

Département du RHÔNE

Commune de COMMUNAY

PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC VAL DE CHARVAS
ZAC DE CHARVAS II

ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(III)

Enquête publique du 16 septembre au 18 octobre 2019

Commissaire enquêteur : Jean-Louis DELFAU

Dossier N° E19000108 / 69

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 RAPPELS

1.1 OBJET :

La présente enquête publique concerne le projet d'extension de la zone d'activité de « Val de Charvas », située sur la commune de COMMUNAY, par la création dans sa continuité d'une zone d'aménagement concerté de 6,7 hectares, dite « CHARVAS II ».

Cette extension doit permettre de répondre au déficit de terrains à vocation économique disponibles sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon à moyen et long terme, d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer de nouveaux emplois.

La Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, maître d'ouvrage de l'opération dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, a retenu la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la création de la zone d'activités de « Charvas II » dans la continuité de la ZAC existante de « Val de Charvas ».

L'enquête publique unique a eu un triple objet :

- l'intérêt général du projet pour l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Communay
- une enquête parcellaire.

Le présent document expose les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur concernant le troisième objet :

L'ENQUETE PARCELLAIRE

1.2 TYPE D'ENQUETE

L'enquête régie par le Code de l'urbanisme, le Code de l'environnement, le Code général des collectivités territoriales, le Code rural et de la pêche maritime et le Code forestier.

Commissaire enquêteur désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 26 avril 2019 (décision n° E19000108/69).

Enquête prescrite par arrêté préfectoral n° E-2019-190 du 30 juillet 2019.

1.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus, soit une durée totale de 33 jours consécutifs.

Elle a donné lieu à publicité conformément aux textes, par voie de presse et affichage.

Le dossier d'enquête et le registre d'observations sont restés à disposition du public en mairie de Communay pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur un site internet dédié, à l'adresse : <http://charvas2-plu-communay.enquetepublique.net>. Le public pouvait déposer ses observations, propositions et contre-propositions sur un registre dématérialisé à la même adresse pendant toute la durée de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, pour recevoir ses observations, en mairie de Communay aux jours et heures suivants :

- le mercredi 18 septembre 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- le mardi 24 septembre 2019 de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi 5 octobre 2019 de 10h00 à 12h00 ;
- le jeudi 10 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 18 octobre 2019 de 14h30 à 17h30.

1.4 PARTICIPATION DU PUBLIC

Durant la période du 16 septembre au 18 octobre 2019 inclus, concernant l'enquête parcellaire :

- une seule personne s'est présentée et a rencontré le commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences, sans apposer d'observation sur le registre d'enquête parcellaire ;
- aucune annotation n'a été déposée sur le registre dématérialisé.

1.5 INCIDENTS SURVENUS

L'enquête s'est déroulée dans une atmosphère sereine et sans incident.

1.6 ELEMENTS ESSENTIELS

Le seul propriétaire qui s'est présenté a confirmé que sa parcelle ne fait pas l'objet d'exploitation agricole ou forestière. Il refuse la vente amiable, considérant l'indemnité proposée insuffisante.

2 MOTIVATIONS

2.1 APRES AVOIR

- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Code de l'urbanisme, le Code de l'environnement, le Code général des collectivités territoriales, le Code rural et de la pêche maritime et le Code forestier ;
- Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon, n° E19000108/69 du 26 avril 2019, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU de Communay et pour l'enquête parcellaire relatives au projet de la ZAC Charvas II ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Communay approuvé le 6 septembre 2015, ayant fait l'objet de diverses modifications dont la dernière en date du 12 septembre 2017 ;
- Vu la délibération n° 2018-19-2.1.4 du 26 février 2018 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'aménagement concerté de Charvas II sur la commune de Communay ;
- Vu la délibération n° 2018-20-2.1.4 du 26 février 2018 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon approuvant la création de la Zone d'aménagement concerté de Charvas II sur la commune de Communay ;
- Vu les délibérations des 1^{er} octobre 2018 et 21 janvier 2019 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon décidant d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- Vu la décision de la Mission régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes en date du 1^{er} février 2019 (n° 2018-ARA-DUPP-01184), après examen au cas par cas, disant que « le projet relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Communay (Rhône), dans le cadre d'une déclaration de projet, objet de la demande n°2018-ARA-DUPP-01184, n'est pas soumis à évaluation environnementale » ;
- Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées du 28 juin 2019 (PV en date du 5 août 2019) ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° E-2019-190 du 30 juillet 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Charvas II présenté par la CCPO sur le territoire de la commune de Communay, ainsi que sur la mise en compatibilité du PLU de Communay, soumettant également le projet à une enquête parcellaire et fixant les modalités de ces enquêtes ;
- Pris connaissance du dossier objet de la présente enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Communay dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de Charvas II ;
- Vu les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie de Communay faite par l'expropriant (la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon) aux propriétaires, par lettre recommandée en date du 5 août 2019, avec demande d'avis de réception ;

- Rencontré et échangé à plusieurs reprises avec les représentants du maître d'ouvrage ;
- Procédé en leur compagnie à une visite des lieux pour visualiser le projet in situ et en apprécier la portée ;
- Analysé les états-réponses du Service de la Publicité Foncière ;
- Recueilli les observations du public, soit lors des permanences, soit au travers des annotations portées sur le registre d'enquête publique ;
- Etabli un procès-verbal de synthèse des observations en date du 24 octobre 2019, remis et commenté le même jour au représentant de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, maître d'ouvrage, en présence de l'adjoint au maire de Communay ;
- Pris connaissance du mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon en date du 5 novembre 2019, reçu par messagerie le 7 novembre 2019.

2.2 CONSIDERANT QUE

- La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la réglementation ;
- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces prévues aux articles R.112-4 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il est suffisamment complet pour une bonne information du public et lui permettre de se prononcer sur le projet ;
- Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon apporte des réponses claires et satisfaisantes aux observations, et aux demandes du commissaire enquêteur ;
- L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a établi l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC de « Charvas II » en extension de la ZAC existante de « Val de Charvas » ;
- L'emprise du projet d'extension dit « ZAC de Charvas II » correspond au périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique tel que présenté dans le dossier d'enquête ;
- Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique reste limité au strict nécessaire, d'autant que l'implantation en extension d'une ZAC existante permet des économies d'espaces ;
- Les atteintes à la propriété privée demeurent réduites eu égard à l'emprise globale du projet ;
- Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique, d'une superficie globale de 66.973 m², porte sur 17 parcelles situées sur la commune de Communay au lieu-dit « Charvas Sud », section ZI numéros 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 131, 132, 133, 134, 137 et 138 ;
- Cinq parcelles, d'une superficie de 26.420 m², appartenant à des propriétaires privés, restent à acquérir : sur la commune de Communay au lieu-dit « Charvas Sud », section ZI numéros 7, 8, 11, 12, et 14 ;
- L'enquête parcellaire n'a pas révélé d'autres ayants droit à indemnité que les propriétaires eux-mêmes.

3 AVIS

CECI EXPOSE

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR soussigné émet un

AVIS FAVORABLE

Sur l'emprise du projet d'aménagement de la ZAC de CHARVAS II, en extension de la ZAC existante de Val de Charvas à COMMUNAY tel que présenté dans le dossier d'enquête, sachant que les cinq parcelles restant à acquérir sont absolument indispensables à sa réalisation et de caractère d'utilité publique.

RESERVE :

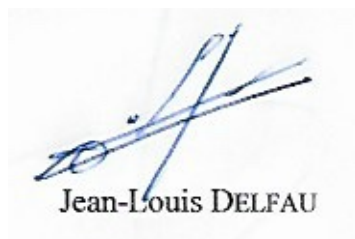
- Néant

RECOMMANDATIONS

- Néant

Fait à Lyon, le 14 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur,



Jean-Louis DELFAU