la marche à suivre.*

#### **4.2.1 Madame MARZUCCHI**

Visite de Madame Anne Sophie MARZUCCHI, montée de la Tour, elle est propriétaire de diverses parcelles sur le secteur des remparts du château. Elle est tout à fait favorable à ce que ce secteur soit classé en zone N. Elle dépose un dossier (courrier, plan)

Son argumentaire repose sur une réponse de Madame le Maire à un particulier lors de l'élaboration du PLU en 2017 « **Le projet prévoit le maintien des mêmes surfaces en zone agricole et naturelle que l'ancien POS** ». Le PLU de 2017 n'aurait pas dû reclasser cette zone en Ua et Uc

A l'appui, elle fournit un extrait du POS.

#### **4.2.2 Madame MIGNEROT et Madame CHAMPIOT**

Propriétaires dans ce secteur, elles déposent un courrier s'associant à la demande de Madame Anne Sophie MARZUCCHI et demandant la rectification de cette erreur matérielle et le rétablissement de son ancienne classification.

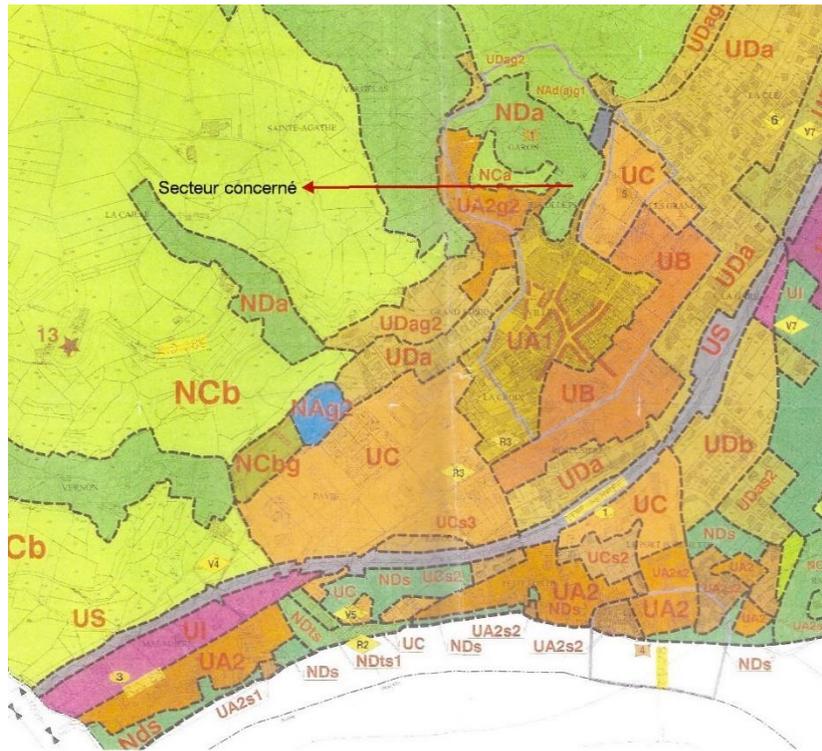
**Remarques du CE :** *Le commissaire enquêteur qui avait été en charge de l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de la commune en 2017 avait dans son rapport noté que lors de la phase de concertation, Madame le Maire, en réponse à un courrier d'un citoyen, avait répondu que lors du passage 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 .*

*Les plaignants plaignent 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.*



Extrait du règlement graphique du POS

#### 4.2.3 Monsieur Denis BAZIN

Monsieur Denis BAZIN est concerné par le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit « Lymps », bâtiment dont il est propriétaire ainsi que des parcelles AE91-AE92-AE93-AE94-AE95-AE96 et AE97.

L'accès à ce bâtiment se fait par un chemin qui traverse la parcelle 99 (propriété d'un cousin) et pour laquelle il dispose d'une servitude de passage inscrite dans la donation reçue par un acte notarié en date du 9 juillet 2012.



#### 4.2.4 Monsieur Vincent MICHEL

Il est propriétaire des parcelles AE 98-AE 99-AE 101. Les parcelles AE 99 et AE 101 sont contiguës à la parcelle 96 sur laquelle se situe le bâtiment (AE 97) susceptible de changer de destination. Il indique que ces parcelles viennent d'être ensemencées en prairies. Son projet à long terme n'implique en aucun cas des traitements phytosanitaires et n'aura aucune gêne pour les parcelles voisines.

**Remarques du CE :** *Ce bâtiment est effectivement isolé. Il se situe à une trentaine de mètres des parcelles appartenant à un autre propriétaire. Ces parcelles viennent d'être ensemencées en prairie. La Zone de Non Traitement n'impacte en rien le propriétaire des parcelles 101 et 99.*

*En ce qui concerne l'accès, il existe déjà sous la forme d'un chemin bénéficiant d'une servitude de passage inscrite dans un acte notarié du 9 juillet 2012.*

*Au vue des précisions apportées par Messieurs BAZIN et MICHEL, je propose que ce bâtiment soit pastillé comme pouvant changer de destination.*

*La crainte de la CDPENAF est peut-être la vente de ce bâtiment seul. Cette crainte ne me paraît pas fonder. Le cadastre identifie le bâtiment sur une parcelle sans terrain autour.*

*Lors du Dépôt du Permis de Construire, la CDPENAF pourra réexaminer sa position aux regards de mes remarques.*

**Observations de la Collectivité :** Cf. observations Chambre d'agriculture

#### 4.2.5 Monsieur Baptiste PERBET

Domicilié au 33 grande Rue, Monsieur Baptiste PERBET souhaite modifier la façade de son immeuble. La photo fournie prévoit une porte d'entrée pour accéder à l'appartement et une porte sectionnelle.

-



Projet de la nouvelle façade du 33 Grande Rue.

**Remarques du CE :** *Cette demande ne concerne pas la modification n°2 puisque la Grande Rue appartient au « **périmètre d'alignement d'activités à protéger** ». Il n'est donc pas possible de remplacer la vitrine par une porte sectionnelle synonyme de la transformation du local commercial en garage.*

*Ce périmètre me paraît nécessaire pour essayer de ramener des commerces en centre-ville. Offrir la possibilité de la location des logements à l'étage nécessite une réflexion puisqu'il apparaît que l'accès à ses logements se fait par les commerces.*

*Les notaires ont peut-être une certaine responsabilité dans la demande de Monsieur Baptiste PERBET. A-t-il bien été avisé lors de l'achat de cet immeuble que la Grande Rue appartenait au « **périmètre d'alignement d'activités à protéger** ».*

*Lors d'une vente, la commune en est-elle informée au stade du compromis ? Si oui, il conviendrait d'être vigilant et de bien indiquer les contraintes induites par le périmètre d'alignement d'activités à protéger.*

**Observations de la Collectivité :** Le bien de Monsieur Baptiste PERBET est situé sur la parcelle cadastrale AB1147 dans la zone Ua et en périmètre d'alignement d'activités à

protéger. Le règlement de zone prévoit en bordure des voies repérées comme « alignements d'activités », que le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La demande de Monsieur PERBET ne concerne pas directement la modification du PLU. L'arrêté engageant la modification, concernant le « périmètre d'alignement d'activités » vise uniquement l'enjeu de « maintenir l'offre de commerces et de services rue de l'Industrie, incluse dans le « périmètre de sauvegarde » des fonds de commerce ». Il précise, à l'article 2, que le projet de modification porte exclusivement sur « étendre le « périmètre d'alignement d'activités » sur la rue de l'Industrie », et non sa réduction, même ponctuelle.

Cela dit, rien ne s'oppose à ce que Monsieur PERBET dépose un nouveau projet d'accession à son logement qui sera étudié et instruit par la Commune.

### 4.3 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 4.3.1 Site humide de la CELLE

**Remarques du CE :** *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)*

#### 4.3.2 Rue de l'Industrie

**Remarques du CE :** *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*

#### 4.3.3 Réouverture de la gare SNCF

**Remarques du CE :** *Cette modification du règlement écrit anticipe une réouverture de la Gare SNCF de CONDRIEU au trafic voyageurs. 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.*

#### 4.3.4 Suppression d'un Emplacement Réservé

**Remarques du CE :** *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.*

#### **4.3.5 Site du faubourg traditionnel du « port »**

**Remarques du CE :** *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.*

#### **4.3.6 Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles**

**Remarques du CE :** *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.*

*La réserve émise par la Chambre d'Agriculture pour le bâtiment 14 concernant les Zones de Non Traitement peut 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.*

*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 pastillage du bâtiment. Lors du dépôt du Permis de Construire, elle un avis à donner. Afin d'éviter une déconvenue, il serait souhaitable d'interroger la DDT avant l'approbation de la modification en argumentant sur la base de mes observations.*

**Observations de la Collectivité :** Cf. observations Chambre d'agriculture

#### **4.3.7 Sur les incidences sur l'Environnement**

**Remarque du CE :** *Le projet de modification et tout particulièrement le reclassement d'une parcelle au hameau de la Celle participe à la trame verte et bleue et contribue à la gestion des eaux pluviales.*

*Le classement en zone N du site des vestiges du château et de la parcelle au hameau de la Celle reclasse presque 1ha en zone N et évite une atteinte aux patrimoines historique de la commune*

*Le pastillage de 2 bâtiments contribue à limiter l'étalement urbain.*

*L'assouplissement des règles relatives aux aires de stationnement est une anticipation sur la réouverture de la gare SNCF et la valorisation des transports collectifs, ce qui s'inscrit dans une des règles du STRADDET (Diminution des Gaz à Effet de Serre).*

#### **4.3.8 Sur les orientations du PADD et sur le SCoT**

**Remarque du CE :** *Les orientations du PADD ne sont pas remise en cause par le projet de modification du PLU. Aucun secteur constructible n'est créé, au contraire 1 ha est remis en zone N.*

*Les sensibilités paysagères identifiées dans le SCOT et le PNR du Pilat sont maintenues*

#### 4.3.9 Divers

**Remarque du CE:** *La participation du public a été très faible. Seules 4 observations écrites relèvent du projet de modification. La cinquième observation ne peut obtenir satisfaction puisque son objet est de supprimer un commerce dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.*

Fait à SAINT CLAIR le 24 Novembre 2022

Remis en Mairie de CONDRIEU à l'adjoint à l'Urbanisme et à la responsable de l'Urbanisme de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION le 28 novembre 2022.

Cette remise a été suivie d'un échange



Pour le Maire,  
Adjoint délégué  
**Yves RACHEDI**



La collectivité a fait retour de ses observations le 8 décembre 2022 par mail .et par courrier recommandé avec accusé de réception le 9 décembre 2022

## 5 ANNEXES

### 5.1 Arrêté de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION engageant la procédure



Accusé de réception en préfecture  
038-200077014-20220704-A22-10-AR  
Date de télétransmission : 06/07/2022  
Date de réception préfecture : 06/07/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

#### ARRETE N°A22-10

**Objet : Arrêté engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condrieu**

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condrieu approuvé par délibération du Conseil communal de Condrieu, le 23 février 2017 et modifié le 17 décembre 2019 ;

Vu le courrier du Maire de Condrieu en date du 12 mars 2021, sollicitant l'Agglomération pour engager la modification n°2 de son PLU ;

**Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme pour les enjeux suivants :**

- Environnement : au hameau de la Celle, préserver un secteur ponctuel présentant des caractéristiques de zone humide et recevant des eaux de ruissellement (propriété communale) ;
- Patrimoine :
  - o Préserver la qualité du site des anciens remparts du château soumis à de fortes covisibilités ;
  - o Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le faubourg traditionnel du « Port », soumis à une forte pression foncière ;
  - o Mettre à jour l'inventaire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Mixité fonctionnelle : maintenir l'offre de commerces et de services rue de l'Industrie, incluse dans le « périmètre de sauvegarde » des fonds de commerce ;
- Projet :
  - o Anticiper la réouverture de la gare, dont les besoins induits en stationnement ;
  - o Acter l'abandon du projet d'aménagement d'un carrefour entre les RD28 et RD386, devenu obsolète ;
- Modifier en outre certains points du règlement écrit, en cohérence avec les points précédents ou afin d'en faciliter la compréhension.

Considérant qu'en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure qui peut être adoptée est bien celle de la modification du PLU dite « de droit commun » ;

Considérant que les modifications envisagées relèvent bien du champ d'application de la procédure de modification du PLU dans la mesure où celles-ci :

- n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ont pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- n'ont pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

Considérant que l'initiative de la procédure de modification appartient au Président de Vienne Condrieu Agglomération ;

## 5.2 Ordonnance du Tribunal administratif de LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON  
21/09/2022

---

N° E22000113 /69 LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### Décision désignation commission ou commissaire

#### CODE :

Vu enregistrée le 12/09/2022, la lettre par laquelle le Président de VIENNE-CONDRIEU AGGLO demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de CONDRIEU ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

#### DECIDE

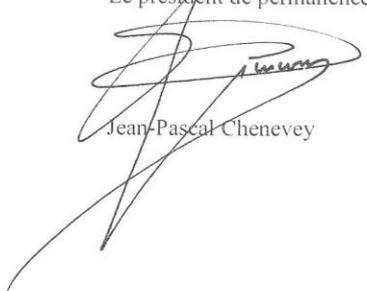
**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Pierre REVOL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à VIENNE-CONDRIEU AGGLO et à Monsieur Jean-Pierre REVOL.

Fait à Lyon, le 21/09/2022

Pour la première vice-présidente empêchée,  
Le président de permanence

  
Jean-Pascal Chenevey

### 5.3 Arrête n° A22-22 d'ouverture de l'enquête publique



Accusé de réception en préfecture  
038-200077014-20221017-A22-22-AR  
Date de télétransmission : 17/10/2022  
Date de réception préfecture : 17/10/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

#### ARRÊTÉ N° A22-22

**Objet :** Mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Condrieu

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condrieu approuvé par délibération du Conseil communal de Condrieu, le 23 février 2017 et modifié le 17 décembre 2019 ;

Vu l'arrêté n°22-10 du Président de Vienne Condrieu Agglomération en date du 04/07/2022 engageant la modification n°2 du PLU ;

Vu la décision n°2022-ARA-KKUPP-2757 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas en date 30 août 2022 qui dispense le projet de modification n°2 de la réalisation d'une évaluation environnementale;

Vu l'ordonnance en date du 21/09/2022 de M. le Président du tribunal administratif de Lyon désignant M. Jean-Pierre REVOL, en qualité de commissaire enquêteur pour le PLU de la commune de Condrieu ;

Vu l'avis des Personnes publiques Associées, joints au dossier d'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Condrieu soumis à l'enquête publique ;

#### ARRÊTE

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condrieu.

Cette enquête se déroulera pendant 18 jours, du vendredi 04 novembre 2022 09H00 jusqu'au lundi 21 novembre 2022 à 17h00.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête sont les suivants :

- Environnement : au hameau de la Celle, préserver un secteur ponctuel présentant des caractéristiques de zone humide et recevant des eaux de ruissellement (propriété communale) ;
- Patrimoine : Préserver la qualité du site des anciens remparts du château soumis à de fortes co-visibilités ; Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le faubourg traditionnel du « Port », soumis à une forte pression foncière ; Mettre à jour l'inventaire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Mixité fonctionnelle : maintenir l'offre de commerces et de services rue de l'Industrie, incluse dans le « périmètre de sauvegarde » des fonds de commerce ;

- Projet : Anticiper la réouverture de la gare, dont les besoins induits en stationnement ; Acter l'abandon du projet d'aménagement d'un carrefour entre les RD28 et RD386, devenu obsolète ; Modifier en outre certains points du règlement écrit, en cohérence avec les points précédents ou afin d'en faciliter la compréhension.

**Article 2 :** Le maître d'ouvrage du projet de PLU est Vienne Condrieu Agglomération, autorité compétente en matière de PLU, et dont le siège se situe 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE cedex.  
Toute information relative à l'enquête sur le PLU pourra être demandée au service urbanisme de la mairie de CONDRIEU au 04.74.59.50.38.

**Article 3 :** M. Jean-Pierre REVOL, retraité de l'enseignement, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Lyon, .

**Article 4 :** Pendant la durée de l'enquête, le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables par le public.

- **à la Mairie de Condrieu**, 8 rue de la Mairie 69420 CONDRIEU, aux heures d'ouverture ci-dessous sauf les 11 et 12 novembre 2022 où la mairie sera fermée :

LUNDI	8H30-12H30	13H30-17H00
MARDI	8H30-12H30	13H30-17H00
MERCREDI	/	13H30-17H00
JEUDI	8H30-12H30	13H30-17H00
VENDREDI	8H30-12H30	13H30-17H00
SAMEDI	8H30-12H00	-

- **au siège de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION (service planification)**, 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE Cedex aux horaires suivants, sauf le 11 novembre où l'Agglomération sera fermée :

du LUNDI au VENDREDI	9H00-12H00	14H00-17h00
----------------------	------------	-------------

Les dossiers seront également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet : <https://www.condrieu.fr> et sur <https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique situé en mairie de Condrieu et au siège de Vienne Condrieu Agglomération aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition aux deux adresses suivantes :

- Mairie de Condrieu, 8 rue de la Mairie 69420 CONDRIEU
- Au siège de Vienne Condrieu Agglomération, 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE cedex.

Les observations et propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête :

**M. le Commissaire Enquêteur**  
**Mairie de Condrieu**  
8 rue de la Mairie 69420 CONDRIEU

Les observations écrites seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête, à savoir la commune, dans les plus brefs délais.

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [modif.condrieu@gmail.com](mailto:modif.condrieu@gmail.com)

**Article 5 :** Pendant la durée de l'enquête, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de ses permanences en Mairie de Condrieu, 8 rue de la Mairie 69420 CONDRIEU pour recevoir les observations écrites et orales les :

<b>VENDREDI 4 novembre 2022</b>	<b>9h00 à 12h00</b>
<b>LUNDI 21 novembre 2022</b>	<b>14h00 à 17h00</b>

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

**Article 6 :** A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition du registre, le commissaire-enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera sous huit jours le Président de Vienne Condrieu Agglomération ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou bien défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours, le commissaire-enquêteur transmettra au Président de Vienne Condrieu Agglomération ou à son représentant le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec le rapport, les conclusions motivées, et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Condrieu et à Vienne Condrieu Agglomération ainsi que sur les sites internet : <https://www.condrieu.fr> et <https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr>.

**Article 7 :** Il est précisé que le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale étant donné la décision de l'autorité environnementale du 30 août 2022 se rapportant à l'examen au cas par cas accordant une dispense d'évaluation environnementale pour ce projet de PLU.

**Article 8 :** Au terme de l'enquête, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public, et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil communautaire pour approbation.

**Article 9 :** Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

- 1- Le Dauphiné Libéré
- 2- Le Progrès

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux désignés ci-dessus.

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en Mairie de Condrieu, sur les panneaux d'affichage communaux et à Vienne Condrieu Agglomération par voie d'affiche ainsi que sur le site internet de la Mairie,

<https://www.condrieu.fr> et de Vienne Condrieu Agglomération, <https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr>.

- Article 10 :** Toute information relative à cette enquête pourra être demandée au secrétariat de la mairie de Condrieu -Tel : 04 74 59 50 38
- Article 11 :** Le protocole sanitaire pour l'accueil du public sera adapté en fonction des règles en vigueur au moment de l'enquête
- Article 12 :** Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération.
- Article 13 :** Des copies du présent arrêté seront adressées :
- au Préfet,
  - au Président du Tribunal Administratif
  - au Commissaire-enquêteur
  - au Maire de Condrieu.

Fait à Vienne, le 17 OCT 2022

Le Président,

Thierry KOVACS



## 5.4 Certificat d'affichage

### VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

#### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Vienne Condrieu Agglomération,

Commune de Condrieu,

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Condrieu a été affiché au siège de Vienne Condrieu Agglomération, à compter du 17 octobre 2022 et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 4 novembre 2022 au 21 novembre 2022 inclus.

Les avis des deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête ont été publiés :

- Pour le 1<sup>er</sup> avis :
  - dans le Progrès le 19 octobre 2022 ;
  - dans le Dauphiné le 20 octobre 2022.
- Pour le rappel :
  - dans le Progrès le 8 novembre 2022 ;
  - dans le Dauphiné le 9 novembre 2022.

A Vienne, le

Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,

Claudine PERROT-BERTON

## 5.5 Courrier Monsieur Vincent MICHEL

3

Vincent MICHEL  
200 chemin des Convenents  
84100 UCHAUX  
SIREN : 848184370

Uchaux, le 15 Novembre 2022

Je soussigné, Vincent MICHEL, propriétaire des parcelles AE98, AE99, AE101 sur la commune de Condrieu, atteste par la présente avoir semé sur les parcelles citées de la prairie en octobre 2022.

Cette culture est un projet sur le long terme et en aucun cas il n'y aura de traitement phytosanitaire sur ces parcelles.

La culture de ces parcelles n'aura aucune conséquence de manière durable sur les parcelles voisines.

Cordialement

Vincent MICHEL



géoportail



© IGN 2022 -

Longitude : 4° 44' 51" E  
Latitude : 45° 28' 19" N

Zonas

Vu le commissaire enquêteur  
Jean Pierre REVOL

## 5.6 Courrier avisant de l'envoi du mémoire en réponse au PVS



Monsieur Jean-Pierre REVOL  
Commissaire Enquêteur  
89 Chemin de l'abreuvoir – Combes  
07430 SAINT-CLAIR

Vienne, le 08 DEC. 2022

**Affaire suivie par :** Mme Alexandra PERDRIX  
**Référence :** IF/AP/RB-2022 - 119447  
**Lettre recommandée avec AR**

**Objet :** Enquête publique – modification n°2 du PLU de Condrieu  
**PJ - un document valant mémoire en réponse**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le 28 novembre 2022, vous m'avez remis votre procès-verbal à l'issue de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Condrieu.

Je vous prie de trouver en pièce jointe le document valant mémoire en réponse.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,



Claudine PERROT-BERTON

