



Enquête publique



Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune déléguée d'Arandon



Conclusion et avis motivé

Bords de l'étang de la Serre

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête consistait évaluer le PLU et le zonage d'assainissement pour le village d'Arandon, commune associée avec Passins mais encore autonome en matière de PLU.

Rappel des enjeux:

Pour la commune :

- confirmer le caractère rural de la commune
- maîtriser l'accroissement de la population
- préserver le caractère ancien du hameau de Concharbin
- préserver les espaces naturel protégés
- bénéficier des retombées financières de l'implantation du parc photovoltaïque
- résoudre le problème de l'ancienne fonderie, grand bâtiment en ruine implanté sur un site pollué

Pour l'intercommunalité

- Être en capacité de traiter les eaux d'épuration pour l'évolution de population prévue
- Pouvoir développer la deuxième tranche de la zone d'Aménagement concerté du pays des couleurs

Pour atteindre ces besoins les motivations seront détaillées en tenant compte des orientations du projet:

- Projet d'aménagement développement durable
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Zonage d'assainissement des eaux usées
- Règlementation des boisements
- Servitudes d'utilité publique
- Zone d'aménagement concerté du Pays des Couleurs
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Date d'ouverture de l'enquête: le 17 juin 2019

Date de clôture de l'enquête: le 18 juillet 2010

Motivations de l'avis

Utilité n°1: prise en compte des avis des POA

Les personnes publiques et organisations associées ont émis des avis favorables au PLU avec des réserves qui doivent être intégrées dans le PLU

Utilité n°2 : maîtrise de l'évolution du nombre de logements

Les propriétaires sollicitant une ouverture à la construction de leur parcelles ont reçu une réponse ferme du maire mettant en avant le SCOT, l'enclavement des parcelles et le respect du caractère historique du hameau de Concharbin. La maîtrise de l'évolution des logements est confirmée suite à l'enquête publique

Utilité n°3 : équilibre de l'intérêt général et de l'intérêt particulier suite aux mentions portées dans le registre

Pour qu'un projet public reste d'intérêt général, il ne doit pas compromettre inutilement l'intérêt particulier.

Je relève 3 points contestables en matière d'intérêt général :

- 1) La remise en cause de l'ancienne zone artisanale figurant dans le POS pour certaines entreprises artisanales (entreprise Merilli notamment) et pas pour d'autres (le restaurant), alors que la justice a revalorisé le prix d'acquisition du terrain par cette entreprise artisanale au motif justement du caractère artisanal de la parcelle. Il y a une contradiction entre la volonté affichée développer les entreprises à caractère industrielle de la ZAC et la volonté de transformer une parcelle artisanale propriété d'une entreprise artisanale en zone naturelle inutilisable pour cette entreprise artisanale au prétexte que l'entreprise en question n'est pas domiciliée sur la commune.
- 2) Les habitations riveraines de la partie de la ZAC en projet seront protégées par une zone naturelle N. Au vu du règlement graphique il apparaît que cette bande N empiète sur les parcelles privées au lieu d'être retranchée des terrains constructibles de la ZAC appartenant à l'intercommunalité. Cela apparaît déséquilibré pour des propriétaires résidant sur ces parcelles qui bénéficient de l'antériorité ; ce n'est pas à eux d'assumer la protection des nuisances éventuelles de leur futurs voisins
- 3) De nombreuses parcelles en zone U sont coupées en deux, une partie devenant inconstructible dans un délais court sans autre justification que la seule volonté de l'urbaniste qui a voulu faire un trait droit au lieu de suivre le périmètre des parcelles déjà urbanisées

Utilité n°4 : zonage d'assainissement

L'état a émis une réserve sur l'évolution de l'habitat de Concharbin du fait de la non-conformité de la station de lagunage dédiée au hameau qui doit être prise en compte dans le PLU

L'intégralité des habitations futures et l'occupation de la ZAC par un nombre conséquent de salariés fait apparaître une limite de capacité de la STEP intercommunale dans sa configuration actuelle. Il serait pertinent de s'assurer que ce point n'est pas bloquant pour l'approbation du PLU.

Utilité n°5 : zonage d'eaux pluviales

Le bassin de rétention des eaux pluviales de la future ZAC ne figure pas clairement sur le règlement graphique du PLU.

Pour mieux protéger le réseau hydraulique de la contamination par les pesticides on trouve la recommandation de réserver une bande de plusieurs mètres entre les zones cultivées et les

rivières, ruisseaux et étangs. Cela n'apparaît pas dans le règlement des zones A.
Le reste du zonage apparaît comme pertinent.

Utilité n°6 : pertinence des zones N

Les zones N et Ns sont des espaces naturels avec de fortes contraintes en matière de développement de l'habitat. Dans le règlement graphique il apparaît que des constructions habitées ou pas existent dans ces zones. Un règlement particulier à ces zones serait adapté en créant des zones Nh

Utilité n°7 : les servitudes

L'administration a mis à jour les différentes servitudes de la commune. Cela impacte peu sur le règlement du PLU, mais il est opportun de réaliser les éventuels ajustements.

Utilité n°8 : classement bruit de la RD1075

Le projet de ZAC et le classement de la RD1075 s'entendait avec l'existence d'une autoroute et d'une bretelle de raccordement pour desservir la ZAC. Ces projets n'étant pas réalisés l'intégralité du trafic poids de la ZAC se reportera sur la RD1075 qui traverse le village. Cette route est déjà bruyante du fait du trafic poids. C'est un point de vigilance à prendre en compte pour l'avenir.

Utilité n°9 : réalisation du projet de parc photovoltaïque en zone Nph

Le projet intrinsèquement présente de nombreuses vertus en matière de production d'électricité non polluante sur site. Néanmoins l'étude d'impact complète et l'étude économique succincte sont produites par la société qui construira et exploitera ce parc. L'étude d'impact ne mentionne aucunement le caractère inondable de cette ancienne carrière en cuvette sans exutoire révélé lors de l'enquête publique. L'étude d'impact évoque des oiseaux nicheurs sur la zone et des chauve-souris sur la zone mais ne propose pas de créer un habitat pour ces espèces sur la zone. Aucune garantie n'est présentée dans le dossier quant à la remise en état actuel tel que décrit dans l'étude d'impact à l'issue de l'exploitation du parc photovoltaïque.

Le modèle économique présenté par la société apparaît rentable pour la commune.

Utilité n°10 : zone UE, deuxième tranche prévue pour le projet photovoltaïque

Cette parcelle est occupée par l'ancienne fonderie qui est un bâtiment délabré faisant l'objet d'un arrêté de péril, avec pour terrains attenants des terres polluées par des décennies d'exploitation industrielle. Ces bâtiments sont aussi un lieu de mémoire. Actuellement cette parcelle est dans le domaine privé et aucun projet d'acquisition par la collectivité n'est formalisé. La commune souhaite classer cette parcelle en UE pour y réaliser un équipement collectif : une autre ferme photovoltaïque. A cette fin la mairie tente d'envoyer l'APAVE pour apprécier la solidité des bâtiments.

Les bâtiments en ruine sont clos mais occupés par des personnes morales et physiques malgré l'arrêté de péril.

La commune apparaît relativement démunie pour faire respecter la procédure liée à l'arrêté de péril, elle ne peut faire face seule à cette situation qui nécessiterait l'intervention de l'autorité judiciaire et préfectorale.

Le classement en UE pour un équipement collectif, a fortiori l'implantation de cellules photovoltaïque apparaît très prématuré dans ce contexte. Le classement devrait être revu pour tenir compte du caractère privé de la parcelle et de sa dangerosité du fait des bâtiments en ruine frappés de péril.

Utilité n°11 : le développement de la ZAC respectueux de l'environnement

Les futures tranches de la ZAC du pays des couleurs se trouvent au cœur d'un territoire sensible d'un point de vue environnemental, juxtant des zones humides, des trames vertes et des cheminements doux tels que la ViaRhôna à fort enjeu pour l'intérêt général. Des efforts fort louables sont mis en œuvre pour rendre compatible le développement de cette zone et les contraintes environnementales.

Néanmoins j'observe que le développement de l'habitat à Arandon n'est pas corrélé aux futurs emplois de cette zone accessibles par des transports alternatifs impliquant des distances faibles pour se rendre au travail à vélo par exemple.

La logique de haies et de plantation d'essences d'arbres locales est évoquée mais le règlement de la zone impose seulement 15% de pleine terre autour des bâtiments et des grillages imperméables à la faune comme dans première tranche de la ZAC où seuls les espaces publics sont arborés. A l'intérieur des parcelles industrielles actuelles, la végétation n'est qu'un alibi décoratif pour valoriser les entrées d'usines. Il n'est pas prévu dans le règlement de la zone que les parcelles présentent des îlots de fraîcheur arborés en essences locales favorables aux bonnes conditions de travail dans un contexte de réchauffement climatique, l'OAP2 préconise même d'exposer les bâtiments au sud au lieu d'exiger une construction HQE.

Aucun parking dûment éclairé, ni sanitaire et douches ne sont prévus pour les poids lourds en attente de livraison ou de chargement qui souvent doivent passer la nuit sur place. Ceci entraînera un parcage des PL dans d'autres parties du village, avec des risques supplémentaires pour les piétons notamment. En outre certains transports peuvent contenir des matières dangereuses soumises à l'ADR les interdisant de se garer à proximité d'habitation. La création d'une zone d'activité doit permettre à tous les intervenants de bénéficier de conditions de travail descentes. La population des chauffeurs PL constitue le rouage indispensable pour que cette zone fonctionne, leur accueil dans des conditions dignes doit être formalisé.

Avis

J'émet donc un avis favorable au PLU détaillé comme suit :

- **Avis favorable pour le règlement graphique du PLU**
- **Avis favorable pour le règlement des différentes zones**
- **Avis favorable pour le zonage d'assainissement**

Sous réserve de :

- **Retranscrire les réserves des personnes associées dans le PLU définitif**
- **De maintenir le caractère artisanal des parcelles détenues par une entreprise artisanale ou par son gérant.**

Et avec les recommandations suivantes :

- **Les zones N à l'interface des zones actuellement habitées et de la future tranche de la ZAC devraient avoir pour emprise les territoires appartenant à l'intercommunalité maître d'ouvrage pour ce projet et non sur les parcelles des habitants riverains.**
- **Expliciter clairement la décision du conseil municipal de couper en deux des parcelles déjà urbanisées avec une partie de niveau d'urbanisation moins**

immédiat.

- **S’assurer des capacités de la STEP intercommunale pour l’assainissement des eaux issues des constructions futures et de la zone d’activité.**
- **Réserver une parcelle au sein de la ZAC pour implanter un bassin de rétention en capacité de protéger le milieu sensible notamment des éventuelles eaux d’extinction d’un incendie sur cette zone.**
- **Faire figurer dans le règlement des zones A et Ap l’obligation de réaliser une bande non cultivée à la limite des zones humides.**
- **Créer des zones Nh avec un règlement adapté pour les parcelles classées en N et actuellement habitées.**
- **Intégrer que la RD1075 va absorber l’intégralité du futur trafic supplémentaire de poids lourds issus de la ZAC**
- **Faire valider par une autorité indépendante l’étude d’impact et l’étude économique présentées par la société Kronos pour le parc photovoltaïque**
- **Indiquer à la société qui construira et exploitera le parc photovoltaïque que le terrain qui sera loué par l’intercommunalité est potentiellement inondable lors de fortes précipitations**
- **Obtenir des garanties de remise en état initial de la zone Nph à l’issue de l’exploitation dans un contexte où l’exploitant ne sera que locataire du terrain appartenant à la collectivité**
- **Favoriser l’habitat des oiseaux nicheurs et des chauves-souris actuellement présentes sur la zone Nph ainsi que les divagations de la petite faune.**
- **Revoir le classement UE de l’ancienne fonderie pour un classement adapté au caractère privé et de péril des bâtiments afin d’en interdire l’occupation pour des questions de sécurité publique, tant que les travaux de remise en état des bâtiments ne seront pas réalisés.**
- **Corréler plus l’évolution de la population d’Arandon avec le peuplement de la zone d’activité par des travailleurs devant habiter à proximité pour pouvoir utiliser les moyens de transport alternatifs pour se rendre à leur travail**
- **Modifier le règlement de la ZAC du pays des couleurs pour imposer la plantation d’arbres d’essences locales pour créer des îlots de fraîcheur et compenser les boisements qui seront perdus lors de la construction de la zone.**
- **Modifier le règlement de la ZAC pour imposer des haies perméables aux divagations de la faune ou pas de clôtures en périmètre de parcelles au lieu des grillages prévus.**
- **Réserver dans la tranche 2 de la ZAC une zone de parking PL éclairée pour prévenir le vol avec sanitaires et douches, suffisamment dimensionné pour le nombre d’entreprises prévues. Cette zone protégeant le milieu en étant connectée au bassin de rétention existant ou à créer.**

Le 13 août 2019,
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur



