



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Sous-Préfet

Lyon, le

04 AOUT 2026

Madame la Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, le 7 avril 2026, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vindry-sur-Turdine, arrêté par délibération du conseil municipal du 24 février 2026.

L'élaboration d'un PLU est une avancée significative pour votre commune nouvelle. Cet exercice complexe permet notamment de construire un projet de territoire cohérent et de rééquilibrer le développement. Il est également l'opportunité d'harmoniser les règles d'urbanisme et d'adopter une meilleure maîtrise de la consommation foncière. Il est aussi un outil efficace pour protéger les terres agricoles et les espaces écologiques à enjeux de votre commune concernée par la présence de zones humides et de nombreux corridors écologiques.

Par ailleurs, cette élaboration est l'occasion de prendre en compte les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Beaujolais qui identifie votre commune comme une « commune relais » de Tarare, polarité de la communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (COR).

Je constate que votre projet de PLU traite de nombreux points, parmi lesquels la recherche des liaisons entre vos anciennes communes, l'harmonisation du règlement et la densification du tissu urbain.

Dans le détail, votre projet appelle toutefois, de ma part, les observations suivantes.

Madame Catherine RAFFIN
Maire de Vindry-sur-Turdine
5 Place Jean XXIII Pontcharra-sur-Turdine
69490 Vindry-sur-Turdine

1 Un développement de l'habitat cohérent avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH), mais des extensions qui interrogent.

L'objectif de production de 260 logements sur la durée du PLU est cohérent avec le PLH de la COR et les tendances de construction observées sur votre commune. L'étude de densification, bien que pouvant être approfondie, est globalement exhaustive. En effet, je relève que plus de la moitié des logements est ainsi prévue en dents creuses ou en renouvellement urbain. En outre, la densité moyenne des nouveaux secteurs d'habitat est compatible avec le SCoT. Cependant, le règlement de la zone urbaine Ua doit être repris pour tenir compte des spécificités de votre commune et encourager la densification là où elle est pertinente.

Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat est compatible avec le SCoT du Beaujolais, les extensions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Village » de 0,5 ha et « Village 2 » de 0,6 ha attirent mon attention du fait d'un impact non négligeable sur des parcelles agricoles et doivent être retirées.

Par ailleurs, votre projet doit intégrer un phasage des OAP et prendre en compte la saturation de la station de traitement des eaux usées de Pontcharra-Les Arthauds.

Enfin, votre commune étant traversée par des infrastructures de transports et impactée par des sites aux sols pollués, votre projet mériterait d'être complété d'un volet urbanisme favorable à la santé.

2 Un développement économique centré autour de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Actival ».

Votre commune accueille la zone d'activités économiques « Actival 2 » classée comme structurante au SCoT. L'aménagement de la zone est encadré par une OAP de qualité et par un règlement précis.

Cependant, la mutation du secteur du Moulin, actuelle jardinerie, pour la création d'une zone d'activité commerciale (secteur Aui2) n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT ; ce projet doit être retiré.

Par ailleurs, votre PLU propose quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour des activités existantes sur des terres agricoles. Concernant le secteur Nd, votre dossier ne démontre pas que le projet n'aura pas d'impacts sur les milieux et je vous demande alors de le retirer. Les autres secteurs n'appellent pas de remarque.

3 Des équipements nombreux, en extension, à requestionner.

Votre projet prévoit 33 emplacements réservés pour des équipements publics, essentiellement sur des ENAF. Je regrette que votre projet de PLU n'ait pas saisi l'opportunité d'étudier d'éventuelles mutualisations des équipements, notamment avec la commune de Tarare, comme le prévoient les dispositions du SCoT du Beaujolais relatives aux communes-relais (logique de bassin de vie local). Cette situation conduit à une consommation importante d'ENAF pour les équipements. En l'absence de réflexion de bassin de vie, je vous demande de reconsidérer ces emplacements réservés pour respecter un plafond de consommation d'ENAF de 2 hectares et être compatible avec le SCoT.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU assorti des 6 réserves suivantes, détaillées en annexe 1 :

- réserve 1 : reprendre le règlement de la zone Ua pour encadrer la densification des zones d'habitat,
- réserve 2 : retirer les extensions « Village » et « Village 2 »,
- réserve 3 : introduire un échancier des OAP intégrant les capacités résiduelles de la station de traitement des eaux usées de Pontcharra les Arthauds,
- réserve 4 : reprendre le règlement de la zone du Moulin (actuelle jardinerie),

- réserve 5 : retirer le STECAL Nd,
- réserve 6 : reconsidérer les équipements dans une logique de bassin de vie.

Je vous demande également d'étudier avec attention les différentes remarques annexées à cet avis (annexe 2).

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet du Rhône, par délégation
Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône



Jean-Marc GALLAND

ANNEXE 1 : RÉSERVES SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VINDRY-SUR-TURDINE

Réserve 1 : reprendre le règlement de la zone Ua pour encadrer la densification

Le règlement écrit de votre projet de PLU prévoit un zonage unique Ua pour les secteurs liés à l'habitat sans tenir compte des enjeux de densification, des spécificités géographiques de la commune, notamment des risques géologiques de glissements de terrain d'une part, et de l'impact paysager d'autre part.

À titre d'illustration, votre projet de PLU classe en Ua le secteur du Bois du Four. En forte pente, isolé des pôles urbains par le relief, l'accessibilité de ce hameau est contrainte par une voirie étroite. La densification de ce secteur risque de provoquer des terrassements lourds, une imperméabilisation portant atteinte aux sols et à la végétation, ainsi qu'une banalisation du caractère rural du site. Ce dernier constat vaut aussi pour les secteurs du Payet et du Pré Saint Vincent.

Je relève aussi que le règlement de la zone Ua autorise les industries, avec une limitation de surface, ainsi que l'extension des industries existantes sans limite, ce qui peut entraîner des conflits d'usage voire des risques sanitaires.

Un zonage différencié selon les enjeux de densification ou de mixité fonctionnelle est à mettre en place.

Réserve 2 : retirer les extensions « Village » et « Village 2 »

L'extension « Village », couverte par l'OAP n°1, retire 0,15 ha de vignes classées en appellation d'origine contrôlée (AOC) Beaujolais. L'extension « Village 2 », couverte par l'OAP n°3, a déjà fait l'objet d'une alerte de mon prédécesseur par courrier du 26 janvier 2024. En effet, elle compromet le développement d'une exploitation agricole située à 50 mètres et risque d'aggraver les conflits de voisinage.

Les logements prévus dans ces extensions pourraient trouver leur place dans l'enveloppe urbaine. En effet, le rapport de présentation présente une carte des tènements mobilisables dans l'enveloppe urbaine, faisant office d'étude de densification telle que prévue par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Certaines zones présentant un potentiel foncier hors ENAF sont écartées sans justification : il s'agit notamment d'une friche, évoquée dans le rapport de présentation, concernant une casse automobile et une clinique vétérinaire sur 0,8 ha (parcelles AS420-427, et AS0386-0387-0388-0389) qui a déjà fait l'objet d'un permis de construire pour 80 logements.

Réserve 3 : introduire un échancier des OAP intégrant les capacités résiduelles de la station de traitement des eaux usées de Pontcharra les Arthauds

Selon l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Par ailleurs, la station de traitement des eaux usées (STEU) de Pontcharra les Arthauds (d'une capacité maximale de 9 200 équivalent habitants) traite les eaux usées de Saint-Forgeux dans sa totalité

et une partie des eaux usées de Saint-Romain-de-Popey, en plus des eaux usées de la commune de Vindry-sur-Turdine.

Bien que conforme, cette station d'épuration est en limite de capacité de pollution depuis plusieurs années, voire avec quelques dépassements ponctuels en termes de pollution organique. De plus, la présence importante d'eaux claires parasites dans les réseaux et les déversements conséquents en tête de station d'épuration ne permettent pas de raccordements hydrauliques supplémentaires dans l'immédiat.

La COR, maître d'ouvrage pour l'assainissement collectif, a mis en place un programme de travaux pluriannuels. Les premiers travaux réalisés ont permis d'apporter les premières améliorations de fonctionnement et de capacité de traitement de la station d'épuration, mais le programme de travaux doit encore être poursuivi pour permettre des apports de pollutions supplémentaires. Le système d'assainissement ne conserve actuellement qu'une marge très réduite pour accepter de nouveaux raccordements.

Aussi, au regard de la quasi-saturation de la station d'épuration, l'urbanisation de la totalité des OAP et dents creuses de Vindry-sur-Turdine, bien qu'envisageable au vu de la capacité résiduelle du système d'assainissement, ne laissera plus aucune possibilité d'urbanisation future pour les autres territoires raccordés à la station d'épuration de Pontcharra Les Arthauds. Le rapport de présentation ne précise pas si les projets d'urbanisation de Vindry-sur-Turdine ont été évalués en concertation avec les autres collectivités concernées, notamment la COR en tant que maître d'ouvrage du système d'assainissement.

En conséquence, l'échéancier d'ouverture des OAP doit introduire la condition que le système d'assainissement collectif soit effectivement en capacité suffisante (pollution et débit) de traiter les eaux usées produites ; cette condition ne sera adressée qu'aux OAP raccordées sur la station d'épuration de Pontcharra.

Réserve 4 : reprendre le règlement de la zone du Moulin (actuelle jardinerie)

L'article L141-6 du code de l'urbanisme précise que le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), pièce du document d'orientation et d'objectif du SCoT, détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Le DAACL du SCoT Beaujolais définit ainsi des secteurs d'implantation périphériques et des centralités urbaines, localisations préférentielles des commerces d'importance ; en dehors, l'implantation de ces commerces est interdite. La DAACL identifie le Boulevard de la Turdine, à cheval sur Tarare et votre commune, comme secteur d'implantation périphérique. Le secteur du Moulin (site de l'actuelle jardinerie) n'est pas dans ce périmètre. Or, le règlement de la zone AUi2 permet la construction de commerces de gros, sans limitation d'emprise au sol, ou de surface de plancher.

Réserve 5 : retirer le STECAL Nd

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nd, d'une superficie de 1 ha, dédié aux dépôts de matériaux en lien avec l'entreprise de terrassement voisine, englobe une zone humide et empiète sur un corridor écologique. Sans démonstration de la justification du besoin, et de la préservation de la fonctionnalité du corridor, ce STECAL Nd doit être retiré.

Réserve 6 : reconsidérer les équipements dans une logique de bassin de vie

L'analyse de votre PLU permet d'identifier une consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 8 ha à horizon 2035. Cette consommation importante est notamment liée à votre stratégie d'un développement d'équipements sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, la consommation d'ENAF pour les équipements représente 40 % de l'enveloppe du SCoT pour la COR sur cette période 2026-2035. En outre, l'absence de descriptif des emplacements réservés, notamment ceux liés aux élargissements de voiries, ne permet pas d'évaluer leur éventuelle consommation d'ENAF.

Votre rapport de présentation ne présente pas de réflexion sur la mutualisation d'équipements avec la commune de Tarare, alors que le SCoT prévoit un fonctionnement commun des deux communes. Pourtant, un phasage des équipements intégrant les projets de Tarare est susceptible de réduire la consommation d'ENAF liée aux équipements de votre projet de PLU ; une consommation de 2 ha pour les équipements doit être visée.

ANNEXE 2 : REMARQUES SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VINDRY-SUR-TURDINE

Reprendre certains choix d'aménagement

Le parti-pris d'aménagement de l'OAP n°5 « Torrenchin » questionne. En effet, la partie basse du site tangente la zone rouge du plan de prévention du risque inondation (PPRI) et le talus de la route départementale 307. Il est préférable de consacrer cette partie basse à une zone d'infiltration naturelle, de maintenir le boisement existant et de regrouper les constructions sur la partie haute.

De surcroît, l'OAP n°7 « Chemin du stade », en entrée d'agglomération et en lisière immédiate de la Turdine, mérite d'être approfondie. En particulier, il est recommandé de préconiser d'orienter les façades principales face à la Turdine, de travailler la transition avec le cours d'eau par des techniques permettant de conserver la porosité et de minimiser l'emprise des enrobés pour la voirie raccordée à la route du Stade.

Introduire des dispositions pour un urbanisme favorable à la santé

Le règlement écrit rappelle le classement sonore des infrastructures terrestres et l'obligation d'isolement acoustique des constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit.

Plusieurs secteurs d'OAP sont situés dans un environnement potentiellement exposé au bruit des infrastructures de transport : en particulier l'A89, la D307 / route de Lyon et la voie ferrée. Les OAP prévoient un maintien ou la création de trames végétales, l'organisation des accès, des cheminements doux, la gestion paysagère des franges et une implantation encadrée des constructions. Ces mesures contribuent à la qualité du cadre de vie, mais elles ne constituent pas une démonstration de réduction de l'exposition sonore. Aussi, il serait souhaitable de les compléter par des principes de réduction de l'exposition sonore (ex : recul des constructions, implantation du bâti faisant écran, orientation des pièces de vie et des espaces extérieurs vers les façades les moins exposées, évitement des espaces collectifs de détente en première ligne des infrastructures). Cette remarque rejoint d'ailleurs la remarque précédente pour l'OAP n°7 « Chemin du stade ».

Le territoire recense de nombreux sites potentiellement pollués BASIAS¹ et un site BASOL². Parmi les secteurs d'OAP à vocation d'habitat, l'OAP n°5 et n°7 sont situées à proximité immédiate de sites CASIAS³. Ces OAP prévoient l'accueil de logements et d'espaces extérieurs associés. Pourtant le dossier ne démontre pas la compatibilité de ces terrains avec l'usage résidentiel projeté. Pour l'OAP n°7, l'étude géotechnique ne peut se substituer à un diagnostic de pollution des sols. Ainsi, les OAP n°5 et n°7 pourraient être complétées par des dispositions qui prévoient la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à l'aménagement afin de vérifier la compatibilité sanitaire des terrains avec l'accueil de logements, de jardins et d'espaces extérieurs. Pour les autres OAP, une vigilance en phase travaux apparaît suffisante.

Information sur les consultations du service régional d'archéologie

Le rapport de présentation ne mentionne pas les sites ou indices de sites archéologiques suivants répartis sur le territoire de la commune :

- 1 BASIAS : base de données des anciens sites industriels et activités de services
- 2 BASOL est une base constituée par le MTES, recensant les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif
- 3 CASIAS : carte des anciens sites industriels et activités de service

3025 / 69 157 0001 / Miolan / occupation / Second Age du fer
36091 / 69 157 0002 / Agglomération secondaire / Miolan ? / agglomération secondaire ? / Gallo-romain
36092 / 69 157 0003 / Miolan / occupation / Gallo-romain
51284 / 69 157 0004 / Miollan / habitat ? / Age du fer - Gallo-romain
51285 / 69 157 0005 / Miollan / thermes ? / villa ? / Gallo-romain
51286 / 69 157 0006 / Miollan / occupation / Age du fer - Gallo-romain ?
51289 / 69 157 0007 / Voie Lyon-Roanne / Entre Miolan et les Potences / voie ? / Gallo-romain ?
63101 / 69 157 0008 / Chemin de Vindry / captage ? / Gallo-romain ?
63102 / 69 157 0009 / Non localisé / A proximité de la Turdine / occupation / Gallo-romain

Par ailleurs, le règlement pourrait utilement être complété avec les obligations de consultations du service régional d'archéologie lors de l'instruction des permis de construire.

Disponibilité de la ressource en eau potable

L'évaluation environnementale de votre PLU indique que la production de logements du projet de PLU est compatible avec les ressources communales. Or, cette évaluation se base sur une hypothèse de 195 logements supplémentaires, très inférieure à la production estimée de 260 logements. Il convient donc de s'assurer que la ressource est bien suffisante avec cette production, et intègre les besoins des futures entreprises installées sur la zone Actival 2.

Encadrement des changements de destination en zone agricole

Le règlement de la zone agricole ne prévoit aucune limitation de surface applicable à la création de logements par changement de destination. En l'absence de telles dispositions, il ne permet pas d'encadrer le volume de logements susceptibles d'être réalisés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le règlement ne précise pas que les bâtiments identifiés pour un changement de destination sont destinés à un usage de logement. Or, l'hébergement touristique n'étant pas considéré comme nécessaire à une exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme, il conviendrait de préciser et d'encadrer explicitement les destinations autorisées dans le règlement.

Prise en compte du plan de mobilité (PDM)

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU devra être rendu compatible avec le plan de mobilité des territoires lyonnais, approuvé le 2 octobre 2025, et ce dans un délai de 3 ans à compter de cette date. Plusieurs mesures de ce plan visent les territoires périphériques et pourront être retranscrites dans un plan local de mobilité.

Réduction des impacts potentiels sur le monde agricole liés aux constructions à destination d'habitation et leurs annexes et piscines

Le règlement du PLU encadre l'évolution des constructions à destination d'habitation en zones agricole et naturelle. Il autorise l'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, sans que cette extension puisse excéder 80 m² de surface de plancher. Toutefois, le règlement ne précise ni l'emprise au sol maximale autorisée, ni la surface de plancher totale maximale (bâtiment existant et extension). Deux annexes par habitation sont autorisées, dans la

limite de 40 m² d'emprise au sol. Par ailleurs, aucune limitation de surface n'est prévue concernant les piscines.

L'extension des habitations existantes pourrait ainsi être encadrée par une limitation de la surface de plancher totale à 150 m², tandis que les annexes, y compris les piscines, pourraient être limitées à 20 m² d'emprise au sol.

Prise en compte des risques technologiques

L'aménagement de votre commune est impacté par deux sites industriels, objet d'un porter-à-connaissance risques technologiques (PAC RT) : l'usine Gerflor et la station des eaux usées (STEU) de Tarare.

En particulier, le périmètre du PAC RT de la STEU de Tarare n'est pas repris sur le règlement graphique. En outre, sur ce périmètre, le règlement écrit pourrait être complété avec des règles indiquant que les nouvelles constructions doivent être adaptées aux effets de surpression, comme préconisé dans ce PAC.

De même, le règlement pourrait préciser les interdictions et règles d'implantation liées à la présence de canalisations de gaz dans la commune.

Prise en compte du risque sanitaire lié aux espèces envahissantes

En ce qui concerne les risques sanitaires liés à l'ambrosie et au moustique tigre, il serait pertinent d'intégrer une mention de vigilance au sein du rapport de présentation, afin de mieux prendre en compte ces enjeux de santé publique et d'adaptation du territoire. Les OAP pourraient également préciser des principes de plantation et d'entretien des espaces publics et privés visant à limiter la prolifération de l'ambrosie et le développement du moustique tigre. Il conviendrait notamment de rappeler l'importance de l'évitement des eaux stagnantes et de la limitation des espèces végétales problématiques dans les aménagements paysagers.

Rectification d'erreurs matérielles

Les erreurs matérielles suivantes nécessitent d'être corrigées :

- le fond cadastral du règlement graphique n'est pas à jour,
- les emplacements réservés présentent des incohérences de localisation au sein du règlement graphique (exemples : ER 18 pour l'élargissement d'un chemin communal représenté comme coupant les voies ferrées sur le règlement graphique),
- les infrastructures ferroviaires de la gare doivent intégralement être classées en Ua,
- le règlement fait référence au Titre VI « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures et clôtures » alors qu'il s'agit du Titre VII,
- le règlement n'autorisant pas les activités économiques en zone agricole, les deux changements de destination doivent faire l'objet d'un STECAL,

- le règlement de la zone AU est tronqué.

