



Révision avec examen conjoint

*Commune déléguée
Pontcharra-sur-Turdine*

Evolution n°7 du PLU



Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine

Introduction

Vindry-sur-turdine, commune nouvelle depuis le 01/01/2019, est située dans la vallée de la Turdine, liaison entre l'agglomération lyonnaise et Tarare. La proximité de Lyon (40 km) et celle des territoires naturels des Monts de Tarare, sa desserte facilitée par la RN7, la voie ferrée et l'A89 mise en service fin 2012, font de Vindry-Sur-Turdine, une commune attractive sur le plan résidentiel.

Les évolutions des différents documents d'urbanisme

Pontcharra sur Turdine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013.

NB : Pontcharra-sur-Turdine a également une procédure parallèle de modification de droit commun de son PLU.



Les évolutions des PLU sur la commune nouvelle de VINDRY-SUR-TURDINE

Pontcharra-sur-Turdine			Les Olmes			Dareizé			Saint-Loup		
Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions
09/09/2016	Modification simplifiée	1	04/11/2018	Modification simplifiée	1	19/09/2016	Modification de droit commun	1	18/02/2020	Modification simplifiée	1
11/04/2018	Modification simplifiée	2	12/02/2019	Mise en compatibilité	2	2021	Modification de droit commun	2			
26/11/2019	Modification de droit commun	3	26/11/2019	Modification de droit commun	3						
26/11/2019	Modification simplifiée	4	26/11/2019	Modification simplifiée	4						
2021	Modification de droit commun	5	18/02/2020	Modification simplifiée	5						
2021	Modification de droit commun	6	2021	Modification de droit commun	6						
2021	Révision avec examen conjoint	7	2021	Révision avec examen conjoint	7						

Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Pontcharra-sur-Turdine

Quelques chiffres

Superficie	473 ha
2006	2 464 habitants
Population 2011	2501 habitants
Population 2016	2695 habitants
Denisté au Km2 en 2016	570 habitants

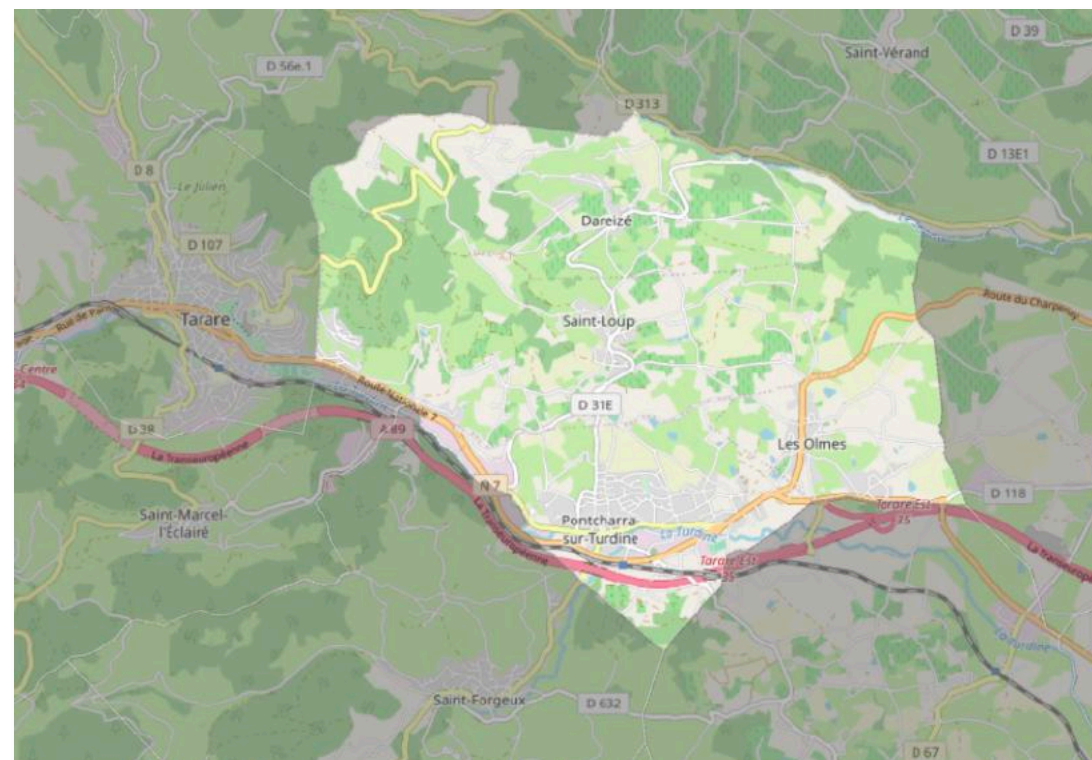
Commune appartenant au territoire

De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Du SCOT du Beaujolais

Les limites communales

Au Nord	Saint-Loup (Vindry-Sur-turdine)
Au Sud	Saint Forgeux et Saint-Romain-de-Popey
À l'Est	Les Olmes (Vindry-Sur-turdine)



Localisation de Vindry-Sur-Turdine

Objectif de la révision avec examen conjoint

Réorganisation du secteur du Moulin : Développement des équipements et de l'activité économique.

Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint

1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3- Modification simplifiée (L153-45)

En dehors des points 1 et 2, la modification simplifiée peut être utilisée, ce qui est le cas pour la présente modification.

Le contexte

Le site

Il est composé :

- Du complexe sportif Roger Marduel : stade, terrains de sports, stationnements... (1)
- De la maison du gardien (2)
- Les serres du moulin (jardinerie Delbard) - (3)

NB : La partie du site actuellement classée en zone agricole a fait l'objet d'une mission de prédiagnostic et d'évaluation des potentialités écologiques pour la faune.

Cette étude réalisée par SYMBIOS fait l'objet d'un rapport en annexe.



Plan de situation

Source : PLU et Géoportail

Le projet

La réorganisation du secteur du Moulin se décompose en 2 projets:

Réalisation d'un projet de sécurisation des abords du stade :

- Création d'un sens de circulation,
- Réalisation d'un dépose-minute, etc.
- Réorganisation de certains stationnements.
- Restructuration du foncier de la maison du gardien avec une requalification paysagère.

Extension ajustée des serres du Moulin :

- Permettre le maintien de l'activité agricole sur le site.
- Développer des activités artisanales complémentaires afin de renforcer l'attrait de la jardinerie, qui est d'ailleurs un véritable pôle commercial (vente de nombreux produits de décoration ...).
- Sécuriser les accès par la création d'un rond-point et d'un accès commun (passage fréquent de poids lourds et nombreux clients).

Il faut noter que le secteur du Moulin attractif et que les flux sont nombreux. À titre d'exemple le pôle sportif représente à lui seul un flux de passage de 1000 personnes par jour. Les accès et la voirie ne sont pas du tout dimensionnés pour cette fréquentation.

La fréquentation du magasin s'est fortement développée depuis le COVID, cela a conduit à une 1ère réorganisation des stationnements,

mais cela n'est pas encore suffisant, le développement étant important.

Actuellement il y a :

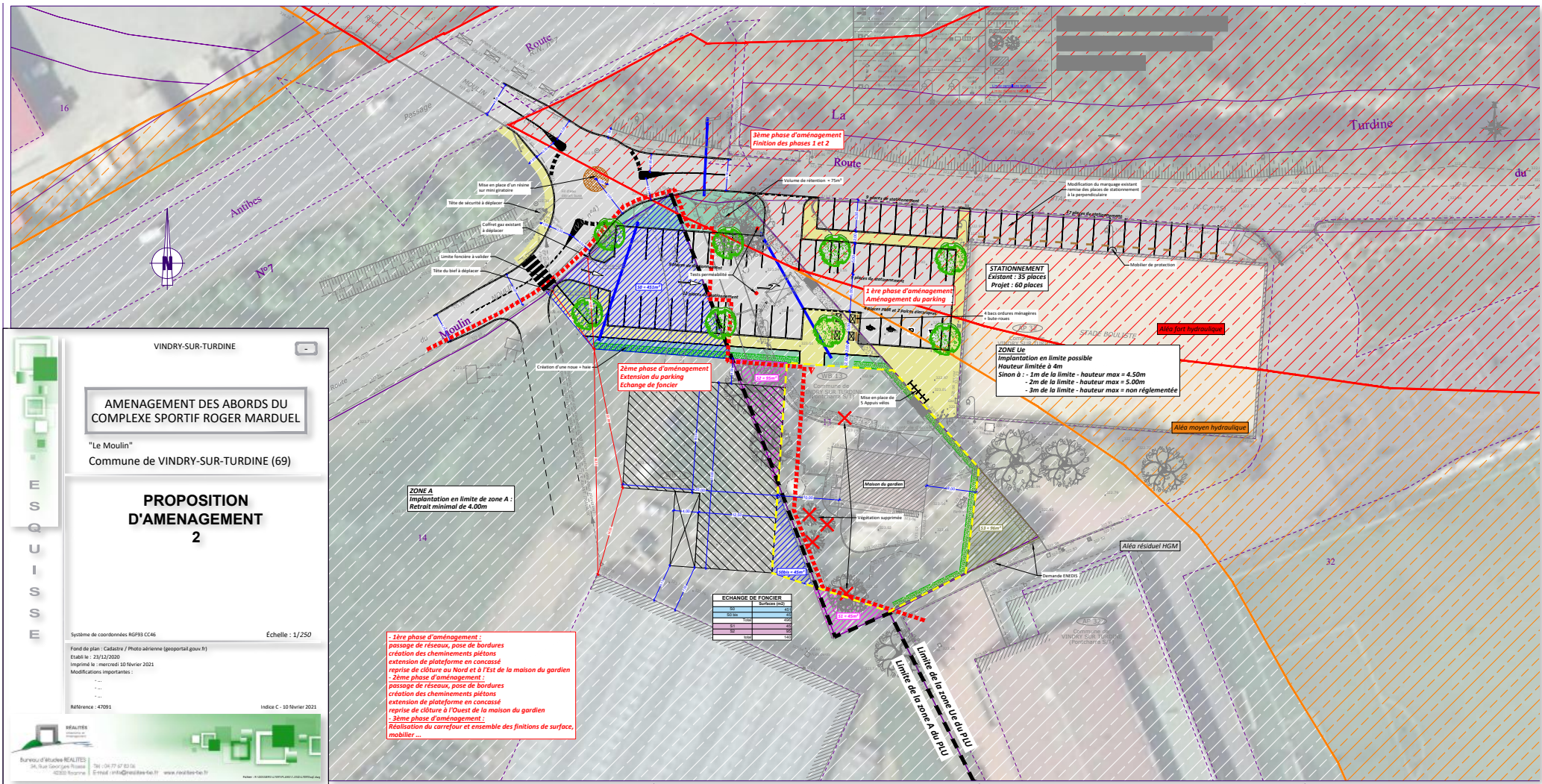
- 1300m² de magasin (couvert et construit en dur)
- 700m² stockage et travail dédié à la fois au commerce et à la production.
- 5000m² des serres production



*Un accès au site peu sécurisé. A gauche, accès au stade. A droite, accès à la jardinerie
Photo : Google maps*

Le PLU en vigueur ne permet pas ces évolutions. Il convient d'agrandir :

- La zone Ue (sécurisation des abords du stade).
- La zone Ui (sécurisation des accès et renforcement du pôle de la jardinerie).



Extrait de l'étude sur le réaménagement des abords du complexe sportif



Les aménagements prévus sur le secteur

Photo : Apple Plan

Avec la réorganisation du pôle sportif, des échanges de terrain entre le propriétaire de la jardinerie et la commune ont eu lieu.

Afin d'optimiser la nouvelle configuration du terrain, la surface du bâtiment est augmentée, pour passer de 600m² hors auvent à 680m².

Implantation de la société Velvet

Ce bâtiment est potentiellement déjà occupé par l'activité de la société Velvet, qui est une activité de location de tout le matériel pour mariages, cérémonies, réunions ou autre.

Les produits loués sont variés, allant des tables, chaises et fauteuils à de la vaisselle, des couverts et verres, de la décoration et des éclairages, les jeux et animations.

Leurs dernières prestations facturées incluaient de la location de plantes, et de sapins cet hiver, et nous travaillons en synergie pour ces postes et pour certains achats de produits de décoration.

L'entreprise Velvet prévoit d'embaucher 2 personnes (manutentionnaire et livreur).

La surface actuellement louée par Velvet est trop petite (250m²) pour le stock actuel. L'entreprise a également besoin d'un quai pour faciliter les chargements, et de mezzanine pour les bureaux et les produits légers.

Implantation de la société Voltalis

La seconde activité à souhaiter s'implanter est spécialisée dans la gestion des économies d'énergie, par le délestage programmé d'installation, générant des économies revendues à EDF lorsque les consommations électriques sont très importantes, et mettent le réseau au risque de black-out.

Le local servant au stockage, au paramétrage et au montage des composants est à St Laurent d'Oingt, dans un local trop petit pour l'activité, puisque les formations sont prévues sur le site et qu'elles sont externalisées actuellement.

La surface demandée est de 300m², hors mezzanine pour les bureaux et salles de réunion.

Développement d'une activité d'architecte-paysagiste

L'actuelle gestionnaire de la partie décoration de la jardinerie souhaite développer son activité. Architecte paysagiste et ingénieure diplômée de l'école d'Angers, elle crée des aménagements de jardins et est parfois sollicitée pour de la décoration d'intérieur.

Compte tenu du dynamisme des constructions sur le secteur, elle sait que l'activité sera porteuse et souhaite avoir un local de stockage pour stocker son matériel (environ 400m²)

Pour autant, ce développement amènera une vraie synergie pour la partie location, paysage et conception, et permettra à la société Voltalis de se rapprocher de l'entrée de l'autoroute, et d'avoir des locaux adaptés pour son développement.

L'activité de production de la jardinerie

Actuellement, elle est réalisée sur 5500m², et un agrandissement pour produire des plants de légumes biologiques est à l'étude. Toutefois, ce projet peut se réaliser en zone agricole.

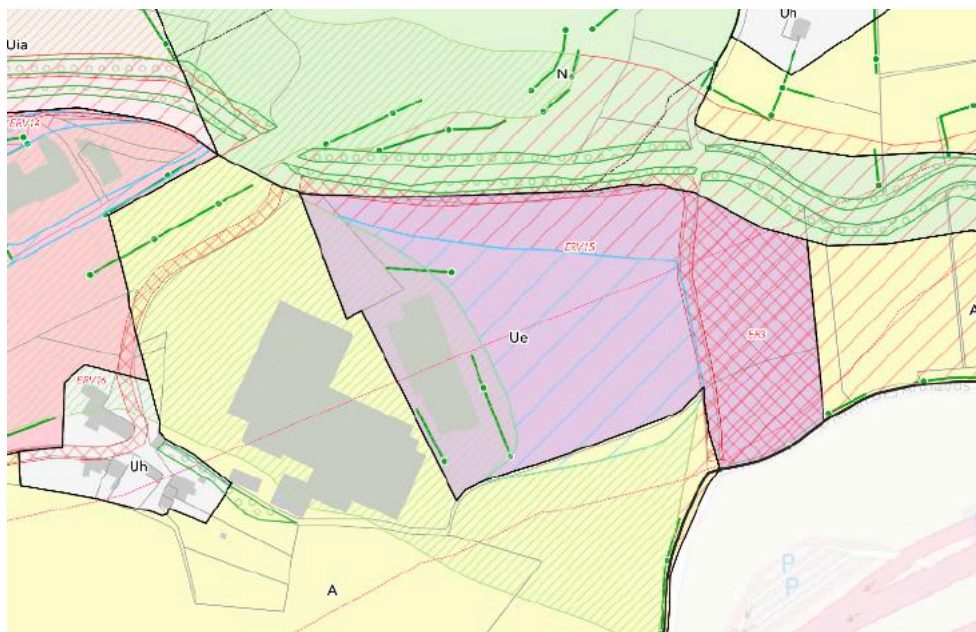
Plan de la jardinerie
Source: Jardinerie Delbard



Les évolutions du PLU

Le règlement graphique est modifié.

- La zone Ue est agrandie de 400m²
- La zone Ui est agrandie de 8000m²
- La zone A est réduite de 8400m²



Le document graphique avant (à gauche) et après (à droite) la révision avec examen conjoint du PLU

Impact sur l'environnement

Si la zone agricole est effectivement réduite de 8400m², il faut relever qu'une grande partie de son usage n'était déjà plus agricole :

- Espace dédié à la RN7
- Boisements le long de la RN7
- Voiries d'accès au stade et à la jardinerie
- Stationnements et stockage



Le nouveau zonage issue de la présente révision avec examen conjoint

En dehors de l'imperméabilisation des sols liés à la nouvelle construction artisanale, la présente évolution du PLU n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

L'étude faune réalisée par SYMBIOS conclue de la manière suivante (extrait ci-dessous, étude en annexe du dossier):

La parcelle du Moulin, de par sa superficie, une strate arborée peu présente, un bâti peu fonctionnel pour la faune, et sa proximité avec la N7, présente peu de potentialités écologiques pour la faune protégée ou à enjeux de conservation. Le principal intérêt réside dans la présence d'une strate arbustive et de fourrés favorables aux oiseaux et reptiles communs. Le linéaire arboré présent en pied de talus de la N7 peut également représenter un linéaire favorable mais limité pour la chasse et le transit des chiroptères. La strate herbacée de la parcelle peut fournir aux oiseaux du secteurs une ressource alimentaire en invertébré et micromammifères (Faucon crécerelle nicheur aux abords) mais limité aux regards des surfaces de bocage présentent à moins de 300 m au Sud.

En ce qui concerne les autres groupes, les potentialités sont faibles à nulles pour les espèces protégées. L'aménagement de la parcelle ne devrait pas remettre en cause les fonctionnalités locales pour les espèces. Il est probable qu'en ce qui concerne les espèces protégées, seuls la Fauvette à tête noire, le Rouge-gorge familier, la Mésange charbonnière et le Lézard des murailles se reproduisent ici.

Suite à l'aménagement de la parcelle (zone d'aménagement limité en partie Est), l'impact sera faible pour la nidification (4 couples) et l'alimentation des oiseaux. Les travaux de défrichement nécessaires aux projets d'aménagement sur la parcelle devront être effectués entre octobre et décembre pour éviter tout impact direct de destruction de nichée.

	Potentialités	
	Reproduction	Alimentation /Repos
Oiseaux protégés	Faible (4 couples)	Faible à Moyenne
Oiseaux à enjeux	Nulle	Faible à Moyenne
Amphibiens (protégés)	Nulle	Nulle
Reptiles (protégés)	Faible	Faible à Moyenne
Chiroptères (protégés)	Faible à Nulle	Faible
Insectes protégés	Nulle	Nulle

Bilan des potentialités écologiques pour la faune sur la parcelle du Moulin



Zone prévue à l'aménagement sur la parcelle du Moulin - Symbios

Extrait de l'étude réalisée par SYMBIOS

Evolution des surfaces

Les évolutions de surfaces pour les zones Ue et Uh sont trop faibles pour que le tableau global puisse le prendre en compte.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification	Surfaces modifiées suite à la révision	Surfaces en ha définitive après évolution du PLU
Ua	23			23
Ub	71			71
Ue	8		-0,04	8
Uh	9,2	-0,01		9,2
Ui	27,8		+0,5	28,3
Total U	139,8			140,3
Total A	198,7		-0,84	197,9
N	113	-0,3		112,7
Nh	14	+0,3		14,3
Nt	7,5			7,5
Total N	134,5			134,5
EBC	18			18
Total commune	473	473	473	473



Membre de la Coopérative d'Activités et d'Emplois Calad'Impulsion

847 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-sur-Saône

06-49-62-78-29 - urbanisme@juliendallemagne.fr

SCIC SARL au capital variable - N° SIRET : 40468130600043 - Code APE : 7022Z - TVA Intra. : FR78404681306