

Louis BALANDRAS

Commissaire Enquêteur – Membre de la CNCE

Place de la Paix - 69430 - BEAUJEU

Tel mobile orange : 06 85 52 25 33

email : lbgeo@orange.fr

Référence dossier :	L.28.05.14	Beaujeu, le	10 août 2014
---------------------	------------	-------------	--------------

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

=====

Commune de GLEIZE
Département du Rhône

Il est procédé ci-après à l'exposé du Rapport du Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée des Charmilles présenté par la Commune de Gleizé.

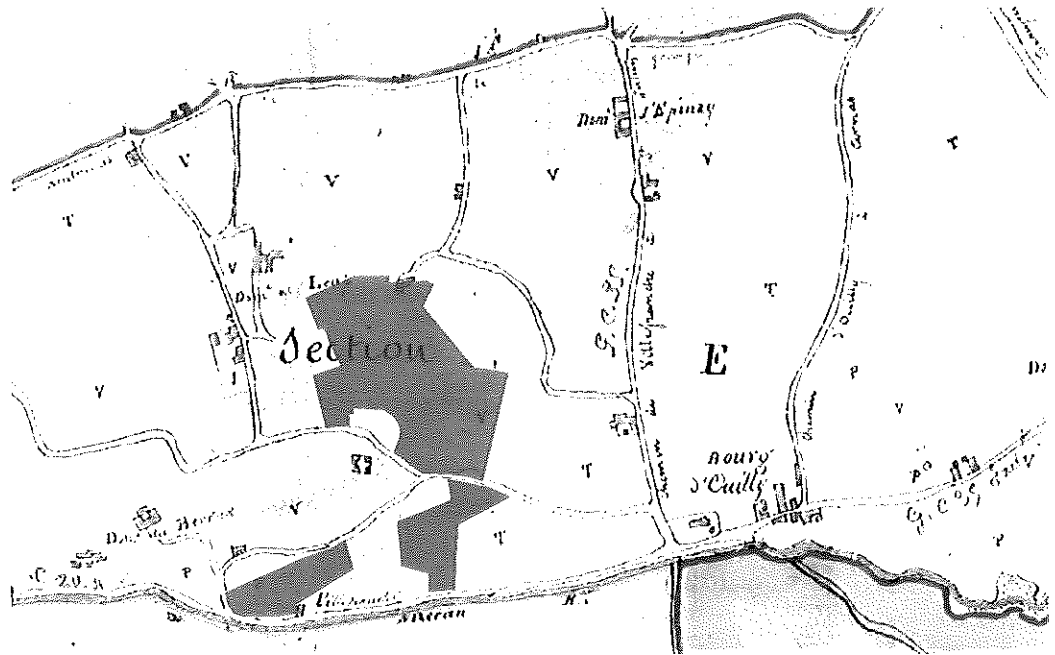
Arrêté préfectoral n° E-2014-185 du 29 avril 2014

Enquête publique du 10 juin au 11 juillet 2014

SOMMAIRE du Rapport	Page
1. - GENERALITES sur l'objet de l'Enquête et sa mise en place	4
1.1.- Rappel de l'Ordonnance de Désignation	5
1.2.- Modalités de mise à l'enquête	6
1.3.- Objet de l'enquête	6
1.4.- Mise en place de l'Enquête Publique	7
2. - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.1.- Authentification des dossiers et Registres d'Enquête	8
2.2.- Publication de l'arrêté au public	8
2.3.- Pièces mises à disposition du public	11
2.4.- Mise à disposition du public des pièces du dossier	12

2.5.- Permanences du Commissaire Enquêteur	
étude des observations et courriers	13
2.5.1.- Le 11 juin 2014, en Mairie de GLEIZE :	13
2.5.2.- Le 20 juin 2014 en Mairie de GLEIZE :	14
2.5.3.- Le 28 juin 2014 en Mairie de GLEIZE :	17
2.5.4.- Le 8 juillet 2014 en Mairie de GLEIZE :	21
2.5.5.- Le 11 juillet 2014 clôture de l'enquête	29
2.6.- Contenu des Registres d'enquête	32
2.7.- Courriers au Commissaire Enquêteur	32
2.8.- Visite des lieux	34
2.9.- Rencontres avec le Maître d'Ouvrage après enquête	36
2.10.- Procès-verbal de Synthèse	37
3.- REMARQUES D'ENSEMBLE et RECOMMANDATIONS.	38
3.1.- Rappel de l'historique des études	38
3.2.- Sur la forme et la lisibilité des pièces du dossier	39
3.3.- Communications auprès de la population en cours d'étude	44
3.4.- Interrogations du Commissaire Enquêteur.	45
3.4.1.- Sur l'intérêt général du projet de création de la ZAC	45
3.4.2.- Sur la définition du périmètre exact concerné.	46
3.4.3.- Sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme.	50
3.5.- Sur les avis des personnes publiques associées	54
3.6.- Avis et propositions, recommandations	57
4.- CONCLUSIONS GENERALES	59

ZAC des Charmilles sur extrait plan cadastral napoléonien de 1830



ZAC des Charmilles sur vue aérienne de 1945 (Source IGN Géoportail)



1. - GENERALITES sur l'Objet de l'Enquête et sa mise en place.

Il s'agit de l'ouverture d'une enquête publique portant :

- sur l'intérêt public du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC DES CHARMILLES sur le territoire de la commune de GLEIZÉ.
- sur le parcellaire des sols concernés sur la commune de Gleizé.

Le projet est porté par la "**Commune de Gleizé**".

La commune de GLEIZÉ a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Des Charmilles lors de sa séance du conseil municipal du 3 mai 2010.

La commune de GLEIZÉ est membre de la CAVBS.

L'arrêté inter préfectoral n°2013136-0010 du 16 mai 2013 porte création à compter du 1^{er} janvier 2014 de la nouvelle communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) issue de la fusion entre la communauté d'agglomération de Villefranche sur Saône, la communauté de communes Beaujolais Nizerand Morgon, la communauté de communes Beaujolais Vauxonne et les communes de Jassans-Riottier, Jarnioux, Ville sur Jarnioux et Liergues..

Le dossier d'enquête a été élaboré avec le concours de l'OPAC du Rhône.

1.1.- Rappel de l'Ordonnance de Désignation

Référence : n° E14000039/69 - du 7 mars 2014

Le Président du Tribunal Administratif de LYON

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 26/02/14, la lettre par laquelle le préfet du Rhône demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives au projet d'aménagement de la ZAC des Charmilles sur le territoire de la commune de Gleizé ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Louis BALANDRAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Loup BACHET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La commune de GLEIZÉ versera dans le délai de 30 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

ARTICLE 4 : 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 5 : La présente décision sera notifiée à la préfecture du Rhône, à Monsieur Louis BALANDRAS, à Monsieur Jean-Loup BACHET, à la commune de GLEIZÉ et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Lyon, le 07/03/2014

Le Président, Etienne Quincez

1.2.- Modalités de mise à l'enquête

Suite à la désignation du Commissaire Enquêteur par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de LYON :

Monsieur le Préfet du Rhône a pris un **arrêté préfectoral n° E-2014-185 du 29 avril 2014** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique, le dit arrêté annexé au dossier d'enquête.

1.3.- Objet de l'Enquête Publique

Le projet est porté par la "**Commune de Gleizé**".

Extraits de l'arrêté préfectoral n° E-2014-185 du 29 avril 2014 :

Article 1^{er}

« Ce projet se caractérise par :

- la réalisation d'un quartier d'habitations d'environ 150 logements, sous forme de logements individuels isolés, groupés ou collectifs, desservis par de nouvelles voiries. La diversification des logements permettra d'accueillir 6 logements locatifs et 30 en accession sociale ou abordables diffus à la fois en collectif et individuel pour cibler les primo-accédants ;
- la construction, au centre de la ZAC, d'une maison de quartier permettant l'accueil de la vie associative de la commune, ainsi qu'une salle polyvalente d'une capacité de 80 à 100 personnes. Cet ensemble est évalué à environ 250 m² de surface de plancher. »

Dans le cadre de la procédure de fixation des indemnités d'expropriation :

Article 9

«les personnes intéressées, autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois à partir de la date de publication et d'affichage de cet avis, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité »

Article 10

«Aux termes des enquêtes, le Préfet du Rhône est l'autorité compétente pour prendre la décision déclarant d'utilité publique le projet et pour déterminer par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

1.4.- Mise en place de l'Enquête Publique

Après diverses correspondances par courriels avec Mme Laura JEAN FRANÇOIS des services concernés de la Préfecture du Rhône pour la fixation des dates de permanences de l'enquête publique,

La période d'enquête est fixée du
mardi 10 juin 2014 au vendredi 11 juillet 2014 inclus
avec 4 permanences.

1.4.1.- Préparation du 15 mai 2014 à la Préfecture du Rhône.

Rencontre de Mme Laura JEAN FRANÇOIS
Bureau de l'Urbanisme et des affaires domaniales
Paraphe des registres d'enquête.

1.4.2.- Préparation du 22 mai 2014 par la Mairie de Gleizé.

Le 22 mai 2014, envoi en recommandé avec AR par les soins de la Mairie de GLEIZÉ, d'un courrier aux propriétaires du périmètre de la ZAC.

1.4.3.- Préparation du 28 mai 2014 à la Mairie de Gleizé.

Rencontre de M. Yves VIOLLAND
Directeur Général des Services de la Mairie de Gleizé

2. - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1.- Authentification des dossiers et Registres d'Enquête :

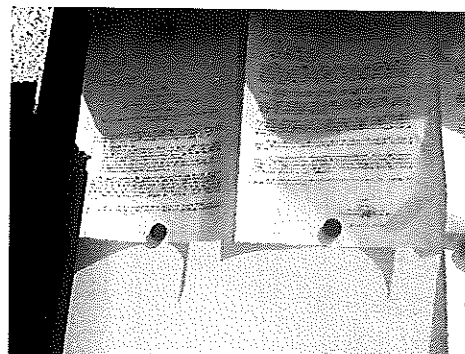
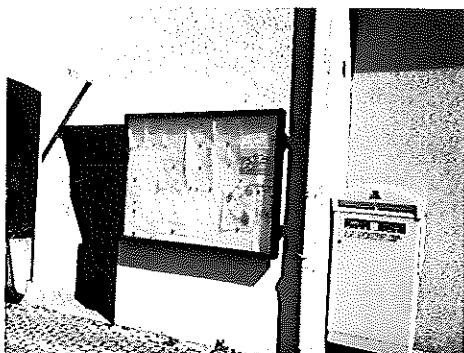
Préalablement à notre première permanence, nous avons authentifié les pièces des dossiers et les registres d'enquête, ils nous ont paru complets.

2.2.- Publication de l'arrêté préfectoral au public :

2.2.1.- Sur les tableaux d'affichage communaux.

- Nous avons en personne constaté divers affichages.

- Tableau d'affichage rue des écoles face à la Mairie de Gleizé.



2.2.2.- Certificats d'affichage.

Il nous a été communiqué par mail du 30 juin 2014, par les services de la Préfecture, Bureau de l'urbanisme et des affaires domaniales, copies des parutions dans la presse régionale.

2.2.3.- Avis d'ouverture d'enquête 15 jours au moins avant :

- Publication dans **TOUT LYON AFFICHES**, hebdomadaire régional du samedi 24 au vendredi 30 mai 2014 - page 64
Annonces judiciaires et légales - colonne 1 et 2 - n° TL063187.
- Publication dans **LE PROGRES**, quotidien régional d'information du lundi 19 mai 2014 - page 8
Enquêtes publiques - colonne 2 et 3 - n° 561234700.

2.2.4.- Avis de rappel d'ouverture d'enquête dans les huit premiers jours de l'enquête

- Publication dans **TOUT LYON AFFICHES**, hebdomadaire régional du samedi 14 au vendredi 20 juin 2014 - page 60 et 61
Annonces judiciaires et légales - colonne 3 puis 1 - n° TL063187.

- Publication dans **LE PROGRES**, quotidien régional d'information du mardi 10 juin 2014 - page 10
Les annonces légales - colonne 1 - n° 561234700.

2.2.5.- Publicités diverses.

- Affichage sur site R.D. 44 dite route de Montmelas :

Constatés le 28 mai 2014.



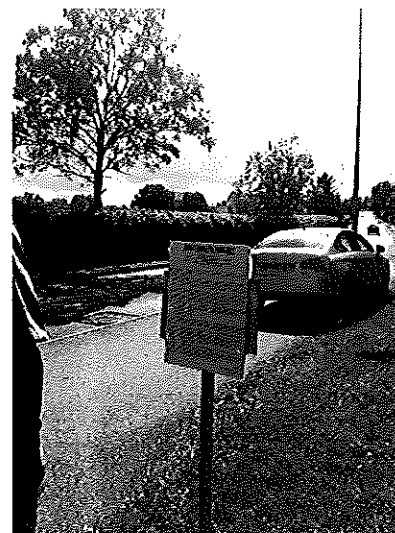
Sur panneau de fin d'agglomération, au Sud des terrains concernés par l'opération

- Affichage sur site R.D. 35E dite avenue des Charmilles :

Constatés le 28 mai 2014.



Angle R.D. 35E et rue des Pavillons



Sur R.D. 35E vers DDT

• Sur le site internet de la Commune de GLEIZE.

Constaté le 1^{er} juillet 2014.

The screenshot shows the website for Gleizé Beaujolais. At the top left is the logo 'Gleizé Beaujolais'. To its right is a navigation menu with items: Accueil, La Commune, La Poste, Gleizé Pratique, Vos démarches, Publications, and Accueil | Plan du site | Contact. Below the menu is a banner with the text 'Accueil | Plan du site | Contact'. The main content area is divided into three columns. The left column has a section 'Actualités' with a sub-section 'Gleizé dans l'année du Centenaire 14-18' and 'Agenda des réunions de quartier 2014'. The middle column has a section 'Actualités' with a sub-section 'ZAC des Charmilles - Avis d'enquête publique' and a list of dates for a public inquiry. The right column has a section 'Calendrier' and a sub-section 'Toutes les actualités' with a list of events.

2.2.5.- Envois de courriers recommandés avec AR.

L'ensemble des propriétaires mentionnés à l'état parcellaire ont été prévenus par courrier personnel en recommandé avec accusé de réception de l'opération "Enquête Publique".

Ce courrier daté du 22 mai 2014, fait référence à l'arrêté Préfectoral n° E-2014-185 du 29 avril 2014 indique :

Résume l'opération d'urbanisme consistant en la création d'un quartier d'habitation d'environ 150 logements avec édification d'une maison de quartier.

La mise en place d'une enquête publique du 10 au 11 juillet 2014 avec les dates et heures de permanence du Commissaire Enquêteur..

et invite ces propriétaires à donner toutes indications relatives à l'identité des propriétaires actuels.

Cette formalité a nécessité l'envoi de 24 courriers en R avec AR.

22 accusés de réception sont normalement revenus et seuls deux courriers n'ont pas atteint leur destinataire, ces courriers ont été remis en mains propres par les services de la Mairie de Gleizé avant ou pendant la durée de l'enquête. Une de ces personnes a été reçue à la permanence du 8 juillet 2014.

2.3.- Pièces mises à disposition du public :

à la Mairie de GLEIZE.

2.3.1.- Les deux registres d'enquête sont numérotés, paraphés et déposés à la Mairie de GLEIZÉ avec le dossier d'enquête à disposition du public.

1^{er} Registre d'enquête, couverture verte, numérotés et paraphés sur 41 pages, recto verso reliés, et portant sur l'aménagement de la zone d'aménagement concertée des Charmilles.

2^{ème} Registre d'enquête, couverture bleu, numérotés et paraphés sur 17 pages, recto verso reliés, et portant sur l'aménagement de la zone d'aménagement concertée des Charmilles.

2.3.2.- L'arrêté préfectoral n° E-2014-185 en date du 29 avril 2014.

L'arrêté préfectoral n° E-2014-185 en date du 29 avril 2014 prescrit l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée des Charmilles présenté par la Commune de Gleizé sur le territoire de la Commune de Gleizé.

2.3.3.- Le dossier d'Enquête Publique :

2.3.3.1.- Avis au public - Préfecture du Rhône - Direction des libertés publiques et des affaires décentralisées.

2.3.3.2.- Arrêté Préfectoral E-2014-185 du 29 avril 2014 relaté ci-dessus.

2.3.3.3.- GLEIZE - ZAC DES CHARMILLES - Dossier d'enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

2.3.3.4.- ZAC DES CHARMILLES - Commune de GLEIZE - Etude d'impact, établi sur 64 pages par le Cabinet INGEDIA. Il comprend en annexe le mémoire en réponse suite à l'avis de l'autorité environnementale du 27 mars 2014.

2.3.3.5.- GLEIZE - ZAC DES CHARMILLES - Dossier d'enquête parcellaire comprenant :

- Le plan parcellaire du périmètre de la ZAC des Charmilles.
- Un état des propriétaires concernés sur trois pages.

2.3.4.- Nous avons également pris connaissance :

- Sur le site de la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (ex CAVIL), consultation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 novembre 2013.

Dans le cadre de l'Enquête Publique effectuée du 15 juin 2013 au 15 juillet 2013, consultation en ligne du Rapport et des Conclusions du Commissaire Enquêteur.

- Malheureusement communiqué en fin d'enquête, Le Dossier final de Réalisation daté de décembre 2013 comprenant plus particulièrement :

- **Le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE)**

2.3.5.- Collaboration des secrétariats de Mairie ou siège de collectivités

A chacune de nos permanences ou visites, les personnels ont toujours été en mesure de nous fournir les copies de pièces nécessaires à la compréhension des problèmes évoqués lors des rencontres.

2.4.- Mise à disposition du public des pièces du dossier

Les pièces du dossier sont restées à la disposition du public pendant **32 jours consécutifs du mardi 10 juin au vendredi 11 juillet 2014**, pendant les heures normales d'ouverture du secrétariat de Mairie de la Commune de GLEIZE.

La Commune de GLEIZE - Mairie de GLEIZE
Place de la Mairie
B.P. 309 - 69665 Villefranche Cedex

est ouverte au public :

Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
Le samedi de 9h à 12h

2.5.- Permanences du Commissaire Enquêteur, étude des observations et courriers.

Nous avons regroupé dans ce paragraphe l'ensemble des observations, courriers, requêtes diverses.

Dans l'énumération des observations ci-après, nous avons ensuite donné un avis à chacun après avoir recueilli observations et propositions du Maître d'ouvrage.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

En vert : Observations et propositions du Maître d'ouvrage

En bleu : Analyse et avis du Commissaire enquêteur.

2.5.1.- Au cours de la permanence du 11 juin 2014 :

En Mairie de GLEIZE, Salle des mariages.

De 14h00 à 16h00.

Dossiers complets à disposition du public.

Pas de courrier déposé et aucune observation écrite sur les registres d'enquête.

Aucune visite à la permanence.

2.5.2.- Au cours de la permanence du 20 juin 2014 :

En Mairie de GLEIZE, Salle des mariages.

De 14h00 à 16h00.

aucune observation écrite sur les registres d'enquête.

deux courriers déposés, remis par M. VIOLLAND.

COURRIER - n° CO1 : en date du 16 juin 2014

Il émane de la Chambre d'Agriculture du Rhône et adressé en Mairie de GLEIZE au Commissaire Enquêteur, nous en avons pris connaissance à notre permanence le 20 juin 2014.

Ce courrier sur 2 pages est signé de M. Joseph GIROUD, Président de la Chambre d'Agriculture du Rhône.

Examiné dans le rapport au paragraphe 3.5.2.

COURRIER - n° CO2 : en date du 18 juin 2014

Adressé en Mairie de GLEIZE au Commissaire Enquêteur en lettre simple, arrivé le 18 juin 2014 et nous en avons pris connaissance à notre permanence le 20 juin 2014.

Ce courrier sur une simple page émane de M. et Mme Serge et Gisèle BROUTY domiciliés 14 impasse de la Bergère à GLEIZE - 69400.

Madame Gisèle BROUTY interviendra à la permanence du 28 juin 2014 et sera l'auteur d'autres interventions que nous examinerons ensemble au § 2.5.3.4.

Nous avons rencontré :

2.5.2.1.- Madame Jean BORKOWSKI-ZANINI.

résidente, 23 allée du Renard, riveraine du secteur 1 de la ZAC des Charmilles, propriétaire de la parcelle cadastrale AC 108 pour 256 m2



Nous avons abordé plusieurs points :

- Agrandissement éventuel des propriétés déjà bâties et en bordure de la nouvelle zone.

- définition du terme primo-accédant.
- désirerait avoir des précisions sur le mode de commercialisation pour un éventuel agrandissement de sa propriété riveraine.
- devenir de la végétation existante et envahissante en bordure de sa propriété.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Un "primo accédant" est une personne (ou un ménage) qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années qui viennent de s'écouler.

Dans le cas d'un ménage chaque emprunteur devra répondre à ces conditions. Si vous achetez en couple vous ne serez considérés comme primo accédant que si chacun peut apporter la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 2 ans qui ont précédé

Le prêt à taux zéro renforcé "PTZ+" reste un prêt réservé aux personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale (c'est-à-dire une résidence dont la durée de séjour est supérieure à 8 mois par an) et en primo accession (autrement dit, l'acheteur ne peut avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années).

- *Il ne peut y avoir qu'une seule demande de PTZ+ par ménage et par opération.*
- *Le PTZ+ est remboursable sans intérêt d'emprunt et sans frais de dossier.*
- *La durée de remboursement du PTZ+ varie selon les ressources de l'emprunteur (entre 8 et 25 ans), la composition du foyer et la situation géographique du bien (zone A, zone B1, zone B2 ou zone C).*
- *Le montant du PTZ+ dépend de la composition du foyer, de la performance énergétique du logement* et de la situation géographique du bien (zone A, zone B1, zone B2 ou zone C).*

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

La commercialisation des lots est assurée par l'OPAC du Rhône en qualité d'aménageur. Cette phase est programmée à partir du 2^{ème} semestre 2014.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

On peut consulter à ce sujet le "Le cahier des charges de cession ou de location de terrains" (5.1) et son annexe (5.2) du **Dossier de réalisation** de la ZAC des Charmilles daté de décembre 2013.

2.5.2.2.- Madame Jean Luc BRUN-DUBOIS

domiciliée 21 allée du Renard, presque riveraine du secteur 1 de la ZAC des Charmilles, propriétaire de la parcelle cadastrale AC 110 pour 211 m²



- Evocation de l'arrêt des bus sur l'avenue des Charmilles alors qu'auparavant ils disposaient d'ilôt de stationnement..
- Le secteur 2 pourrait sortir sur la R.D. 44 dite route de Montmelas, pour éviter un engorgement au nouveau rond-point.
- Vitesse sur R.D. 35E, pas de ralentisseur à cause des ambulances.
- Regrette la haie paysagère le long du trottoir qui protégeait les piétons.
- Constate la détérioration des logettes EDF ou réseau câblé, sises en bordure et non protégées.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Concernant la sortie sur la rd 44, il y a confusion sur le numéro du secteur concerné. En effet, il s'agit du secteur 3 (sud) pour lequel madame Brun Dubois préconise une sortie sur la rd 44. Ce choix n'a pas été retenu par la commune car le débouché sur cette route départementale serait trop dangereux selon nous.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- Sur la modification des arrêts de bus, il semble que cela résulte de nouvelles réglementations qui considèrent que cette formule est moins accidentogène.
- Exact il s'agit bien du secteur 3 évoqué par l'intervenant.
Voir § 2.5.3.3 ci-après.
- La vitesse sur la R.D. 35 E se trouvera réduite par la présence du nouveau giratoire.
- Le traitement paysager et des équipements en bordure de voie publique est l'objet de règles décrites dans le Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE)

2.5.3.- Au cours de la permanence du 28 juin 2014 :

En Mairie de GLEIZE, Salle des mariages.

aucune observation écrite sur les registres d'enquête.

De 9h00 à 11h00 (prolongée à 12h15 en raison des visites).

Nous y avons rencontré :

2.5.3.1.- Monsieur Régis BRAILLON agissant en qualité de :

Exploitant fermier pour la Famille BARONNAT. Il exploite plus particulièrement les parcelles AC 120, 121 et 122 pour une surface globale de 1ha35a.

Démarche de renseignements, sans demande particulière.

2.5.3.2.- Madame Brigitte VALOIS agissant en qualité de

Résidante voisine au 26 rue des Pavillons.

Nous avons abordé plusieurs points :

- Interrogations sur l'augmentation de trafic sur l'Avenue des Charmilles.
- Utilité d'une salle polyvalente dans le secteur alors qu'il en existe déjà une sur la Commune, La Chapelle d'OUILLY proche est utilisée à cette fin.
- Excellente initiative pour la maison de quartier.

Signataire de l' (OBS 2) du registre d'enquête.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- Sur l'augmentation de trafic à l'Est du nouveau giratoire, une étude particulière devrait être engagée afin de maîtriser cette augmentation de flux routier.
- Le projet de salle polyvalente semble sans fondement ceci est analysé plus loin, paragraphe 2.5.3.4., ou la réponse du Maître d'ouvrage nous semble claire : " il est donc bel et bien prévu une seule maison de quartier".

2.5.3.3.- Madame Marie Laure JACQUAND agissant en qualité de

résidante au 7 rue des Pavillons.

- Evocation de la modification des arrêts de bus sur l'avenue des Charmilles, auparavant ceux-ci disposaient d'ilot de stationnement.
- Le secteur 2 pourrait sortir sur la R.D. 44 dite route de Montmelas, pour éviter un engorgement au nouveau rond-point.

- Vitesse sur R.D. 35E, avenue des Charmilles, pas de ralentisseur en raison de la circulation des ambulances.
- Regrette la haie paysagère le long du trottoir qui protégeait les piétons.
- Constate la détérioration des logettes EDF ou Cable, sises en bordure et non protégées.

Signataire de l'observation (OBS 3) du registre d'enquête.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- Pour le secteur 2, même remarque qu'au § 2.5.2.2.
- Sur la détérioration des logettes à venir : Le Dossier de Réalisation - 5.4 - Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) mentionne page 13 :

"L'ensemble des fonctions techniques à assurer en limite de lot (coffrets techniques des concessionnaires, ainsi que de la boîte aux lettres) sera intégré dans ce mur technique de 40cm d'épaisseur, réalisé en parement pierre locale d'une hauteur de 1.50m et d'une largeur de 1.50m (couvertine comprise)."

- Pour la partie des interrogations qui portent sur l'existant nous ne pouvons que les relater dans le cadre de l'enquête qui porte elle sur le futur.

2.5.3.4.- Madame Gisèle BROUTY-FAVARD agissant en qualité de

Propriétaire d'une parcelle bâtie (maison individuelle) cadastrée sur la Commune de GLEIZÉ, lieudit Oully, AC 88 pour une surface de 6a.24ca



Auteurs avec quelques riverains, signataires de plusieurs courriers (CO 2) et observations (OBS 1), (OBS 2) et (OBS 3) que nous résumons ci-après en reprenant la

Problématique du trafic sur l'avenue des Charmilles en cas de réalisation du projet.

"L'augmentation du trafic ne risque-t-il pas de gêner l'accès des véhicules d'urgence (pompiers, SAMU) à l'hôpital ?
L'augmentation du trafic va ralentir l'accès des résidents à leur domicile.

Problématique concernant l'implantation d'une salle polyvalente.

La création d'une maison de quartier ne paraît pas contestable compte tenu de sa raison d'être : équipement réservé aux habitants du quartier pour des activités en rapport avec les loisirs, l'éducation populaire... Cet équipement est même souhaitable pour favoriser le développement du lien social, d'une vie collective riche et dynamique.
Par contre, la création d'une salle polyvalente pose plusieurs questions :

Cet équipement est-il justifié alors qu'une salle polyvalente à grande capacité d'accueil située en retrait des habitations, à proximité du bourg, existe déjà sur la commune ?

Cet équipement est-il justifié alors que la chapelle d'Ouilly située à 200 mètres peut être louée pour des rassemblements familiaux (capacité de 80 places assises) ?
Des travaux vont prochainement être effectués pour une mise aux normes de la cuisine.

Une salle polyvalente générerait inévitablement une nuisance sonore jusque tard dans la nuit de façon répétée alors même que le projet correspond à un secteur résidentiel. Ce dernier doit permettre à chacun de bénéficier de tranquillité pour, notamment, préserver ou restaurer la force de travail pour les actifs qui seront majoritaires sur la ZAC.

Il est, par ailleurs, bon de rappeler qu'il existe un cahier des charges pour la ZAC d'Ouilly que devrait prolonger celle des Charmilles.

Ce dernier stipule notamment page 12 « Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par leur famille, par leurs invités En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal...Tous les bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des maisons, troublant la tranquillité de l'ensemble immobilier, sont interdits »

La présence d'une salle polyvalente située à proximité d'un secteur à forte concentration de population ferait exister le risque d'un acte violent d'un résident excédé par les nuisances répétées.

Problématique de la présence d'équipements publics et commerces suffisants pour les besoins de nombreux nouveaux résidents : écoles, modes de garde pour de jeunes enfants non scolarisés ...

Problématique de la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées aux nouveaux besoins."

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

En matière de trafic routier, une question peut se poser pour mieux fluidifier le trafic à l'est du giratoire. Une étude sera demandée en ce sens à l'aménageur.

Concernant l'existence d'une salle polyvalente, une erreur manifeste matérielle est repérée dans l'avis de publicité communiquant sur les dates de l'enquête publique. En effet, celui-ci stipule :une maison de quartier au centre de la zac permettant l'accueil de la vie associative ainsi qu'une salle polyvalente de 80 à 100 personnes. L'ensemble est évalué à 250 m².

Cette définition est issue de la convention de projet urbain partenarial (PUP) liant la commune et l'aménageur.

Pour plus de clarté, il eut effectivement mieux valu utiliser la terminologie suivante : une seule maison de quartier au centre de la zac permettant l'accueil de la vie associative dont qu'une salle polyvalente de 80 à 100 personnes. L'ensemble est évalué à 250 m².

il est donc bel et bien prévu une seule maison de quartier.

dimensionnement des équipements publics existants :

au regard du projet de 150 logements supplémentaires, les équipements publics existants sont largement suffisants :

école Georges brassens

cette école compte 3 classes actuellement et dispose des locaux nécessaires pour accueillir des classes nouvelles.

Crèche le manège enchanté

La crèche attenante à l'école dispose également de possibilités d'extension compatibles avec l'arrivée de la zac.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Trafic sur l'avenue des Charmilles : Une étude complémentaire sera lancée pour la portion entre le nouveau rond-point et le carrefour d'Ouilly à l'Est.

La salle polyvalente : La réponse du Maître d'ouvrage nous semble claire : " il est donc bel et bien prévu une seule maison de quartier".

Equipements publics du secteur : les aménagements existants ou à venir semblent être suffisants.

2.5.4.- Au cours de la permanence du mardi 8 juillet 2014 :

En Mairie de GLEIZE, Salle des mariages.

Constat de trois observations écrites sur les registres d'enquête.

De 9h00 à 11h00, prolongée à 12h15 en raison des visites.

Nous y avons rencontré :

2.5.4.1.- Madame Béatrice BACHELET agissant en qualité

d'Ingénieur travaux des services de l'Hôpital Nord-Ouest (HNO) à GLEIZÉ.

Signataire de l'observation (OBS 4) du registre d'enquête.

Intervenant dans le cadre de conventions en cours et dépositaire de 4 pièces que nous considérons comme courrier référencé (CO5) soit :

Dépôt de 4 pièces principales :

CO5 1 - Courrier en recommandé avec AR du 4 avril 2014, de l'OPAC du Rhône à Mme la Directrice du centre hospitalier de Villefranche (HNO).

Ce document signifie une offre d'achat d'une portion de terrain (partie Est de la parcelle AD 84 pour une surface de 2760 m²), la valeur en est fixée à 42 €/m², soit un total de 115 920 €. L'offre est valable jusqu'au 30 avril 2014.

CO5 2 - Courrier du 29 avril 2014, du HNO (représenté par Mme la Directrice) à l'OPAC du Rhône.

Cette correspondance fait état d'une réunion du 10 décembre 2013 entre les représentant des deux organismes HNO et OPAC afin trouver un terrain d'entente sur l'emprise projetée.

Il semble que la proposition du 4 avril 2014 ne soit pas en concordance avec les désirs et besoins du HNO. En clair le HNO refuse la cession de la portion de 476 m², partie intégrante de l'espace de vie du logement de fonction du Directeur.



CO5 3 - Courrier du 14 mai 2014, de Mme la Sénateur Maire de Gleizé à l'OPAC du Rhône.

Dans un souci de conciliation la Commune de Gleizé soucieuse de trouver un terrain d'entente demande aux deux parties d'examiner des solutions intermédiaires et raisonnables.

CO5 4 - Document annexe, Plan de Masse sans échelle des immeubles de l'Hôpital (HNO) aux abords immédiats de la ZAC. Ce document figure la continuité de la parcelle de 476 m² avec le bâtiment occupé par le Directeur de l'Hopital.

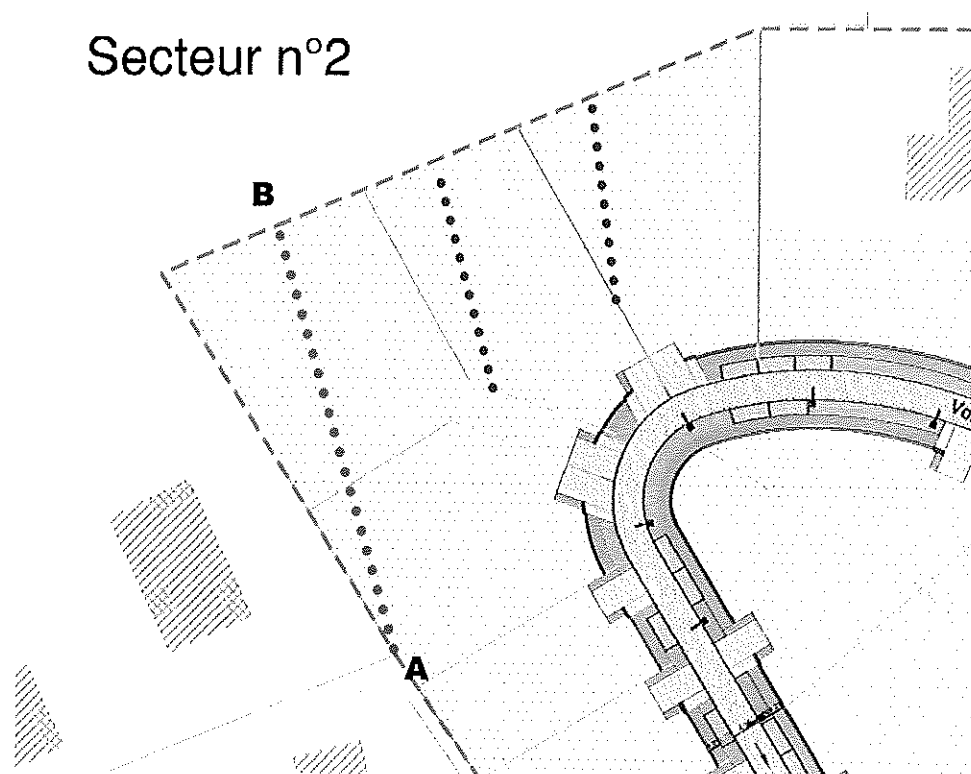
Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

- Le périmètre de la ZAC résulte de la dernière révision du PLU de la Communauté d'Agglomération VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE. La zone concernée est indiquée **AUf_{0A7}** jouxtant dans ce secteur la zone **Ue**.

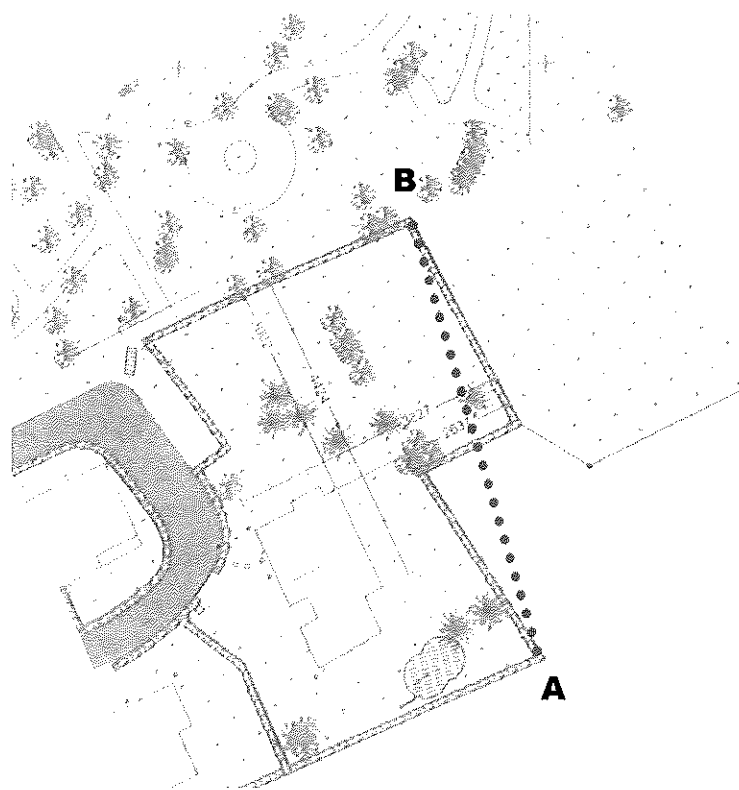
- Nous n'avons pas repéré de remarques particulières de la part des instances de l'Hôpital auprès du Commissaire Enquêteur lors de la révision du PLU de la CAVIL au cours de l'année 2013.

Un redressement de limite entre les parcelles AD 84 et AE 62 semble cependant envisageable suivant un tracé proposé sur les deux extraits de plan ci-après.

Plan Général des travaux de la ZAC des Charmilles - Secteur 2 Nord-Ouest



Plan de Masse - villa de direction



En pointillés rouges une proposition qui nous semble présenter quelques cotés positifs et en particulier elle :

Permettrait d'améliorer la forme générale du terrain annexe à l'habitation directoriale en maintenant une surface d'évolution privative identique.

Conserverait l'essentiel des plantations existantes si tant est que le plan fourni figure l'emplacement réel des arbres principaux.

Dégagerait l'abord immédiat de la façade Est du bâtiment.

Augmenterait de fait la densité à l'hectare des logements de la ZAC des Charmilles.

Sans pour cela bouleverser la composition des lots prévus dans le plan Général des travaux de l'OPAC du Rhône.



Vue du Sud-Est vers le Nord-Ouest, à gauche derrière la haie le "home directorial"

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Avis favorable sur la solution préconisée par le commissaire enquêteur.

Observations de l'aménageur :

mail du 1^{er} août 2014 de Mme Anne-claire PUNGIER

Responsable d'Opérations

Direction de l'Aménagement et du Renouvellement Urbain

A l'OPAC du Rhône :

dans le cadre de notre démarche de négociation amiable avec les différents propriétaires de la ZAC, j'ai rencontré mardi 29 juillet Mme Sorrentino (directrice de l'hôpital) ainsi que Monsieur Matthieu (conducteur de travaux) et nous sommes rendus sur place afin d'envisager les meilleures solutions pour les 2 parties.

Il en ressort que :

- l'hôpital est vendeur de la parcelle AD 84, hormis la partie Ouest de 476m² qu'elle souhaite conserver car faisant partie du jardin d'agrément de la maison de fonction de la directrice.

- l'Opac du Rhône souhaite trouver un terrain d'entente avec l'hôpital sous réserve de maintien de l'équilibre financier de l'opération : si cette partie de 476m² n'était pas acquise, le redimensionnement des lots induit un important manque à gagner sur leur commercialisation (taille et forme moins vendeurs), qui doit être directement compensé par une cession à un prix moins élevé de l'autre partie de la parcelle.

Plusieurs pistes sont aujourd'hui envisageables dans cette négociation :

- l'Opac du Rhône n'acquiert pas ces 476m² et la négociation est uniquement financière

- une partie seulement de ces 476m² est acquise (ce qui permet de préserver l'essentiel des arbres) et la haie est déplacée vers l'Ouest (coût à chiffrer par le BET de l'Opac)

- redressement de la limite à surface égale (comme vous le suggérez) avec totalité clôture et haie à déposer/arracher et replanter (coût à chiffrer par le BET de l'Opac)

Nous avons convenu de nous revoir en septembre avec ces éléments chiffrés pour pouvoir avancer.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

La proposition développée ci-dessus semble avoir retenue l'attention du maître d'ouvrage.

Nous précisons que la modification de limite proposée n'est pas forcément à surface égale mais tend plutôt à une meilleure utilisation de l'existant et en même temps d'essayer de concilier les désirs de chacun.

Une rotation de la limite **AB** autour du point **A** doit permettre un terrain d'entente.

Sur le bilan financier de l'opération, il paraît tout de même étonnant que le redimensionnement des lots induise un "important manque à gagner" compte tenu

des surfaces mises en jeu, 476 m² sur un total de 95 042 m² soit 0,50 % ...

Surtout que l'on travaille encore à ce stade, semble-t-il, sur des contenances cadastrales qui présentent en général des tolérances très supérieures.

2.5.4.2.- Madame Suzanne DUFRENE agissant en qualité de :

propriétaire indivis d'un tènement inclus dans le périmètre de la ZAC des Charmilles - secteur 3, cadastré lieudit Ouilly, AC 124, pour une contenance cadastrale totale de 30a.66ca.

s'informe de la procédure concernant cette opération, le courrier semble avoir eu quelque difficulté à lui parvenir à cause d'un changement de situation familiale et de nouvelle adresse.

Expose qu'elle est également propriétaire indivis d'un tènement bâti proche et jouxtant la ZAC des Charmilles, cadastré AC 128. En accord avec une partie des copropriétaires elle serait favorable à une vente de cet immeuble à la collectivité.

Signataire de l'observation (OBS 5) du registre d'enquête.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

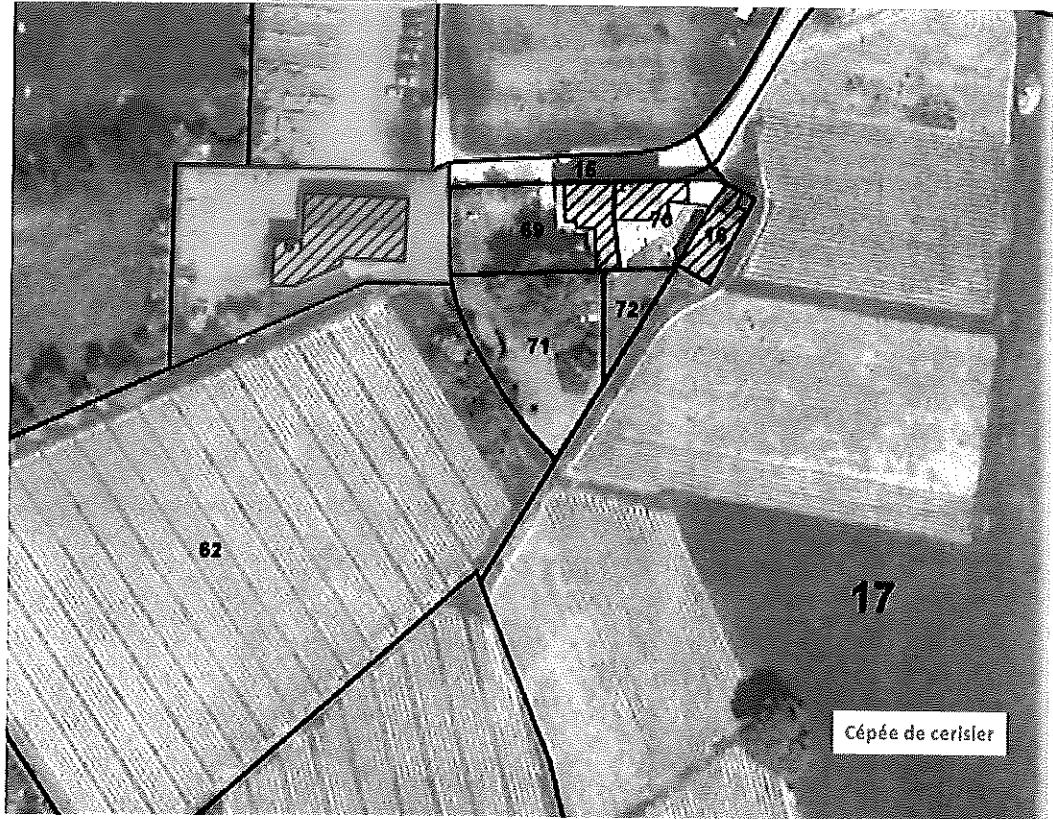
Le tènement bâti de madame Dufrene se situant hors ZAC, la commune n'est pas concernée par la mise en vente de cet immeuble.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

2.5.4.3.- Monsieur Marc PERRET agissant en qualité de :

Gérant de la SCI CLAVIMA, propriétaire entre autre d'un tènement immobilier cadastré sur la commune de GLEIZÉ, AE 12 et 61, pour une contenance cadastrale total de 45a.34ca.



Monsieur et Madame Marc PERRET sont domiciliés 302 route de Montmelas à GLEIZE, Monsieur, est également gérant de la SARL CREA NATURE Paysagiste, locataire du tènement ci-dessus.

Auteur d'un courrier sur deux pages daté du 18 juin 2014 (CO 6), il y aborde plusieurs points concernant les conséquences de la création de la ZAC des Charmilles.

Nous reproduisons les 3 points principaux abordés dans ce courrier :

- Une alerte "état des lieux" avec un descriptif détaillé et précis :

"Je tiens à vous alerter sur l'impact environnemental considérable de ce projet.

Les terrains concernés sont actuellement des terres cultivées en vignes aux rangs enherbés, des bocages, et des prairies uniquement exploitées pour la fenaison.

L'ensemble de ces parcelles (cadastrées AE) se trouvent sur un coteau versant sud, site remarquable dominant l'agglomération de Villefranche sur Saône et de Gleizé et jouissant d'une faible densité d'habitation.

Cette espace constitue un « réservoir » de diversité aux portes de l'agglomération caladoise qui doit être considéré comme un patrimoine compte tenu de la richesse de ce biotope. Tout doit être fait pour conserver ce « patrimoine vert » .

Sur ce site sont observables :

Couleuvre à collier ; Lièvre; Mulot et autres rongeurs;
Renard; Chevreuil; Perdrix rouge; Huppe fasciée; Geai des
Chênes; Martinet noir; Hironnelle des fenêtres; Buse variable;
Milan royal; Busard saint Martin; Faucon crécerelle (nichant);
Faisan de Colchide; Oedicnème criard; Tourterelle turque;
Pigeon ramier; Pic vert; Pic épeiche; Pipit; Rouge gorge
familier; Rougequeue à front blanc; Grive draine; Etourneau
sansonnet; Merle noir; Fauvette des Jardins; Pie bavarde; Pie
grièche; Mésanges (noir, charbonnière, bleue, huppée, nonette)
; Sittelle torchepot; Grand corbeau ; Corneille noire; Moineau
domestique; Pinson des arbres; Chardonneret élégant; Verdier
d'Europe; Serin cini ; Fauvette des jardins ; pouillot sifleur
.....

Cornouiller ; Erable champêtre; Chêne pédonculé; Aubépin ;
Sureau noir; Prunelier; Ronces ; Mûre sauvage; Cerisier;
Merisier ; Cognassier; Cerisier sauvage; Frênes ;

Eleagnus Augustifolia ; Ailanthé ; et de nombreuses variétés
de graminées et plantes, vivaces."

- Une demande de conservation d'éléments végétatifs :

"Une cépée remarquable de Cerisier se trouvant au centre est
de la parcelle cadastrée AE 59.

Les bocages se trouvant au sud de cette même parcelle et
joutant la parcelle AE 30 ; Les haies vives particulièrement
denses se situant à l'est et au sud de la parcelle AD 84."

Dans le cadre d'une sensibilisation des nouveaux résidents,
instaurer un cahier des charges stricte auprès des aménageurs
et des nouveaux propriétaires, concernant le respect de la
végétation existante lors de l'aménagement des circulations et
des lots.

- Il nous fait part également d'un manque d'information autour de cette
opération depuis sa mise en place.

Il est signataire de l'observation (OBS 6) du registre d'enquête, laquelle
reprend les formulations ci-dessus.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Très intéressant inventaire de la faune et la flore.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Au stade du dossier de réalisation, la commune a souhaité créer un cahier des charges
des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales
(CPAUPE), daté de décembre 2013, qui s'imposera à tout constructeur sur la zone. Il
permettra ainsi de maîtriser l'impact environnemental du projet sur les végétaux, la
flore et la faune. La commune a également abordé les notions de domanialités à
l'intérieur du périmètre de zac, en distinguant :

Le domaine privé

Le domaine public de la commune ou du département

Le domaine privé collectif relevant de la future association syndicale

En matières d'espaces verts, la commune a clairement délimité les espaces qui relèveront de sa compétence sur la voie principale nord / sud, la voie de balcon, la voie résidentielle nord.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

La consultation de ce document (CPAUBE) par ses prescriptions semble répondre en bonne partie aux soucis légitimes de l'intervenant.

Nous ajouterons simplement que cette cépée de cerisier date des années 1980. On remarque sur les photos IGN anciennes d'autres nombreux cerisiers (aux dires d'un ancien exploitant) dans le secteur. Ces arbres fruitiers ont été sacrifiés au même titre que les pêchers "de vigne" au rendement du vignoble sans que l'on se soit soucié d'autres choses.

En conclusion générale, les permanences se sont toujours déroulées dans un climat serein propice à un échange constructif.

2.5.5.- Le 11 juillet 2014 en Mairie de GLEIZÉ :

Nouvelles remarques au registre d'enquête :

Du 10 juillet 2014 :

2.5.5.1.- de Madame Isabelle BOULISSET agissant en qualité de
résidante au 41 rue des Pavillons à GLEIZÉ.

- Remarques sur une éventuelle salle polyvalente dont il n'a jamais été question et en particulier sur le document plan qui mentionne une "maison de quartier".
- Exprime son avis sur l'inutilité d'une telle construction compte tenu de la présence de la Chapelle d'OUILLY, proche et craint les nuisances prévisibles.

Signataire de l'observation (OBS 7) du registre d'enquête.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Comme vu ci-avant, le projet de salle polyvalente semble sans fondement seule une maison de quartier est prévue, voir paragraphe 2.5.3.4..

2.5.5.2.- de Monsieur Bernard JAMBON agissant en qualité de
résidant au 31 rue des Pavillons à GLEIZÉ.



- s'inquiète d'une double clôture à l'aplomb de la voie nouvelle.
- cette bande de verdure sera-t-elle rattachée aux terrains voisins et lesquels ? Hypothèse de l'éventuelle vente des immeubles aujourd'hui locatifs ?
- craintes sur les risques d'intrusions par les clôtures existantes aujourd'hui en mauvais état.

Signataire de l'observation (OBS 8) du registre d'enquête.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Cette personne s'est méprise sur l'interprétation de la légende du "plan des travaux" indiquant une bande rouge qui en réalité doit être si nos déductions sont exactes un passage piéton

Voir interrogations au paragraphe 3.2.1.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

En effet, la bande rouge sur le plan correspond effectivement à un passage piétons.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- Donc il ne s'agit pas d'une deuxième clôture.
- Cet exposé émane d'une personne qui doit être locataire des immeubles de l'OPAC, l'éventuelle vente des logements locatifs aux occupants n'entre pas dans l'objet de cette enquête. Le plus simple dans un premier temps est de poser la question à la Société propriétaire.
- L'entretien des clôtures relève également de la société propriétaire.

2.5.5.3.- de la LPO Rhône courrier ayant pour objet :

Courrier CO7 du 11 juillet 2014 intitulé : Contribution de la LPO Rhône à l'enquête publique sur le projet de la ZAC des Charmilles;

"Avec pour objet d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la nature et l'homme, et lutter contre le déclin de la biodiversité par la connaissance, la protection, l'éducation et la mobilisation."

"Aussi, il nous paraît important que ces enjeux soient considérés et que des mesures soient prévues pour :

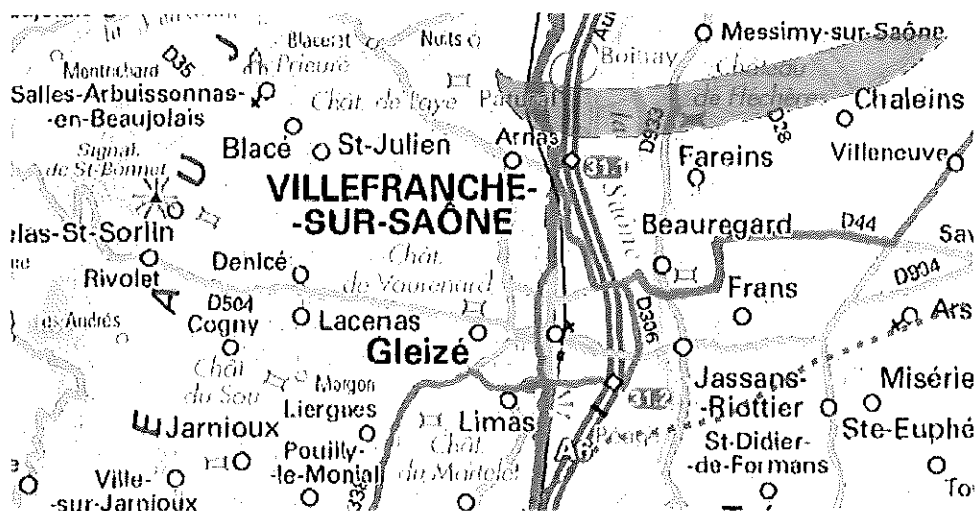
- *conserver/intégrer ces enjeux dans le Projet de la ZAC (mesures de réduction)*
- *compenser les impacts permanents du projet et notamment ceux relatifs à la perte d'habitats pour les espèces protégées et particulièrement l'Oedicnème criard.*

"Au préalable, nous souhaitons que l'inventaire des enjeux écologiques soit approfondi afin d'être le plus réaliste possible et de respecter les exigences réglementaires en la matière, et, que, sur la base de ce nouveau diagnostic, les impacts temporaires (phase travaux) et permanents soient mieux appréhendés."

Dans un dernier temps, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation devront être prévues."

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



montrant un corridor sensible (flèche rose) très au Nord l'emplacement de la ZAC des Charmilles.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Nous pensons qu'une lecture attentive du Dossier de Réalisation - 5.4 – Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE), devrait rassurer les légitimes défenseurs du monde animal et végétal, nous remarquerons cependant au passage que dans votre objet l'homme arrive en quatrième position des espèces à protéger ...:

2.5.5.4.- de la FRAPNA Rhône courrier ayant pour objet :

COURRIER - N° CO8 : en date du 10 juillet 2014, parvenu en Mairie de Gleizé après la clôture de l'enquête.

Avis de la FRAPNA-Rhône concernant la création de la ZAC des Charmilles à Gleizé (69), dans le cadre de l'enquête préalable de déclaration d'utilité publique.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Arrivé hors délai ce courrier a cependant retenu notre attention en raison d'un schéma clair indiquant un passage ou corridor de circulation d'espèces protégées diverses. Cependant nous n'avons pas pu retrouver ce schéma sur le site du SRCE, seul le schéma du paragraphe précédent y figure. Même avis que ci-dessus.

Une tentative de contact téléphonique le 8 août nous indique une fermeture jusqu'au 25 août 2014. Délai de dépôt de rapport au 11 août 2014...

2.6.- Contenu des Registres d'enquête :

Registres d'enquête déposés en Mairie de GLEIZE

du 10 juin 2014 au 11 juillet 2014 :

Registres clôturés par nos soins le 11 juillet 2014 à 17h00.

Le registre à couverture bleu ne contient aucune observation.

Nous avons ainsi pris connaissance en cours et en fin d'enquête du contenu total des registres d'enquête, ceux-ci comportent **au total 8 observations.**

Les observations (OBS 1 à OBS 6) émanent donc pour les 6 premières de personnes rencontrées au cours des permanences.

Les observations (OBS 7 et OBS 8) émanent de visiteurs que nous n'avons pas rencontrés.

Nous les examinons aux paragraphes précédents **2.5.5.1** et **2.5.5.2**

2.7.- Requêtes et courriers au Commissaire Enquêteur :

Huit courriers nous ont été adressés pendant la durée de l'enquête, le dernier hors délai.

Nous les énumérons ci-après en renvoyant aux observations et paragraphes correspondants :

Ces documents seront remis avec le présent Rapport

COURRIER - n° CO1 : en date du 16 juin 2014 (pris connaissance à la permanence du 20 juin 2014) de **M. Le Président de la Chambre d'Agriculture du Rhône**, sur deux pages, et annexé au registre d'enquête.

Examiné dans le rapport au paragraphe **3.5.2.**

COURRIER - N° CO2 : en date du 18 juin 2014, déposé en Mairie de GLEIZÉ (pris connaissance à la permanence du 20 juin 2014) de **M. et Mme Gisèle BROUTY** Résidence les Agneaux, 14 impasse de la Bergère - 69400 - GLEIZÉ, également signé par **Mme Brigitte VALOIS** sur une page et annexé au registre d'enquête.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.3.4.**

COURRIER - N° CO3 : en date du 4 juillet 2014, déposé en Mairie de GLEIZÉ le 5 juillet 2014 (pris connaissance à la permanence du 8 juillet 2014) de **M. et Mme Gisèle BROUTY** Résidence les Agneaux, 14 impasse de la Bergère - 69400 - GLEIZÉ, courrier sur 2 pages et annexé au registre d'enquête.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.3.4.**

COURRIER - N° CO4 : en date du 4 juillet 2014, déposé en Mairie de GLEIZÉ le 5 juillet 2014 (pris connaissance à la permanence du 8 juillet 2014) de **M. et Mme Gisèle BROUTY** Résidence les Agneaux, 14 impasse de la Bergère - 69400 - GLEIZÉ, également signé par **M. et Mme Patrick JULLIEN** Résidence les Agneaux, 15 impasse de la Bergère - 69400 - GLEIZÉ, sur 3 pages et annexe sur 6 pages ensemble joint au registre d'enquête.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.3.4.**

COURRIER - N° CO5 : ensemble de documents déposés à la permanence en Mairie de GLEIZÉ du 8 juillet 2014, par **Mme Béatrice BACHELET** agissant en qualité d'Ingénieur travaux des services de l'Hôpital Nord-Ouest à GLEIZÉ.

CO5 1 - Courrier de l'OPAC du Rhône au Centre Hospitalier sur deux pages et 2 annexes graphiques daté du 4 avril 2014.

CO5 2 - Courrier de l'Hôpital Nord Ouest à l'Opac du Rhône sur deux pages, daté du 29 avril 2014.

CO5 3 - Courrier Cne de GLEIZÉ À OPAC du 14 mai 2014 et 2 annexes mail.

CO5 4 - Plan de Masse - Villa de direction.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.4.1.**

COURRIER - N° CO6 : en date du 18 juin 2014 déposé à la permanence en Mairie de GLEIZÉ du 8 juillet 2014, par **M. Marc PERRET** agissant en qualité de Gérant de la **SCI CLAVIMA**, courrier sur 2 pages et annexé au registre d'enquête.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.4.3.**

COURRIER - N° CO7 : en date du 11 juillet 2014, adressé par mail à la Mairie de Gleizé, émanant de la **LPO Rhône**, "contribution" rédigée sur 3 pages.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.5.3.**

COURRIER - N° CO8 : en date du 10 juillet 2014, parvenu en **Mairie de Gleizé après la clôture de l'enquête**, provenant de la **FRAPNA Rhône** (Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature), étude sur 5 pages.

Examiné dans le rapport au paragraphe **2.5.5.4.**

2.8.- Visite des lieux.

Le 8 juillet 2014, deuxième visite des territoires de la ZAC.

- Visite du secteur 1 - **AUda_{0A7}** au Sud-Ouest d'environ 1,4 hectare



Vue de l'Ouest vers l'Est, à droite derrière les arbres la Route de Montmelas
A gauche les arbres formant bordure de l'ancien chemin rural en pratique désaffecté
A droite le bâtiment d'habitation (69092 - parcelle cadastrée AC 153) en bordure immédiate de la ZAC.

- Visite du secteur 2 - **AUF_{0A7}** - au Nord-Est d'environ 5,9 hectares

Cépée de cerisier



Vue du Sud vers le Nord, à droite au fond constructions incluses dans la ZAC
Au centre et en haut les parcelles vignobles encore en place.



Vue de l'Est vers l'Ouest, la ligne moyenne tension et le bâti existant (69092 parcelle AE 63 - 66)

- Visite du Secteur 3 - AUac_{0A7} au Sud-Est correspondant à 2,7 hectares



Vue du Nord vers le Sud, au premier plan l'avenue des Charmilles (RD 35^E) et au delà le secteur 3 concerné.

Le 7 août 2014, troisième visite des territoires de la ZAC.

- Visite du secteur 2 - AUf_{0A7} - au Nord-Est le plateau dominant



Vue du Sud-Ouest vers le Nord-Est, les bâtiments de SCI CLAVIMA loués à la SARL CREA NATURE.

- Visite du secteur 1 - AUda_{0A7} limite Nord



A droite de la clôture l'assiette non entretenue de l'ancien chemin rural.

2.9.- Rencontres avec le Maître d'Ouvrage après enquête :

2.9.1.- Réunion d'étude du 11 juillet 2014 en Mairie de GLEIZÉ.

Madame Elisabeth LAMURE

Sénateur Maire de Gleizé

Avec la présence de M. Yves VIOLLAND

Directeur Général des Services de la Mairie de Gleizé

Premier examen des interrogations développées au cours de l'enquête.

- La salle polyvalente évoquée par nombre d'intervenant n'a jamais été à l'ordre du jour, il s'agit d'une "coquille" de rédaction.
- Le problème de l'emprise sur les terrains aménagés de l'Hôpital Nord Ouest qui devrait raisonnablement trouver une solution amiable

Les accusés de réception d'envoi par lettre recommandé à tous les propriétaires concernés sont bien revenus ou ont fait l'objet de contacts particuliers en cas de carence de retour.

2.9.2.- Réunion d'étude du 24 juillet 2014 en Mairie de GLEIZÉ.

Madame Elisabeth LAMURE

Sénateur Maire de Gleizé

Avec la présence de M. Yves VIOLLAND

Directeur Général des Services de la Mairie de Gleizé

En suite du dépôt du Procès-verbal de synthèse, examen des principales interrogations du public, des personnes associées et du Commissaire Enquêteur.

Des propositions constructives sont apparues et sont à la base des réponses au procès-verbal de synthèse (textes en vert) pour chaque observation des paragraphes 2.5, 3.2, et 3.4 à 3.5 du présent rapport et utilisés pour le procès-verbal de synthèse.

2.10.- Procès-verbal de Synthèse

Article R123-18

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Etablissement d'un Procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations, requêtes et courriers relatifs à l'Enquête Publique.

Document sur 29 pages reprenant l'ensemble des observations et courriers recueillis pendant la durée de l'enquête ainsi qu'un certain nombre d'interrogations du Commissaire Enquêteur.

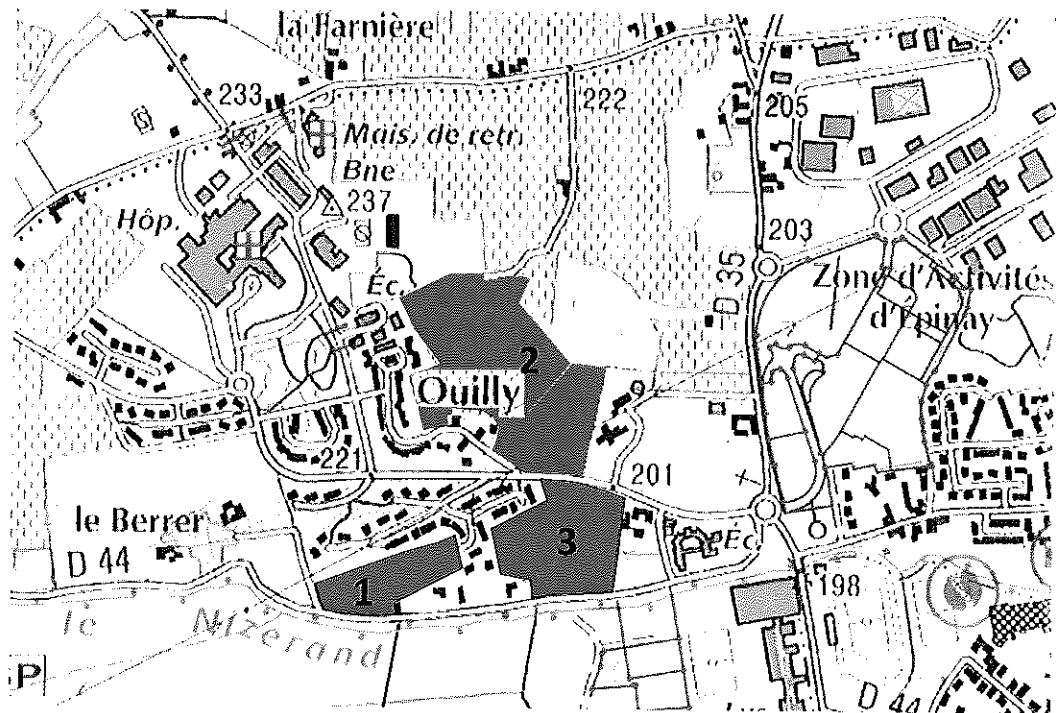
Document communiqué par mail au Maître d'ouvrage le 19 juillet 2014.

En retour par courriel le 1^{er} août 2014 avec les observations du Maître d'ouvrage, **texte en vert** dans le rapport.

3.- REMARQUES D'ENSEMBLE puis RECOMMANDATIONS

3.1.- Rappel de l'historique des études :

La Commune de GLEIZÉ dans le but d'accueillir de nouveaux habitants a eu l'initiative par une décision du Conseil Municipal du 3 mai 2010 de réaliser une opération d'aménagement sous forme de ZAC. Cette opération se fera en continuité des quartiers existants sur le secteur d'OUILLY.



La concertation s'est déroulée du 1^{er} juin au 15 juillet 2010, une réunion publique a eu lieu le 3 juin 2010. Un registre des doléances a été mis à la disposition du public, il a comporté 4 remarques. Tous ceci est relaté dans la délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2010.

Ensuite de la consultation publique, Le Conseil Municipal a approuvé la création de la ZAC par délibération en date du 8 novembre 2010.

Le Conseil Municipal nomme ensuite, le 10 décembre 2012, l'**OPAC du Rhône concessionnaire** pour la réalisation de l'opération.

La Commune de GLEIZÉ confie également à l'**OPAC du Rhône** la mission d'aménageur définie dans le traité de concession, selon délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2013.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'actuelle Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (ex CAVIL) est approuvée le 18 novembre 2013.

Le Conseil Municipal de la commune de GLEIZÉ, le 6 janvier 2014, approuve le dossier de DUP de la ZAC des Charmilles, le dossier de demande d'arrêté de cessibilité et autorise Madame Le Maire à déposer lesdits dossiers auprès de Monsieur le Préfet.

3.2.- Sur la forme et la lisibilité des pièces du dossier :

Malgré le soin apporté par le bureau d'étude nous avons relevé des lacunes gênantes pour l'utilisation courante de ces documents.

En bleu italique : *Analyse et 1^{ères} remarques du Commissaire enquêteur.*

En noir sur fond vert : *Observations et propositions du Maître d'ouvrage*

En bleu : *Analyse et avis du Commissaire enquêteur.*

3.2.1.- Pièce n° 3 - GLEIZE - ZAC DES CHARMILLES - Dossier d'enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Document comportant 6 titres principaux de A à F sans pagination, suivis d'une énumération des annexes.

Sommaire : *Une pagination précise est indispensable.*

- **Pièce B : Plan parcellaire Périmètre DUP de la ZAC des Charmilles :**

Echelle 1/2000 incorrecte

- **Paragraphe C3-3 : Le Périmètre de DUP - les parcelles à acquérir :**

Le total surface des parcelles énumérées dans le tableau est faux, sauf à y ajouter le secteur carrefour avenue des Charmilles.

- **Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages :**

Paragraphe en bas de page : il s'agit du Nizerand et non du Morgon, on remarque au passage que cette dénomination ne figure pas sur les plans annexés.

- **Pièce E : Plan général des travaux :**

Echelle 1/2000 incorrecte

Légende incomplète : A quoi correspondent les zones teintées en rouge ? sauf à voir beaucoup de "clôture sur socle bloc béton".

Plan incomplet pour le secteur 2 partie nord.

L'étude d'impact constitue l'annexe 2 examinée au § 3.2.2. ci-après.

L'extrait du règlement (partie écrite) du PLU de la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS), objet d'une révision approuvée en date du 18 novembre 2013, comporte plusieurs parties :

- **Titre I - Dispositions générales**

Sous titre I - Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire sur 17 pages.

Sous titre II - relatif aux définitions de base sur 11 pages.

- **Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU indiquée "habitat"

secteurs AUac, AUad, AUf. Sur 5 pages.

Nous y retrouvons effectivement les zones concernées :
AUav_{0A7}, AUf_{0A7}, AUda_{0A7}.

Une correspondance avec les secteurs 1, 2 et 3 de la ZAC serait bienvenue.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUI
AU indiquée "économie" (secteurs AUia et AUic) sur 3 pages

*Nous n'avons pas compris l'utilité dans ce dossier des pages 78 à 80
(**pagination illisible** accès au site de l'ex CAVIL obligatoire !...) du règlement du PLU,
ayant pour objet les zones **AUI**, lesquelles ne sont même pas limitrophes de la ZAC des
Charmilles.*

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AU sur 12 pages.

Cette zone comprend trois secteurs AU₁, AU₂ et AU₃.

*Nous n'avons pas pu avec les éléments fournis déterminer dans quelle
zone se trouve la ZAC des Charmilles...*

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

En résumé

Pas de lexique des abréviations (exemple AVAP...)

le tout proprement "inconsultable" par le commun des mortels.

rajouter les éléments manquants du tableau des surfaces.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Le calcul du total des surfaces à acquérir par l'aménageur doit être vérifié auprès de l'aménageur auteur de ce calcul.

En matière de zonage, le PLU a classé les secteurs dans les zonages suivants :
Secteur 1 (sud ouest) : AUda
Secteur 2 (nord) : AUf
Secteur 3 (sud) : AUac

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Il est regrettable que nous n'ayons eu qu'une communication tardive de
Dossier de réalisation de la ZAC des Charmilles daté de décembre 2013.

La consultation de ce dossier complet et bien rédigé, nous a enfin éclairée
sur un certain nombre de nos interrogations.

Nous avons noté quelques discordances sur l'appréciation sommaire des dépenses, sommes non concordantes entre Pièce F du dossier d'Enquête et coût prévisionnel de la page 3 du tableau PEP.

3.2.2.- Pièces n° 4 - ZAC DES CHARMILLES - Commune de GLEIZE - Etude d'impact, établie sur 64 pages par le Cabinet INGEDIA.

Etude d'impact datée de décembre 2013

Comprend en annexe le mémoire en réponse suite à l'avis de l'autorité environnementale du 27 mars 2014 portant sur trois points.

On y remarque plus particulièrement :

Page 7 - Chapitre 6 - Réseaux d'eau :

Le réseau d'eau potable est suffisant, les ouvrages existants sont dimensionnés en conséquence.

Le réseau d'eaux usées est présent et la station d'accueil est dimensionnée pour recevoir cette charge supplémentaire.

Page 23 - Chapitre 1 - Infrastructures routières

Le trafic sur la R.D. 35^E est estimé à 4000 véh/jour.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Nous n'avons connaissance des puissances électriques disponibles dans le secteur, d'ailleurs traversé par une ligne moyenne tension.

Pas plus que de l'existence de réseaux cablés.

Il pourrait être opportun de vérifier le raccordement aux réseaux d'eaux usées en particulier des parcelles bâties AE 61, 69, 70 et 16. Ces immeubles inclus dans le périmètre de la ZAC devraient naturellement profiter des équipements mis en place.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Fourniture du dossier

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

La consultation du Dossier de réalisation de la ZAC des Charmilles daté de décembre 2013, chap. 2.2 nous apprend que :

- Le réseau électrique actuel sur l'Avenue des Charmilles est souterrain.

ERDF réalisera une étude, dans le cadre d'une convention signée avec l'Aménageur, pour définir les besoins en puissance électrique de la ZAC. ERDF étudiera la nécessité de poste de Transformation.

- Le réseau de télécommunication existant dessert les abords du périmètre de la ZAC.

Le génie civil des réseaux de Télédistribution sera réalisé par l'aménageur après validation des projets par les concessionnaires et sera rétrocédé à ces derniers.

- Pour alimenter en gaz les futurs habitants, GRDF réalisera une étude, dans le cadre d'une convention signée avec l'Aménageur, pour définir les besoins en alimentation au gaz de la ZAC.

3.2.3.- Pièce n° 5 du dossier - GLEIZE - ZAC DES CHARMILLES - Dossier d'enquête parcellaire comprenant :

- **Le plan parcellaire du périmètre de la ZAC des Charmilles.**

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

- pas d'indication concernant la désignation des voies de desserte (Routes Départementales, voies communales, chemin ruraux, chemins d'exploitation, etc...)

Secteur 2 - Imprécision des tracés de parties de parcelles acquises.

Définition planimétrique des

11 132 m² à acquérir dans la parcelle AE 17 ? Que devient la petite portion de terrain entre la parcelle AE 71 et la ligne rouge d'acquisition ?

160 m² à acquérir dans la parcelle AE 61 ?

252 m² à acquérir dans la parcelle AE 71 ?

- **Un état des propriétaires concernés.**

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Page 1 : parcelle AE 17, surface à acquérir 11 132 m² :

Page 1 : parcelle AE 71, surface à acquérir 252 m², colonne nature indiqué "Terrain nu" alors que fiscalement il est considéré comme un **terrain d'agrément** dans son ensemble.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Le tracé des parcelles acquises se rapporte à la partie grisée bleue sur le plan parcellaire. C'est ainsi que les parcelles nord sont reprises seulement en parité pour le développement du projet de zac. Les mètres sont à ce stade estimatifs.

Après vérification, le propriétaire des parcelles AE 16 et AE 70 est monsieur Joël CHALVET

15 rue Parmentier
38200 VIENNE

.....

NB : par délibération du 13 mai 2013, la commune a visé le dossier de PLU arrêté le 18 février 2013 et s'est inscrite dans le délai de 3 mois suivant la réception de ce dossier en mairie pour proposer des adaptations liées au futur plan de composition de la zac des charmilles.

Ces adaptations concernent :

- L'implantation de bâtis à plus de 5 mètres des limites de parcelles.
- Le passage du taux de 10% d'espaces verts à 5% pour le secteur sud ouest de la zac considérant que l'espace de jeux situé hors périmètre pourrait être pris en compte.
- Suppression de la disposition par laquelle la notion d'impasse ne » s'applique qu'à des voies comprenant 5 lots maximum ou 10 logements.
- L'ensemble de ces éléments ont été repris dans le PLU :
 - L'implantation de bâtis à plus de 5 mètres des limites de parcelles. : article AUac 6 6.2 in fine
 - Le passage du taux de 10% d'espaces verts à 5% pour le secteur sud ouest de la zac considérant que l'espace de jeux situé hors périmètre pourrait être pris en compte : Page 76 du règlement article AUda 13 in fine
 - Suppression de la disposition par laquelle la notion d'impasse ne » s'applique qu'à des voies comprenant 5 lots maximum ou 10 logements. : page 75 article AUda3 3.2.2 il faut lire l'article à contrario.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Ces deux documents préalables à un **arrêté de cessibilité** doivent être rédigés avec le plus grand soin.

L'enquête parcellaire **vise à déterminer précisément les parcelles de terrains à acquérir**, à recenser les propriétaires et à les aviser individuellement.

Rappel du Code de l'expropriation

Article R11-19

L'expropriant adresse au préfet, pour être soumis à enquête dans chacune des communes où sont situés les immeubles à exproprier :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Article R11-22

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 11-19 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

3.3.- Communications auprès de la population en cours d'étude.

Objet de l'Annexe 7 du dossier intitulée :

Délibération du 6.09.2010 BILAN CONCERTATION PREALABLE

3.2.1.- Moyens de concertation mis en œuvre avec la population:

- La concertation s'est déroulée du 1^{er} juin au 15 juillet 2010, une réunion publique a eu lieu le 3 juin 2010. Un registre des doléances a été mis à la disposition du public, il a comporté 4 remarques. Tous ceci est relaté dans la délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2010.

- Mise en ligne du règlement du PLU avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 7** de la future ZAC des Charmilles, sur site internet dédié de la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône : www.agglo-villefranche.fr.

3.2.2.- Résultat de la concertation

- Réunion publique du 3 juin 2010 à 19h30

Compte rendu en annexe 7, Madame LAMURE, Maire de GLEIZÉ présente le projet assistée de Madame PONT du bureau d'étude Urba 2P.

- Thèmes évoqués en réunion publique.

Densité de logement, échancier du projet, conséquence sur la circulation, type d'activité, nuisances prévisibles, etc...

- Registres en mairie : 4 observations.

Opportunité de créer des logements à Gleizé, concomitance avec les travaux sur le Nizerand, nuisances dues aux surfaces réduites des parcelles, accession à la propriété.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Malgré le reproche d'un manque d'information par l'un des intervenants à l'enquête publique, nous estimons que depuis 2010, le porté à connaissance de cette opération a été suffisant.

3.4.- Interrogations du Commissaire Enquêteur.

3.4.1.- Sur l'intérêt général du projet de création de la ZAC

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Pas d'objection fondamentale à la réalisation de cette opération prévue de longue date depuis le classement en zone Na du POS de 1983.

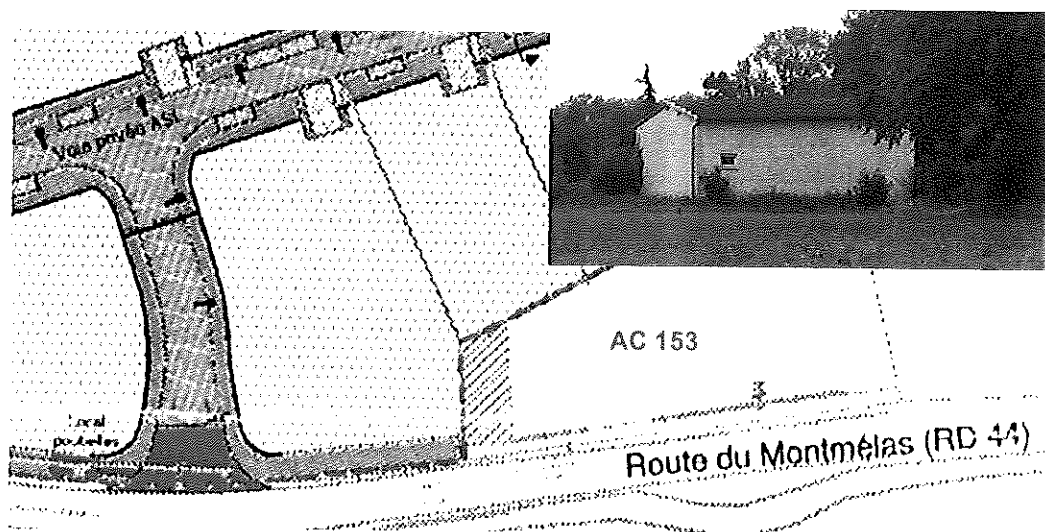
Les équipements et réseaux sont présents, sans besoin de renforcement coûteux.

L'impact sur l'environnement est évident mais l'on constate à l'analyse des vues aériennes anciennes qu'il est en perpétuelle évolution.

3.4.2.- Sur la définition du périmètre exact concerné.

3.4.2.1.- Secteur 1 - AUda_{0A7} au Sud-Ouest d'environ 1,4 hectare

Voisinage avec le bâtiment de la parcelle AC 153



Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Attention aux problèmes de voisinage : ouverture existante, débords de toiture, descentes d'eaux pluviales, servitudes de tréfonds...

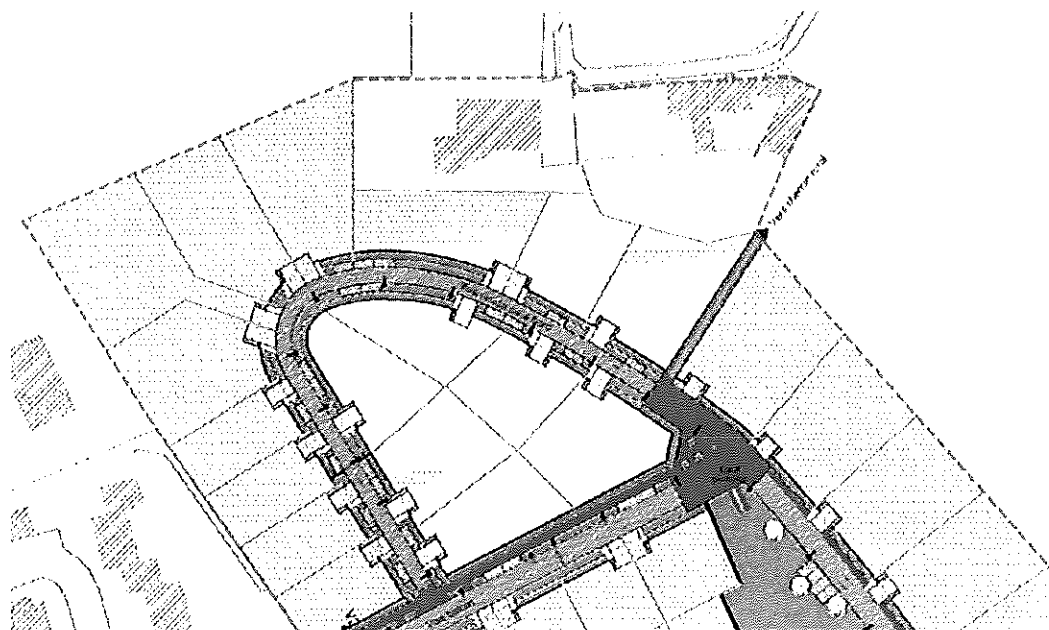
Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

La commune demande à l'OPAC, en qualité d'aménageur, de créer une servitude au profit du propriétaire de la maison en question sur les 2 tènements jouxtant cette parcelle.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- Dont acte pour le bâti existant.
- Assiette de l'ancien chemin rural à préciser : voir § 3.4.2.4.

3.4.2.2.- Secteur 2 - AUf_{0A7} - au Nord-Est d'environ 5,9 hectares



Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Le "plan général des travaux" fourni *incomplet* montre :

- que des arrangements de limite et de surface doivent intervenir avec les propriétés riveraines cadastrées AE 61, 71 et 72 dont nous n'avons pas le détail.
- qu'un raccordement sans doute piétonnier (imprécision de la légende qui parle de clôture béton...) "*vers chemin rural*" est prévu hors périmètre de la ZAC et sur des terrains en zone An du PLU.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Le raccordement piétonnier tracé sur le plan général des travaux au nord avec une option de débouché vers un chemin rural constitue une amorce vers un futur accès à la voie située au nord.

En l'état, ce raccordement est actuellement sans issue et constitue un projet en attente.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte pour les deux points ci-dessus

Limite avec le terrain de l'Hôpital, voir paragraphe 2.5.4.1

3.4.2.3.- Secteur 3 - AUac_{0A7} au Sud-Est correspondant à 2,7 hectares

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Néant

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

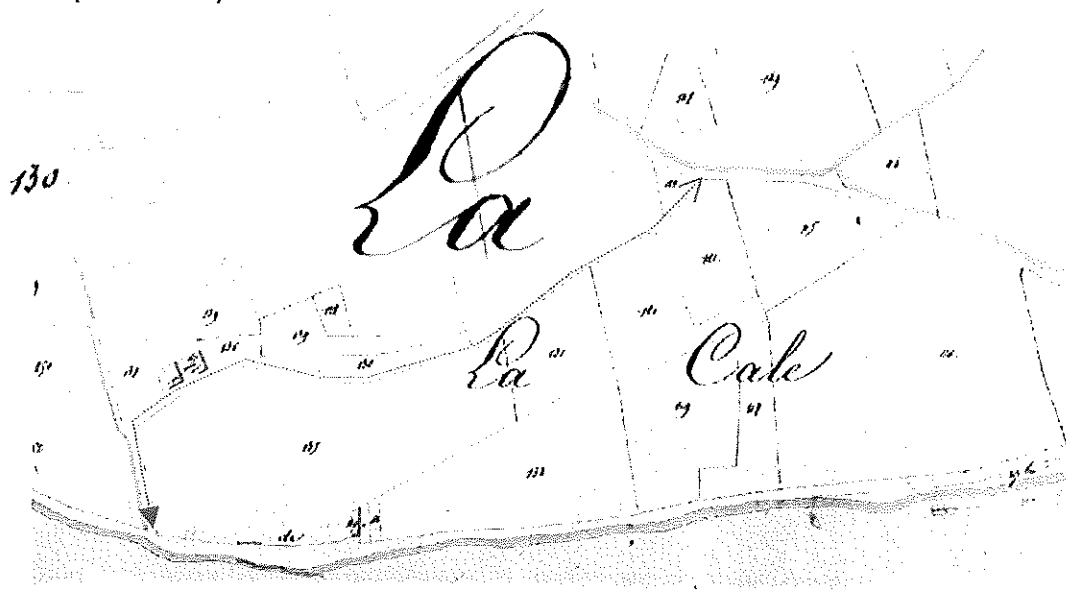
Néant

3.4.2.4.- Sur les dessertes internes anciennes ou existantes

Ancien chemin rural sur secteur 1

Extrait du plan cadastral napoléonien de 1830 - section E - lieudit La Cale

Ce document montre la présence de l'assiette non fiscalisée d'un chemin rural joignant la Route de Montmelas au chemin rural de desserte des lieudits Terre du Loup et Les Bruyères.



Vue aérienne de 1945 (source IGN via Géoportail)

Cette photo montre bien l'existence physique de ce chemin avec ses bordures arborées à une époque relativement récente.



Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Si cela n'a été fait, il serait peut-être bon de vérifier si ce chemin a été régulièrement déclassé et abandonné aux riverains.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

La commune a engagé des recherches au niveau des archives communales pour :

- L'identification de ce chemin dans la liste des chemins ruraux
- Une délibération de déclassement dudit chemin qui aurait pu être prise avant 1990.

Si cette emprise de chemin rural est confirmée, la commune se réserve le droit de conserver ce tènement pour privilégier la présence de cheminements piétons sur la zone.

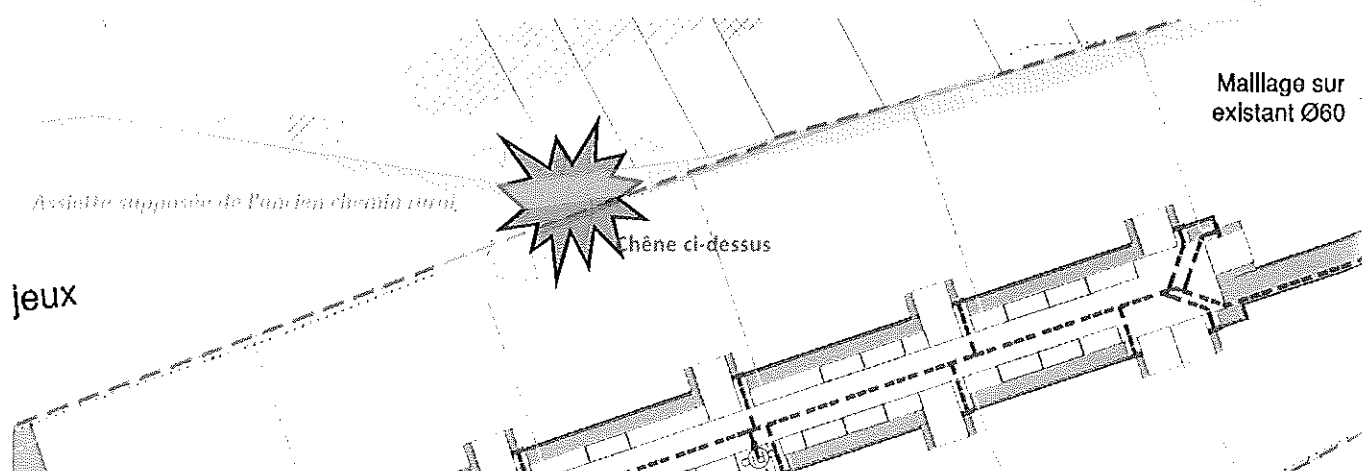
Dans ce cas, cette emprise sera soustraite à la commercialisation des lots attenants.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte. Dans le cadre de la préservation de la nature, **protection pour laquelle nous sommes tous d'accord**, il nous semble ici opportun de conserver l'existant tout en prévoyant son renouvellement.



L'assiette de l'ancien chemin rural se situe certainement entre ce chêne centenaire et la clôture à droite
Et probablement d'autres arbres de haies similaires en continuant à l'Est.



Extrait du plan de composition du secteur 1 avec au Nord l'ancien passage.

3.4.3.- Sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

Le SCoT du Beaujolais (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le conseil communautaire de l'agglomération Villefranche Beaujolais devenue à compter du 1^{er} janvier 2014 : Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône, a approuvé le PLU intercommunal en 28 novembre 2011 et une modification simplifiée approuvée le 23 avril 2012.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône

Délibération d'approbation du 18 novembre 2013.

Enquête Publique N° E 13000129/69 du 15 juin 2013 au 15 juillet 2013 10/46

RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR en 2013

Demande du Conseil Municipal de Gleizé

A émis les propositions d'adaptation suivantes concernant la ZAC des Charmilles (OAP n° 5) :

Zone AUac : permettre l'implantation des bâtis à plus de 5 m des limites de parcelles.

Zone AUda : limiter à 5% minimum le taux d'espaces verts (au lieu de 10%) compte tenu de l'espace jeux pour enfants qui le côtoie au nord.

Zone AUda : supprimer la règle qui dit que la notion d'impasse ne s'applique qu'à des voies comprenant 5 lots au maximum ou 10 logements.

Zone AUf , parcelles secteur nord - en l'absence de plan de conception définitif, il est proposé de revoir les limites de zonage AUf pour tenir compte du bâti existant.

Avis du Commissaire Enquêteur : Comme précisé ci-après cf. réponse LC-7, je pense qu'il faut maintenir les parcelles bâties du secteur nord de la ZAC des « Charmilles » en Zone AUf. et lever toute incertitude à ce sujet.

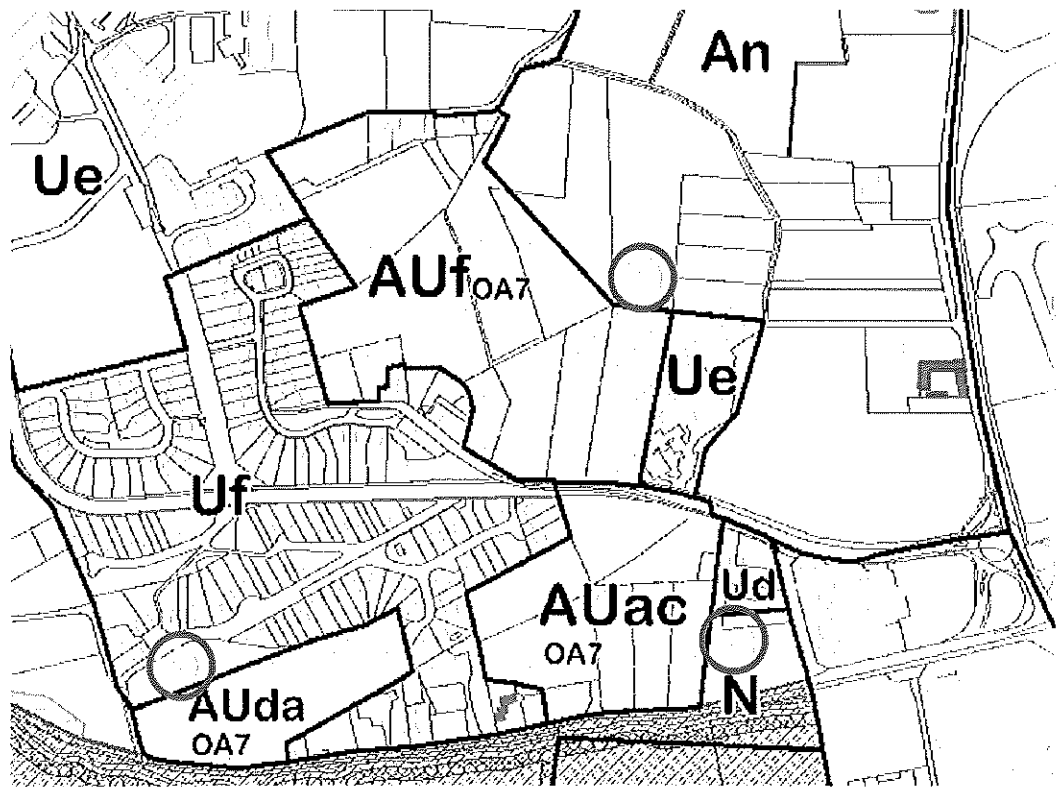
CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis Favorable

à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'agglomération de la CAVIL (Rhône)

Sous réserve : (si la réserve n'est pas levée l'avis est réputé défavorable)

2) De confirmer le maintien des parcelles nord de la ZAC des « Charmilles » (Opération d'Aménagement et de Programmation n° 5) en Zone AUf pour tenir compte du bâti existant.



Secteur de mixité sociale destiné à la réalisation de programme de logements
Cf. annexe 1 du règlement

Plan général de repérage des secteurs numérotés de 1 à 18
CAVIL - PLUH - Orientations d'Aménagement et de Programmation - page 4



Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Accessoirement on constate une non concordance des indications 5, 6 et 7 censées numéroté les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC des Charmilles ...?

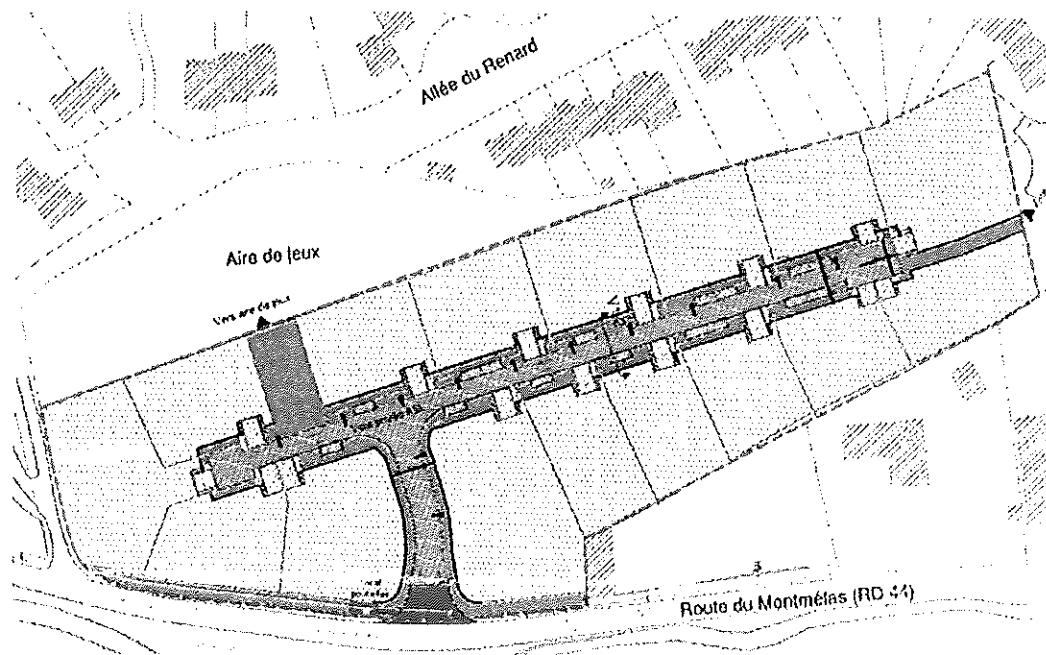
Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

- La notion d'impasse est toujours aussi peu claire.
- Maintien de l'observation concernant le repérage des secteurs.

Secteur 1 - AUda_{0A7} au Sud-Ouest d'environ 1,4 hectare



Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Le "plan général des travaux" communiqué semble indiquer une voie en impasse Ouest-Est, d'une longueur bien supérieure (entre 120 et 130 m.) aux prescriptions du règlement du PLU (60 m.). La plateforme de retournement dessinée nous paraît bien minime pour remplir sa fonction.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

NB : par délibération du 13 mai 2013, la commune a visé le dossier de PLU arrêté le 18 février 2013 et s'est inscrite dans le délai de 3 mois suivant la réception de ce dossier en mairie pour proposer des adaptations liées au futur plan de composition de la zac des charmilles.

Ces adaptations concernent :

- L'implantation de bâtis à plus de 5 mètres des limites de parcelles.
- Le passage du taux de 10% d'espaces verts à 5% pour le secteur sud ouest de la zac considérant que l'espace de jeux situé hors périmètre pourrait être pris en compte.
- Suppression de la disposition par laquelle la notion d'impasse ne s'applique qu'à des voies comprenant 5 lots maximum ou 10 logements.
- L'ensemble de ces éléments ont été repris dans le PLU :
 - L'implantation de bâtis à plus de 5 mètres des limites de parcelles. : article AUac 6.6.2 in fine
 - Le passage du taux de 10% d'espaces verts à 5% pour le secteur sud ouest de la zac considérant que l'espace de jeux situé hors périmètre pourrait être pris en compte : Page 76 du règlement article AUda 13 in fine

- - Suppression de la disposition par laquelle la notion d'impasse ne
» s'applique qu'à des voies comprenant 5 lots maximum ou 10 logements. : page 75
article AUda3 3.2.2 il faut lire l'article à contrario.

Analyse et avis du Commissaire enquêteur :

Maintien de l'observation, la rédaction du règlement du PLU telle que présentée dans le dossier d'enquête nous paraît claire. Une vérification sur le site de la CAVIL dont extrait ci dessous

Cas particuliers

Article AUda 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.2 – La voirie

3.2.2 - Les voies en impasse

Dispositions particulières au secteur AUda_{OA7}

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être équipées d'une aire de retournement de dimension suffisante pour permettre le demi-tour aisé des véhicules de sécurité, notamment incendie et de ceux des ordures ménagères.

Ci-dessus extrait du Règlement 4.1 Partie écrite page 75

Nous maintenons que ce point doit être éclairci.

Secteur 2 - AUf_{OA7} - au Nord-Est d'environ 5,9 hectares

Pas de remarque particulière

Secteur 3 - AUac_{OA7} au Sud-Est correspondant à 2,7 hectares

Pas de remarque particulière

3.5.- Sur les avis des personnes publiques associées

3.5.1.- Avis de l'Autorité Environnementale.

La zone d'aménagement concertée des Charmilles a fait l'objet d'une étude d'impact et de deux avis de l'autorité environnementale.

- Annexe 8 du dossier : document sur 4 pages - **Avis du 5 janvier 2011**

Le projet présenté porte sur 9,3 hectares, en 3 secteurs avec une prévision de 130 logements, soit 14 log/ha.

L'opération doit être compatible avec le SCOT du Beaujolais exécutoire depuis le 7 octobre 2009.

Le PLU de la CAVIL est en cours d'élaboration, la densité minimum imposé par le PLH et le SCOT est de 15 log/ha.

"Le projet n'est donc pas compatible avec le SCOT et le PLH"

- Annexe 8 du dossier : **Avis du 27 mars 2014 - n° 2014-000876.**

Avis préparé par la DREAL Rhône-Alpes. Il ne porte pas sur l'opportunité de l'opération mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement.

Constat du relèvement de densité à 15 log/ha.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant.

Avis du Commissaire enquêteur :

- La densité de logement a été relevée à 15 log/ha.
- Le PLH - Programme Local de l'Habitat a été approuvé en juillet 2009.
- Le PLU de la CAVIL a été approuvé le 18 décembre 2013.

Les réserves évoquées par l'autorité environnementale sont donc à ce jour levées.

De plus le Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) peut répondre à un certain nombre d'interrogations sur la protection de l'environnement.

3.5.2.- Avis de la Chambre d'Agriculture

Courrier au Commissaire Enquêteur du 16 juin 2014.

En terme de lutte contre l'étalement urbain :

La Chambre d'Agriculture rappelle que la récente loi de modernisation de l'agriculture n° 2010-874 du 27 juillet 2010, renforce la nécessité de réduire la consommation des terres agricoles. Il est donc impératif d'en faire une priorité pour tous les projets d'aménagement.

Par conséquent, nous souhaiterions vivement une optimisation de la densité de construction envisagée pour ce secteur.

En effet, les densités proposées pour le projet semblent pouvoir être revues à la hausse car cette zone se situe à proximité d'équipements structurants, bénéficie d'une desserte en transport en commun et de la proximité de grands pôles d'emploi. Au vu de ces éléments, la perspective d'un projet comprenant 150 logements sur 10,5 ha nous apparaît alors comme insuffisante et risque de se traduire sur le terrain par de l'habitat individuel du type lotissement. Nous souhaiterions plutôt que le projet se tourne vers la production de logements intermédiaires, ce qui engendrerait une augmentation des objectifs de densification.

En terme d'analyse de l'état initial et d'impact :

Les tènements inclus dans le périmètre de ZAC sont déjà actuellement classés en zone AU dans le Plan Local d'Urbanisme de la CAVIL L'aménagement de cette zone a donc déjà fait l'objet de concertation et consultation.

Toutefois, l'ensemble du site de la future ZAC est aujourd'hui exploité à des fins agricoles (avec un classement en AOC Beaujolais pour certaines parcelles). De plus, deux sièges d'exploitations sont situés à proximité immédiate du site de la ZAC.

Concernant l'étude d'impact et notamment l'état initial du site, nous aurions souhaité que le volet agricole soit plus complet et fasse état d'une véritable analyse. Cette analyse aurait permis de relever les éléments quantitatifs et qualitatifs particulièrement importants (impacts des prélèvements sur les exploitations touchées, cheminements,...) pour déterminer les mesures de nature à compenser les préjudices induits par l'ouvrage.

Nous souhaiterions que le dossier soit complété par une étude agricole spécifique afin de bien déterminer, d'une part, l'état initial agricole du site, et d'autre part, d'indiquer de façon plus précise les mesures de réduction des handicaps envisagés.

Je vous rappelle l'annulation récente d'une ZAC par la cour administrative d'appel de Nantes en raison de l'insuffisance de l'étude agricole.

La délibération du conseil municipal a été annulée aux motifs que "ladite étude d'impact, d'une part, ne procède pas à une analyse suffisante de l'état initial des espaces agricoles du site et des effets du projet sur l'activité agricole, d'autre part, ne présente pas les mesures destinées à supprimer, réduire, et si possible, compenser les conséquences dommageables de ces effets".

Nous rappellerons en ce sens que cette simple analyse agricole nous semble le minimum indispensable. En son absence, il est délicat pour chacun d'entre nous de juger du préjudice réel subit par l'agriculture.

D'autre part, ces informations précises sont des éléments nécessaires lors des acquisitions pour permettre une bonne application des protocoles d'éviction en vigueur sur notre département.

Analyse et 1^{ères} observations du Commissaire enquêteur :

Effectivement, pas d'avis de la Commission Départementale de Consommation des espaces Agricoles du Rhône.

Observations et propositions du Maître d'ouvrage :

Néant.

Avis et propositions du Commissaire enquêteur :

Pas d'espaces boisés classés impactés.

Les sols sont d'assez bonne qualité culturale et de bonne exposition. On constate sur plus d'un demi siècle par l'examen des anciens clichés IGN et autres anciens plans, que les modes de culture ont évolués, probablement au détriment de la faune et de la flore (disparition de haie, de zones humides ...) le coté environnemental d'aménagement de la ZAC des Charmilles tente de les rétablir.

Il nous semble qu'il appartient à Chambre d'Agriculture de faire valoir son argumentation plus globalement au niveau du SCoT.

S'il y a réellement nécessité de compenser 10 ha dont une partie en zone AOC Beaujolais sur le périmètre global du SCoT, cela doit pouvoir se réaliser dans des secteurs moins sensibles aux besoins d'urbanisation. Il nous semble rencontrer dans l'aire Beaujolaise de nombreuses parcelles viticoles malheureusement abandonnées faute d'exploitant.

Ne tombons pas non plus dans un excès de densification et permettons à chacun la possibilité de créer par exemple son petit potager bio.

Compte tenu de ces éléments, nous recommandons de ne pas changer le projet et de maintenir sa création telle qu'elle est décrite dans le dossier d'enquête. La chambre d'Agriculture pourra agir au niveau du SCoT, ce qui dépasse la compétence du seul Maître d'ouvrage, afin de trouver la compensation recherchée, si elle s'avère indispensable.

3.6.- Avis et propositions, recommandations.

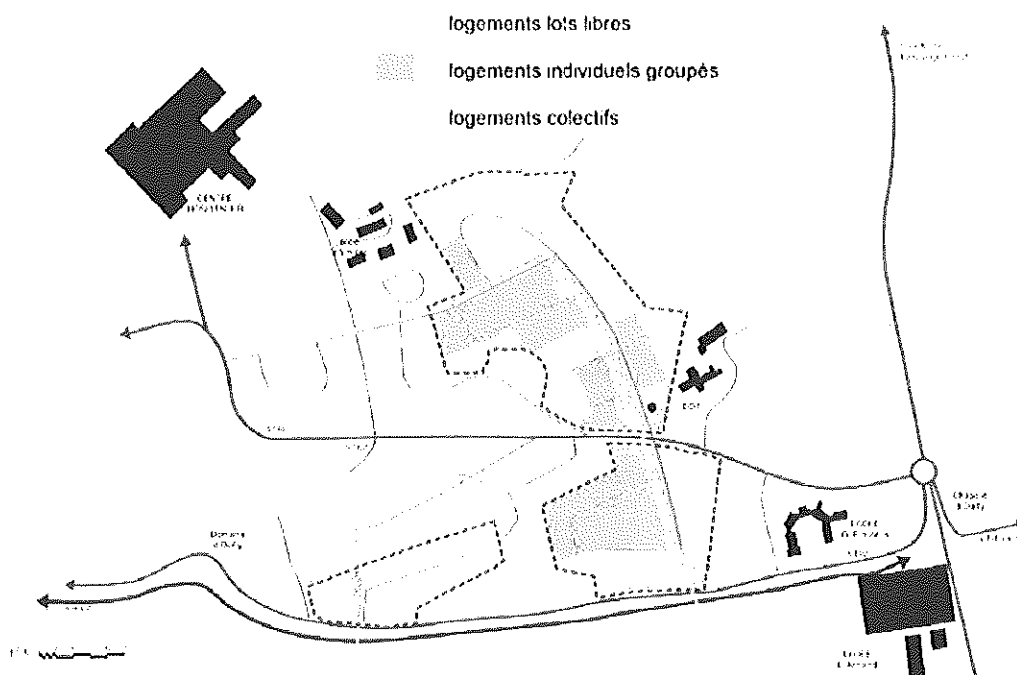
3.6.1.- Sur l'intérêt général du projet de création de la ZAC

La Commune de GLEIZE, aujourd'hui ville de 8000 habitants, de par sa position et compte tenu du besoin de création de logement à la périphérie de l'Agglomération de Villefranche-sur-Saône a décidée d'ouvrir une partie de son territoire à l'urbanisation.

Ceci bien entendu dans le cadre des prescriptions et souhaits du SCoT Pays Beaujolais et du PLH de l'Agglomération de Villefranche-sur-Saône.

Il s'agit donc de l'aménagement de trois secteurs très proches, venant compléter une première opération maintenant trentenaire avec un ajout total de 9,5 hectares réparti en 3 îlots permettant la construction de 150 logements.

Une étude d'impact a été réalisée afin de veiller à la bonne intégration de cette extension urbaine. Sa lecture attentive et notre propre perception montrent qu'il n'y a pas de contradictions notoires entre la réalisation de cette urbanisation et l'environnement existant. Ces opérations ne sont jamais neutres, les amis de la nature nous le confirmeront mais la nécessité d'offrir logement et cadre de vie à nos concitoyens doit primer.



Plan extrait du Dossier de Réalisation

Nous notons une sage répartition des types de logement, ceux-ci devraient parfaitement s'intégrer dans l'existant.

Ces constructions trentenaires semblent bien vieillir malgré les petites récriminations évoquées au cours des permanences.

Voir également le Cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères traitant des prescriptions sur les espaces publics et les espaces privés.

Avis et propositions du Commissaire enquêteur :

Maintien du Projet de ZAC des Charmilles

• Intérêt général et atteintes environnementales

Le tout récent Schéma de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes (SRCE) a placé le Val de Saône en secteur prioritaire d'intervention inscrit dans son plan d'action.

Les dispositions du Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) nous paraissent suffisamment conformes aux demandes écologiques.

• Intérêt général et intérêts privés

Si le droit de préemption urbain au profit de la Commune n'existe pas sur le secteur, il serait bon de prévoir un pacte de préférence au profit de la collectivité en cas de revente.

• Intérêt général et intérêts publics

Le projet de ZAC des Charmilles répond aux orientations de développement prévues du SCoT Pays Beaujolais. L'opération revêt un caractère important pour le développement du secteur à vocation d'habitat. La proximité des équipements, des écoles, du grand hôpital, ... confortent ce projet.

• Intérêt général et coût financier du projet

Un bon nombre de terrains devrait être acquis à l'amiable, pour des valeurs raisonnables, transaction pour la majeure partie du secteur concerné sur la base de 40 à 42 €/m² (indemnité exploitant comprise).

3.6.1.- Sur les modalités d'accession à la propriété des terrains

On devra veiller à la juste indemnisation des locataires de terrains titulaires de baux ruraux régulièrement établis ou justifiés.

Le cas particulier de l'occupation du secteur 1 par l'œuvre de l'Oasis devrait se régler en bonne intelligence compte tenu du caractère particulier.

3.6.2.- Sur la définition précise des périmètres

Trois points importants :

- L'assiette de l'ancien chemin rural au Nord du secteur 1 devra faire l'objet d'un examen attentif au point de vue juridique (propriété des sols) et environnemental (maintien de vieux arbres existants).
- Limite avec le surplus des terrains de l'Hôpital Nord Ouest, une solution raisonnable devra absolument être trouvée pour éviter un contentieux doublement aux frais de la Société.
- L'emprise de la R.D. n° 44 dite Route de Montmelas, devra être précisée soit par l'application d'un plan d'alignement s'il existe soit par tous moyens qui tiennent compte d'un gabarit suffisant pour le futur.

4.- CONCLUSIONS GÉNÉRALES

L'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement normal de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par le Commissaire enquêteur, la connaissance qu'avait le public du projet des Charmilles, mettent en évidence que la durée de l'enquête et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît que les règles de forme, de publication de l'Avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur dans les mairies et aux sièges concernés aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées comme ceci peut être vérifié.

Les observations émises par le public et leur analyse, nos questions, les réponses fournies par le responsable du projet au cours de l'enquête, nos avis, le tout est analysé et rapporté en partie 2 et 3 de ce rapport après :

Etude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
Examen de la réglementation applicable aux déclarations de projet,
Avoir analysé et apprécié l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête,

Avoir communiqué au responsable du projet le procès verbal de synthèse, une liste de questions suite à l'analyse des observations du public, nos propres observations et celles des Personnes Publiques Associées,

Avoir pris connaissance du mémoire en réponse du responsable du projet.

Enfin la consultation du cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères nous décrit le souci de qualité des directives d'aménagements futurs dans le respect de l'environnement.

A la vue de ces constats, le Commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect tant de la lettre que de l'esprit de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire de la ZAC Des Charmilles, un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur", joint au présent rapport.

Pour conclure, le Commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des relations entretenues avec l'ensemble des personnels des collectivités, en remerciant les uns et les autres.

Ainsi nous pouvons clore le présent rapport établi sur 59 pages.

Fait à BEAUJEU, le 10 août 2014

par Louis BALANDRAS - Commissaire Enquêteur



ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
EPCI : établissements publics de coopération intercommunale
PLU : Plan Local d'Urbanisme

