

Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

1^{er} mars 2025

**Commune de TALUYERS
(69440)**



Modification N°2 du PLU

Enquête publique du 13 janvier au 12 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision du Tribunal administratif N° E24000132/69 du 6 novembre 2024

**Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé
ainsi que des annexes**

Sommaire

1 – GENERALITES.....	4
1.1 – Le contexte géographique.....	4
1.2 – Le contexte socio-économique.....	4
La démographie.....	4
Le logement.....	5
L'économie.....	6
En conclusion.....	6
1.3 – Le contexte réglementaire supérieur au PLU.....	6
2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	7
2.1 – Les objectifs de la modification du PLU	7
2.2 – Le contenu du projet.....	7
2.2.2 – Les pièces du projet.....	7
2.2.2. – Les principales mesures du projet.....	8
2.3 – Composition du dossier d'enquête publique	8
3 – L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
3.1 – Désignation du commissaire-enquêteur.....	9
3.2 – Le cadre législatif réglementaire de la présente enquête.....	9
3.3 – L'évaluation environnementale.....	9
3.4 – Préparation de l'enquête publique.....	9
3.5 – Publications légales et autres informations sur l'enquête publique.....	10
3.6 – Déroulement de l'enquête publique.....	10
3.7 – Personnes publiques associées (PPA) ayant répondu	11
3.8 – Avis des personnes publiques et organismes associés	11
3.8 – Les thèmes des observations du public et des PPA	12
3.9 – Remise du procès-verbal de synthèse	13
3.10 – Réception des réponses de la mairie au PV de synthèse.....	13
4 – ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	13
4.1 – Le projet dans l'économie générale de la commune.....	13
4.2 – Analyse par le CE des modifications prévues par la municipalité	14
4.2.-1 – Suppression de l'OAP Saint-Marc et de la zone AUc afférente	14
4.2.-2 – Mise en place d'une OAP bioclimatique.....	14
4.2.-3 – Création d'une zone UAh de la zone UA	14
4.2.-4 – Introduction d'un sous-secteur UCd2 dans la zone UC afin d'assurer une transition harmonieuse au contact des espaces agricoles à l'entrée du village au sud-ouest	14
4.2.-5 – Mise en conformité du PLU avec le PLH de la COPAMO.....	15
4.2.-6 – Diverses mesures sont introduites concernant le profil des terrains.....	15
4.2.-7 – De la même manière, diverses mesures sont introduites afin de limiter l'artificialisation des sols, ..	15
4.2.-8 – Dans le même esprit, diverses mesures sont introduites sur l'aspect extérieur des constructions ..	16
4.2.-9 – Précisions sur les règles de stationnement dans les zones urbaines.....	16
4.2.-10 – Précisions sur les règles de stationnement des deux roues dans les zones urbaines	16
4.2.-11 – Mesures au sein de la zone d'activité Ui.....	16
4.2.-12 – Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), des règles sont introduites concernant l'implantation des annexes et des piscines.	17
4.2.-13 – Des emplacements réservés sont modifiés, créés ou supprimés.	17
4.2.-14 – Actualisation des périmètres le long des infrastructures routières bruyantes	17
4.2.-15 – Autorisation de changements de destination d'un ancien bâtiment agricole	17
4.2.-16 – Diverses corrections graphiques.....	17
4.3 – Analyse des observations du public et des avis des PPA – Positions du CE.....	18
Avertissement préalable.....	18
Analyse.....	18

4.3.-Th-2.1 – Arbres à protéger.....	18
4.3.-Th-2.2 – Date d'application du règlement	18
4.3.-Th-2.3 – Erreur dans les documents.....	18
4.3.-Th-2.4 – Espace vert à protéger	19
<i>En zone UCd2</i>	19
<i>En zone UB</i>	19
4.3.-Th-2.5 – Grange à transformer	20
<i>En zone U</i>	20
<i>En zone A</i>	20
4.3.-Th-2.6 – Règles pour le logement social.....	20
4.3.-Th-2.7 – Problèmes induits par les OAP	21
4.3.-Th-2.8 – Remarques sur le règlement des zones A et N	21
4.3.-Th-2.9 – Remarques sur le règlement des zones U	21
<i>Hauteurs en zone UB</i>	21
<i>CES en UCd1</i>	21
<i>CES en UA, UB, UHp, US</i>	21
<i>Références pour la pleine terre et les arbres</i>	22
<i>Prescriptions pour routes départementales</i>	22
4.3.-Th-2.10 – Remarques sur le règlement du stationnement.....	22
<i>Amélioration du texte</i>	22
<i>Législation du stationnement des logements aidés</i>	22
4.3.-Th-2.11 – Demandes de suppression d'emplacements réservés et assimilés	22
<i>Suppression d'une liaison piétonne dans l'OAP Ste Agathe</i>	22
<i>Suppression du R3 sur le terrain de boule</i>	23
<i>Suppression du S1</i>	23
4.3.-Th-2.12 – Remarque sur la dent creuse à l'est de la ZA La Ronze	23
4.3.-Th-2.13 – Remarques sur les mesures concernant les limites Nord et Ouest de la ZA La Ronze (Zone UI).....	23
<i>Emplacement réservé R5 + frange végétalisée + marge de recul</i>	24
<i>Hauteurs des constructions de la zone UI</i>	25
<i>La question des mouvements de terre en zone UI</i>	25
<i>La question de l'imperméabilisation des sols en zone UI</i>	26
<i>Incohérence graphique</i>	26
4.3.-Th-2.14 – Parcelles en Zone Agricole.....	27
4.3.-Th-2.15 – Sujets divers	27
4.3.-Z – Autres avis du CE	28
<i>La question des climatiseurs</i>	28
<i>La question des accès en cas de divisions parcellaires</i>	28

Rapport

1 – GENERALITES

1.1 – Le contexte géographique

La commune de Taluyers se situe aux franges sud-ouest de la conurbation lyonnaise, dans une région dite des « Coteaux du Lyonnais ». Elle se trouve à une vingtaine de kilomètres de Lyon, à une dizaine de kilomètres de Givors et à 5,5 km de Mornant, siège de la communauté de communes.

La commune est composée d'un ensemble de plateaux et de coteaux qui produisent le paysage varié des monts du Lyonnais ; ceux-ci constituent une partie de la frange orientale du massif central.

L'altitude de Taluyers oscille entre 205 m à 359 m, le village se situant à 330 m d'altitude.

La superficie de la commune est de 810 ha. L'agriculture, qui occupe 40 % de la surface de la commune, est diversifiée : culture de céréales et légumes, fourrage, vignes et vergers. La viticulture, qui est un point fort de son agriculture, bénéficie d'une dynamique liée à la reconnaissance du terroir en AOP. Elle doit notamment la qualité de ses vins à des sols granitiques.

L'axe majeur de la commune est la RD 342, axe Nord-Sud, qui irrigue le Sud-Ouest lyonnais et le relie à la vallée du Gier. Cet axe ouvre la commune sur les grands axes de circulation que sont la vallée du Rhône à l'est et l'axe Lyon-Saint-Étienne au sud.

Par ses caractéristiques géomorphologiques et son ouverture sur les réseaux de transport, la commune offre une attractivité résidentielle certaine dans le contexte de la conurbation lyonnaise.

Administrativement parlant, la commune de Taluyers appartient l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône et au canton de Saint-Symphorien-d'Ozon.

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO) qui comprend aujourd'hui 11 communes après des fusions de communes. Sa population est de pour 29 600 habitants¹. Le chef-lieu de la communauté est Mornant. Taluyers se situe à la frange Est de cette communauté ; la commune jouxte ainsi la communauté de communes de la vallée du Garon dont le chef-lieu est Brignais.

1.2 – Le contexte socio-économique

La démographie²

La commune de Taluyers connaît une croissance démographique forte depuis une cinquantaine d'années : la population est multipliée par quatre entre 1968 et 2021. Elle passe de 645 habitants en 1968 à 2628 habitants en 2021 (+300%). Pendant la période considérée, le taux de croissance annuel de la population oscille entre +2,4 et +3,9, traduisant son

¹ Source : INSEE, chiffre 2021. À noter que la commune de Sainte-Catherine a quitté la Copamo pour rejoindre l'intercommunalité des Monts du Lyonnais

² Les données sur la démographie sont issues du dossier communal complet de l'Insee.

dynamisme. Avec cependant un ralentissement entre 1999-2010, puis entre 2015-2021 (respectivement +0,5 et -0,4).

Cette croissance, la commune la doit au solde migratoire car ce sont les nouveaux arrivants qui nourrissent pour l'essentiel la croissance démographique. En effet, la variation annuelle du solde naturel oscille entre 0,1% et -0,4% entre 1968 et 2021³, alors que le solde migratoire se situe souvent aux alentours de 3 % pour dépasser parfois 4 % ; avec cependant un ralentissement dans la période récente (+1,1% entre 2015-2021).

Quant au profil socioprofessionnel⁴ de la commune, nous constatons en 2016 que la majorité des effectifs est constituée par les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers qui représentent 41 % de la population au-dessus de plus de 15 ans.

Les artisans, chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures représentent, eux, 19,4 %. Les retraités représentent 26,2 % de la population supérieures à 15 ans. La population agricole représente 1,2 % de cette population.

Par rapport à la précédente modification du PLU de 2020, ces proportions sont stables.

Si l'on regarde les tendances d'évolution de ces catégories socioprofessionnelles sur un temps plus long – *depuis 2010* – nous constatons que la catégorie des agriculteurs-exploitants, ainsi que celle des cadres et professions intellectuelles supérieures ont progressé. Par contre, les catégories des professions intermédiaires et employés baissent. Les ouvriers sont stables. Les retraités connaissent la plus forte progression (de 22,6% à 26,2%) pendant cette période. Ce qui traduit les évolutions lentes de cette commune.

L'indice de concentration d'emploi⁵ était de 70,9 en 2011, de 66,3 en 2015, il est aujourd'hui de 78,1 (2021). C'est l'indication que la commune de Taluyers a un profil résidentiel. Elle est cependant dotée d'un nombre d'emplois significatifs ; et, qui plus est, en augmentation, signe positif pour le rééquilibrage de la commune.

Du fait de ce profil, il n'est donc pas étonnant, qu'en 2021, 86 % des actifs vont travailler dans une commune extérieure, alors que seulement 14 % travaillent dans la commune⁶. Taluyers étant à la périphérie de la conurbation lyonnaise, il est logique que ses emplois se dispersent au sein de cette conurbation, lot commun d'ailleurs de toutes les communes résidentielles.

Tout naturellement, la voiture est dominante à 90 % comme mode de transport des actifs pour se rendre au travail (chiffres Insee 2021)⁷.

Le logement⁸

En cohérence avec la croissance démographique, nous constatons une forte croissance du logement à partir de 1968. Le nombre de logements est ainsi passé de 264 en 1968 à 1098 en 2021, ce qui représente une croissance de +316% ; à comparer avec la croissance de la population de +300% sur cette même période. Ce qui signifie que le nombre de logement a été multiplié par un facteur de 4,16 en 53 ans.

La proportion des logements vacants est faible à 4,1% en 2021, traduction d'un très bon remplissage de l'habitat⁹.

Quant à la typologie de celui-ci, nous constatons que les maisons représentent 78,4% de l'habitat et les appartements 21,5% (cette proposition étant quasiment stable au fil des statistiques depuis la décennie 2010).

³ Avec un maximum exceptionnel à 1% dans les années 90.

⁴ Les analyses socio-professionnelles portent sur la population au-dessus de 15 ans.

⁵ L'indice de concentration d'emploi mesure la part des emplois dans la commune par rapport aux personnes actives qui résident dans la commune. Lorsque cet indicateur est inférieur à 100, le territoire est dit « résidentiel ».

⁶ Chiffres en 2010 : respectivement 83% et 17 %.

⁷ Il y a stabilité de ce phénomène : la proposition était déjà la même en 2016, le vélo étant cantonné à 1%.

⁸ Les données sur le logement sont tirées du dossier communal complet de l'Insee.

⁹ En France, la proportion de logements vacants en 2024 est de 8.0%.

En 2021, 47% des habitations en résidence principale datent de moins de 30 ans – *presque la moitié du nombre de logements* – ce qui traduit la modernité de l’habitat. Cela est cohérent avec la dynamique de la population mise en évidence plus haut. Ce qui signifie aussi qu’une proportion significative de logements est de facture récente en termes de technique constructive.

Quant à l’habitabilité des logements, en 2010, 51,8% des logements possédaient cinq pièces ou plus, contre 48,4% en 2021. Cette baisse est possiblement liée à la construction de plus de logements collectifs dans la période récente, mais cette proportion traduit cependant un niveau de confort satisfaisant.

L’économie¹⁰

En termes d’activité économique, il existe 292 établissements actifs en 2021 dans la commune (244 en 2017). Ce chiffre en progression traduit la dynamique de la commune.

Aujourd’hui, le secteur d’activité le plus important est celui des services – *hors hébergement et restauration* – qui représentent 52% des établissements (pour 152 entités). Arrive en second le secteur du « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » avec 60 entités (20%), puis la construction avec 56 entités (19%). Par contre, l’Insee ayant modifié ses catégories statistiques, les données du dossier communal ne permettent plus de voir les évolutions fines sur le temps long.

En 2021, le nombre d’emplois à Taluyers est de 975, en progression constante (856 en 2015 et 737 en 2010).

Le taux de chômage à Taluyers est de 6,9 en 2021 ; il est aussi en progression – *4,5 en 2010, 4,9 en 2015* – alors que le taux de chômage recule en France depuis 2015. Fin 2024, celui-ci est de 7,3.

En conclusion

Que ce soit au niveau des établissements économiques, de l’emploi, du logement, Taluyers est une commune en dynamique positive.

La mesure de la présente modification, dérivant du PLH communautaire, qui vise à imposer une proportion de logement social en fonction du volume des opérations de construction de logement est cohérente par rapport à cette logique dynamique.

De la même manière, les 5 OAP concernant des secteurs stratégiques de renouvellement urbain ou d’urbanisation nouvelle visent à introduire de la cohérence et une organisation spatiale équilibrée dans le contexte de la dynamique de la construction de cette commune.

1.3 – Le contexte réglementaire supérieur au PLU

Le PLU est encadré ou concerné par un certain nombre de documents réglementaires supérieurs.

– La Directive territoriale d’aménagement (DTA) de l’aire métropolitaine lyonnaise approuvée par le décret en conseil d’État N° 2007-45 du 9 janvier 2007.

– Le Schéma régional d’aménagement et de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET) adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé le 10 avril 2020 par le Préfet de région.

– Le Schéma de cohérence territoriale (Scot) de l’Ouest Lyonnais approuvé le 2 février 2011. Il est actuellement en cours de révision

– Le 3° Programme local de l’habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO) approuvé le 24 janvier 2023 pour la période 2022-2028. Il assigne à

¹⁰ Les données sur l’économie sont tirées du dossier communal complet de l’Insee.

la commune des objectifs de mixité sociale de 28% de logements locatifs aidés et de 21% en accession aidée pour la production nouvelle de logement.

– L'église Sainte-Marie et le Prieuré attenant sont classés monument historique. Le périmètre de covisibilité défini par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône a été établi le 4 juin 2008.

– Le bassin versant du Garon est concerné par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée adoptée le 21 mars 2022.

– Le Plan de protection des risques naturels et d'inondations (PPRNI) du Garon approuvé le 11 juin 2015.

– La commune compte quatre Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : trois ZNIEFF de type 1 (superficie réduite, espaces homogènes) : « Le bocage Berthoud », « Les Landes de Montagny » et la « Prairie de la Rosette » ; et une ZNIEFF de type 2 (grands espaces riches) : le « Plateau Mornantais ».

2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

2.1 – Les objectifs de la modification du PLU

À travers cette modification, la commune se donne un objectif de « verdir » son plan d'urbanisme¹¹.

Le présent projet de modification porte sur des mesures visant à réduire l'artificialisation des sols, valoriser des espaces de nature au sein des zones construites, favoriser la biodiversité et le bioclimatisme. Il comporte des mesures pour favoriser les modes doux et adapter les besoins en stationnement. Sur le plan architectural et environnemental, des mesures sont prises pour renforcer la qualité des espaces construits, veiller à la qualité architecturale et protéger un certain nombre d'éléments patrimoniaux ou encore mieux limiter les mouvements de terre autour des constructions.

Par ailleurs, les objectifs de mixité sociale du PLH de la COPAMO sont introduits dans la réglementation de ce PLU.

Enfin diverses corrections, adaptations ou mises à jour sont réalisées concernant les emplacements réservés et autres servitudes ou sur des points réglementaires.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du plan et ne modifient par les périmètres des zonages des espaces agricoles ou naturels.

2.2 – Le contenu du projet

2.2.2 – Les pièces du projet

Le projet de modification de la modification N°2 est présenté à travers cinq documents, élaborés par le bureau d'études « *Atelier d'urbanisme et d'architecture Céline Grieu* » :

- Le *Rapport de présentation* (66 p.) qui resitue la géographie de la commune et son contexte réglementaire, présente les objectifs de la modification et les détaille ensuite rubrique par rubrique, en recourant chaque fois à des tableaux « Avant/Après » ;
- Le *Règlement* (142 p.) qui transcrit toutes les modifications, en ayant recours à la même méthode « Avant/Après » ;
- Les *Orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) qui présente l'ensemble des OAP, existantes ou à créer ;

¹¹ Bulletin municipal, septembre 2024.

- Le *Plan* de la commune, présentant les modifications graphiques ;
- La liste actualisée des *Emplacements Réservés* ;
- Le *Classement sonore des infrastructures de transport terrestre*, mis à jour suite à l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022.

Soulignons la qualité de la mise en page des documents « *Avant/Après* » qui permet une bonne compréhension des modifications.

2.2.2. – Les principales mesures du projet

Les principales mesures de cette modification sont les suivantes [les pages entre crochets renvoient au rapport de présentation qui les détaille] :

- Suppression de l'OAP Saint-Marc et de la zone AUc afférente. [p.43].
- Mise en place d'une OAP thématique pour la prise en compte du bioclimatisme dans les constructions. [p.62]
- Création d'un secteur patrimonial afin de renforcer la protection des constructions caractéristiques au cœur du village. [p.54 et suiv.].
- Mise en conformité du PLU avec le PLH de la COPAMO adopté le 24 janvier 2023 [p.32].
- Diverses mesures d'ajustements règlementaires ou graphiques afin de préserver le caractère rural de la commune et son paysage. [p.25 et suiv.].
- Diverses mesures afin de limiter l'artificialisation des sols [p.18 et suiv. & p. 48 et suiv.]
- Des règles sont précisées au plan architectural afin de renforcer l'aspect qualitatif des constructions [p.24 et suiv., p. 27 et suiv. & p. 56 et suiv.]
- Des normes minimales de stationnement sont instaurées ou modifiées dans les zones urbaines [p.14].
- Des règles sont instaurées ou modifiées dans les zones urbaines afin de prévoir des stationnements affectés aux deux-roues [p.22].
- Dans les zones agricoles et naturelles, des règles sont introduites concernant l'implantation des annexes et des piscines. [p.23-24].
- Des emplacements réservés sont modifiés, créés ou supprimés. [p.36 et suiv.]
- Suppression de l'emprise A45 du fait que ce projet d'autoroute est abandonné [p. 41-42].
- Actualisation des périmètres de protection le long des infrastructures terrestres bruyantes conformément à l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 [p. 42-43].
- Autorisation de changements de destination d'un ancien bâtiment agricole obsolète [p. 45 et suiv.].
- Diverses corrections graphiques sont apportées dans le document graphique afin de bien distinguer les bâtiments à caractère patrimonial [p. 61]

L'analyse du projet sera détaillée au chapitre 4 ci-dessous.

2.3 – Composition du dossier d'enquête publique

Partie A – Pièces administratives

- A1** – Note de présentation non technique.
- A2** – Arrêté du Maire du 14 octobre 2023 lançant la procédure de modification n°2.
- A3** – Avis n°2024-ARA-AC-3630 en date du 5 décembre 2024 de la Mission régionale d'autorité environnementale concluant que le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- A4** – Décision n°E24000132/69 en date du 6 novembre 2024 du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur Jean-Claude GALLETY en qualité de commissaire enquêteur

A5 – Arrêté du Maire du 9 décembre 2024 portant organisation de l'enquête publique

Partie B – Informations au public

B1 – Avis d'enquête publique publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département : Le Progrès du 26 décembre 2024 et Tout Lyon du 28 décembre 2024.

B2 – Avis d'enquête publique publié dans les huit premiers jours du début de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département : Le Progrès du 14 janvier 2025 et Tout Lyon du 18 janvier 2025.

B3 – Avis des Personnes Publiques Associées :

- Avis de la Communauté de communes du Pays Mornantais en date du 18 novembre 2024.
- Avis du Syndicat de l'Ouest lyonnais en date du 20 novembre 2024 ;
- Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF en date du 22 novembre 2024 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 24 novembre 2024
- Avis de la Préfète du Rhône en date du 3 décembre 2024 ;

Partie C – Les pièces du projet

C1 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

C2 – Liste des emplacements réservés.

C3 – Le rapport de présentation.

C4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

C5 – Le Document graphique.

C6 – Le règlement.

3 – L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 – Désignation du commissaire-enquêteur

Le 6 novembre 2019, le tribunal administratif de Lyon a désigné Jean-Claude Galléty en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de la modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Taluyers (décision N° E24000132/69).

3.2 – Le cadre législatif réglementaire de la présente enquête

Cette enquête relève du code de l'urbanisme :

- article L 153-36 et suivants (modification du PLU) et R 153-8 (composition des pièces).

Ainsi que du code de l'environnement :

- article L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

3.3 – L'évaluation environnementale

Par sa décision du 5 décembre 2024 (décision N° 2024-ARA-AC-3630), la Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, a signifié à la commune que la présente modification du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

3.4 – Préparation de l'enquête publique

Préalablement au lancement de l'enquête publique, j'ai eu deux réunions avec la mairie :

- Le 28 novembre 2024, avec le directeur général des services (DGS) et l'adjointe à l'urbanisme : présentation des objectifs de la modification, des éléments modifiés, des

démarches engagées par la mairie (consultation de la MRAe, des PPA, etc.). Des questions ont été abordées comme les mesures de publicité et d'affichage, l'organisation du dossier, le registre numérique, la note non technique. Les dates d'enquête ont été fixées ce jour-là.

– Le 3 janvier 2024, avec le DGS. Remise du dossier au commissaire-enquêteur et vérifications de son contenu, signature du registre papier, vérification des dates de permanence, etc.

– J'ai par ailleurs échangé avec la commune sur la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête publique et de la note non technique.

3.5 – Publications légales et autres informations sur l'enquête publique

– L'arrêté portant organisation de l'enquête publique a été pris par le maire le 9 décembre 2024 et affiché sur le panneau d'affichage municipal dans le hall de la mairie.

– L'avis d'enquête publique sur une affiche de format A3 jaune a été affiché le 30 décembre 2024 dans les panneaux d'affichage municipal devant la mairie, place de la Bascule (centre-village) et devant les écoles (3 sites).

– L'avis d'enquête publique a été publié une première fois dans les journaux suivants : *Le Progrès* du 26 décembre 2024 et *Tout Lyon* du 28 décembre 2024, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

– L'avis d'enquête a été publié une seconde fois dans *Le Progrès* du 14 janvier 2025 et *Tout Lyon* du 18 janvier 2025, soit pendant les huit premiers jours suivant l'ouverture de l'enquête.

– L'annonce de la modification du PLU a fait l'objet d'un article détaillé dans le bulletin municipal de septembre 2024. Puis un autre article est paru dans ce même bulletin du mois de janvier rappelant les objectifs de la modification, annonçant les dates de l'enquête publique et les permanences du commissaire-enquêteur, et mentionnant le lieu de consultation des pièces du dossier en mairie.

– La mairie a produit un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique sur les 3 panneaux d'affichage municipal le 25 février 2025.

Lors de mes venues dans la commune, j'ai vérifié la présence de ces affichages.

3.6 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique pour la modification N°2 du PLU s'est tenue du lundi 13 janvier 2025 à 9 heures au mercredi 12 février 2025 à 12 heures, soit 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête, a été mis à la disposition du public au secrétariat ainsi qu'une table dans le hall de la mairie pour les consultations.

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues :

- le mercredi 15 janvier 2025 de 9h à 12h ;
- le mardi 28 janvier 2025 de 16h à 18h ;
- le samedi 1^{er} février 2025 de 9h à 12h ;
- le mercredi 12 février 2025 (clôture) de 9h à 12h.

La mairie a mis la salle de réunion du conseil à la disposition du commissaire enquêteur pour ses permanences.

L'enquête publique a été close le mercredi 12 février 2025 à 12h03 par signature du registre par le commissaire-enquêteur.

25 personnes ont été reçues en permanence, quelquefois en groupes de deux.

Sur le registre dématérialisé, il y a eu **205 visiteurs uniques** et **153 téléchargements**

Il y a eu 13 contributions sur le registre papier et 5 sur le registre numérique. Il faut ajouter 5 avis de la part des personnes publiques associées.

Les lettres reçues ou les dossiers déposés ont été incorporés au registre papier.

Une lettre est arrivée en mairie le 14 février, hors délais, et n'a pas été prise en compte.

Parmi les visites en permanence, un certain nombre de personnes sont venues s'informer et n'ont pas déposé de contribution (classées zz0 dans le procès-verbal de synthèse).

Les avis des PPA ont été regroupés dans le PV de synthèse avec les contributions du public. Après découpage des contributions en observations, selon le principe **1 idée = 1 observation**, nous obtenons **un total de 46 observations**, celles des PPA comprises.

Ce sont ces observations qui ont fait l'objet d'un classement par thèmes dans le procès-verbal de synthèse (PVS), annexé au présent rapport et qui feront l'objet de l'analyse du CE ci-dessous.

Les rencontres avec le public se sont déroulées dans une atmosphère tout à fait détendue.

3.7 – Personnes publiques associées (PPA) ayant répondu

Les personnes publiques associées et autres organismes suivants ont été consultés : (Envoi des courriers le 24 octobre 2024).

- Chambre d'agriculture
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Communauté de communes du pays mornantais (COPAMO)
- DDT du Rhône
- Département du Rhône
- Mairie de Beauvallon
- Mairie de Montagny
- Mairie d'Orliénas
- Mairie de Saint-Laurent-d'Agnay
- Mairie de Vourles
- Préfète du Rhône
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Syndicat de l'Ouest lyonnais

En retour, la mairie a reçu 5 réponses :

- 1 – La Communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO), le 18 novembre 2024,
- 2 – Le Syndicat de l'Ouest lyonnais, le 20 novembre 2024,
- 3 – La Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le 22 novembre 2024,
- 4 – La Chambre d'agriculture du Rhône, le 24 novembre 2024,
- 5– La préfète du Rhône, le 3 décembre 2024

3.8 – Avis des personnes publiques et organismes associés

● **La communauté de communes du pays mornantais (COPAMO)** émet un avis favorable avec trois observations.

– La première considère que la commune n'intègre pas complètement les objectifs du PLH dans les servitudes de mixité sociale. Elle souhaite donc que la commune indique qu'il s'agit d'une première étape et qu'elle s'engage à réaliser une modification spécifique de son PLU pour le rendre compatible avec le PLH du Pays Mornantais.

– La seconde observation porte sur la zone économique de la Ronze. Elle suggère de créer une OAP sur la dent creuse au sein de cette zone afin de maximiser le potentiel de développement.

– La dernière observation porte sur les zones A et N et demande que les agriculteurs puissent construire des locaux pour la transformation ou la vente à la ferme.

● **Le syndicat de l'Ouest Lyonnais**, en charge de l'instruction des permis de construire, émet un avis favorable, assorti de quatre recommandations.

– S'agissant des règles pour le stationnement, elle recommande que les règles de surface de stationnement s'appliquent par logement, tout en suggérant qu'il serait préférable de s'appuyer sur les typologies : T1, T2, etc. Le syndicat fait aussi remarquer que cette règle pourrait freiner les réhabilitations dans le centre ancien.

– La deuxième recommandation suggère dans la zone UI d'introduire une bande de transition paysagère pour les parcelles en limite des zones UC et A. [Nota CE : elle existe déjà !]

– La troisième recommandation pointe une difficulté d'appréciation dans la zone UA pour l'article 13 où le coefficient de pleine terre est calculé en fonction de la surface non bâtie, alors que la plantation des arbres prend pour référence la surface du tènement.

– La quatrième est une question portant sur la date du PLU à prendre en compte dans l'instruction des dossiers et propose plutôt d'écrire « *pour les parcelles déjà bâties ou en cas de construction existante* ».

● **La CDPENAF** émet un avis favorable.

● **La chambre d'agriculture** émet un avis favorable en saluant le travail de précision et de définition au sein du règlement.

● **La préfète** émet un avis favorable assorti de trois réserves.

– La première concerne la zone d'activité UI où elle demande de ne pas abaisser la hauteur des constructions pour la réduire seulement dans la partie en contact avec la zone d'habitation UC au moyen d'une OAP ou d'un sous-secteur.

– La deuxième porte sur le nombre de places de stationnement pour les logements locatifs aidés par l'État où elle rappelle que les articles L 151-34 & 35 du code de l'urbanisme stipulent que dans ce cas le nombre ne peut excéder une place par logement et qu'il convient donc d'adapter le règlement en conséquence.

– La troisième où elle souligne que les servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines telles que rédigé actuellement ne permet pas d'atteindre les 50 % de logements sociaux dans les productions nouvelles. Elle demande donc de se conformer au PLH.

Comme indiqué ci-dessus, les observations des PPA ont été regroupées avec celles du public dans le PVS, et triées par thème selon les mêmes modalités

3.8 – Les thèmes des observations du public et des PPA

Les thèmes sont les suivants, issus du PVS :

Thèmes pour le classement des observations		
N° Chap. du PVS	Codes	Thèmes
2.1	Arbres	Arbres à protéger
2.2	Date	Date d'application du règlement
2.3	Erreur	Erreur dans les documents
2.4	EspVert	Espace vert à protéger
2.5	Grange	Grange à transformer
2.6	LogtSocial	Règles pour le logement social
2.7	OAP Pbs	Problèmes induits par les OAP
2.8	RèglesAN	Remarques sur le règlement des zones A et N
2.9	RèglesU	Remarques sur le règlement des zones U
2.10	RèglesStat	Remarques sur le règlement du stationnement
2.11	SuppER	Demandes de suppression d'emplacement réservé et assimilé
2.12	ZA Est	Remarque sur la dent creuse à l'Est de la ZA La Ronze
2.13	ZA Ouest	Remarques sur les mesures concernant les limites Nord et Est de la ZA La Ronze (emplacement réservé + retrait + frange verte + hauteurs...)
2.14	Zone A	Parcelles en Zone Agricole
2.15	zzDivers	Sujets divers
2.16	zz0	Renseignements donnés en séance, pas d'observations écrites (code « zz » pour se trouver à la fin du tableau)

Ils forment l'ossature du PV de synthèse qui suit cet ordre alphabétique.

3.9 – Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la mairie le 21 février 2025 après discussion sur les observations recueillies.

3.10 – Réception des réponses de la mairie au PV de synthèse

Par courriel du 26 février 2025 à 9h17, la mairie m'a fait parvenir ses réponses aux PV de synthèse (Cf. PV annexé).

Soulignons ici les bonnes relations établies avec la mairie pendant cette enquête publique qui, tout au long du processus, a fait preuve d'une grande disponibilité et transparence pour répondre à mes questions, fournir les documents demandés et créer de bonnes conditions pour l'accueil et l'expression du public.

4 – ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

4.1 – Le projet dans l'économie générale de la commune

Ce projet de modification ne modifie pas le zonage des zones agricoles ou naturelles. Il s'agit de compléments dans le règlement, d'adaptations ou de mises à jour ; elles ne modifient pas l'économie générale du PLU.

4.2 – Analyse par le CE des modifications ¹² prévues par la municipalité

4.2.-1 – Suppression de l'OAP Saint-Marc et de la zone AUc afférente.

L'opération étant réalisée, il est normal que ce secteur entre dans le droit commun. Les terrains concernés sont reclassés en UCd1 comme les quartiers environnants [p.43].

4.2.-2 – Mise en place d'une OAP bioclimatique.

Il s'agit d'une OAP thématique rappelant les principes pour les constructions concernant l'orientation des bâtiments, l'exposition des façades, la compacité des volumes, l'isolation et l'inertie thermique, etc. [p.62].

Elle comporte des recommandations concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols pour les surfaces extérieures (voiries, terrasses, etc.), la récupération des eaux pluviales...

Elle comporte aussi des recommandations sur les plantations afin de contribuer au climat aux alentours des constructions : ombrage, évapotranspiration, protection vis-à-vis des vents froids...

Enfin des directives portent sur le positionnement des équipements de production d'énergie individuelle (panneaux solaires, climatiseurs, éoliennes...) afin de les intégrer harmonieusement à l'architecture.

Toutes ces recommandations relèvent du bon sens afin de favoriser la réalisation de bâtiments performants.

Une remarque doit cependant être formulée concernant les pompes à chaleur. Nous avons déjà rencontré des recommandations d'architectes-conseils qui, pour dissimuler les pompes à chaleur, demandent un positionnement ou un capotage qui vont à l'encontre du fonctionnement de la machine. Pour être efficace, la circulation de l'air autour de la machine doit être suffisant et il serait nécessaire de préciser que les aménagements doivent ainsi respecter scrupuleusement les données techniques du fabricant.

4.2.-3 – Création d'une zone UAh de la zone UA

Dans l'objectif de mieux prendre en compte les bâtiments remarquables dans le centre ancien, une zone UAh dite « *Secteur patrimonial* » est créée à l'intérieur de la zone UA. Elle vise à renforcer les mesures de protections architecturales dans ce périmètre et à rendre lisible graphiquement les bâtiments concernés [p.54 et suiv.].

Cette mesure contribue à renforcer habilement la pédagogie sur les bâtiments patrimoniaux.

Une coquille doit cependant être relevée en **page 54** du rapport de présentation puisque le paragraphe : « *La zone UA comprend un secteur UAh couvrant le bâti à caractère patrimonial, dans lequel des règles spécifiques à l'aspect extérieurs des constructions et la préservation du patrimoine s'appliquent* » doit figurer dans la colonne de droite « après modification » et non dans la colonne de gauche « avant modification ».

4.2.-4 – Introduction d'un sous-secteur UCd2 dans la zone UC afin d'assurer une transition harmonieuse au contact des espaces agricoles à l'entrée du village au sud-ouest

Il s'agit ici d'un rattrapage dans le document graphique [p.44]. Ce zonage avait été oublié dans le plan du PLU précédent. Le secteur UCd2 est mentionné dans le règlement du PLU actuel (p. 38 et p. 44), mais ne figure pas dans le document graphique. Ce sous-secteur a pour rôle

¹² Rappel : les pages citées renvoient au *Rapport de présentation* où sont présentées les mesures « avant/après ».

d'assurer une transition harmonieuse au contact des espaces agricoles à l'entrée du village au sud-ouest par la gradation des densités. Il s'agit donc d'un rattrapage.

4.2.-5 – Mise en conformité du PLU avec le PLH de la COPAMO

Cette mesure vise à introduire des servitudes pour la réalisation de logements sociaux dans les zones urbaines ainsi que dans la zone AUc conformément au PLH de la communauté de communes adopté le 24 janvier 2023. Cette mesure est cohérente avec l'obligation de mixité sociale dans les différentes zones urbaines.

De plus, dans les communes à fort développement pavillonnaire, le logement social est souvent un facteur qui contribue à fixer les jeunes couples.

Notons cependant tout de suite ici que la COPAMO considère que les objectifs du PLH sur le logement abordable ne sont pas complètement atteints et réclame une modification spécifique pour ce faire. La préfète émet aussi une réserve car elle considère que la commune transcrit incomplètement les directives du PLH. Nous y reviendrons¹³.

4.2.-6 – Diverses mesures sont introduites concernant le profil des terrains

Dans la partie réglementaire, divers articles sont introduits pour préciser ou renforcer les règlements concernant les murets, murs de soutènement, clôtures et mouvement de terre (remblais/déblais), etc. [p.18, p.25 et suiv.]. De plus, des définitions sont données sur la manière de mesurer les clôtures. Ces règles visent à garantir l'aspect des espaces non construits dans l'esprit des paysages ruraux. Elles traduisent un souci louable de gestion de la qualité des paysages urbains à Taluyers afin de préserver le caractère de la commune et son paysage.

Cependant, adopter une même règle sur les remblais/déblais pour la zone d'activité UI (p.16) et les zones d'habitat (p.25) paraît aberrant. On ne peut pas traiter les mouvements de sol de la zone industrielle comme ceux des secteurs pavillonnaires !

Quand on connaît les contraintes de manœuvre des camions et des semi-remorques, ou les besoins de stockage extérieur des zones d'activité, mais aussi les gabarits au sol des bâtiments industriels, on ne peut qu'être circonspect à vouloir quantifier les mouvements de terre à 1,50m maximum dans ce type de zone, située de plus dans la pente !

Il serait préférable d'avoir une exigence de repaysagement qualitatif **sans le quantifier.**

4.2.-7 – De la même manière, diverses mesures sont introduites afin de limiter l'artificialisation des sols,

Il est notamment introduit un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de favoriser des aménagements favorables à la biodiversité. Il faut souligner que la définition du coefficient de pleine terre est précisée à cette occasion, ce qui est louable pour favoriser la compréhension. Ces mesures s'accompagnent de consignes pour la végétalisation des parcelles et notamment la plantation d'arbres de hautes tiges, qui sont des mesures positives pour le caractère des sites et pour la biodiversité. [p.18 et suiv.].

Enfin, cette modification classe un certain nombre de parcelles ou de portions de parcelles en espaces verts afin de préserver des espaces végétalisées au sein des tissus urbains [p. 48 et suiv.].

Là aussi, ces mesures visent à préserver un cadre de vie et un paysage urbain doué d'aménités végétales.

¹³ Cf. chap. 4.3.

4.2.-8 – Dans le même esprit, diverses mesures sont introduites sur l’aspect extérieur des constructions

Ces règles visent à préciser l’utilisation des tuiles, les couleurs des menuiseries et des serrureries. Un nuancier est introduit pour encadrer le choix des colorations de façades. Dans la zone UA, qui comprend le secteur patrimonial, les règles sur l’aspect des constructions sont davantage détaillées pour tenir compte des caractéristiques du centre-village [p.24 et suiv., p. 27 et suiv. & p. 56 et suiv.].

Cela va donc dans le sens d’une grande vigilance vis-à-vis de l’aspect architectural des bâtiments, pour tenir compte du caractère de la commune.

4.2.-9 – Précisions sur les règles de stationnement dans les zones urbaines

Dans le PLU actuel, le nombre de places de stationnement est défini par logement, indépendamment de la typologie de ceux-ci. Les normes de stationnement sont donc modifiées afin de définir le nombre de places de stationnement en fonction de la grandeur des logements [p.14]. Le critère choisi est la surface de plancher. Il est logique de définir les trois classes de logement (<50m², compris entre 50 et 90m² et >90m²) pour tenir compte de la dimension des ménages et dans les grands logements, vu la situation et la configuration de la commune, il n’est pas rare que les enfants soient motorisés.

4.2.-10 – Précisions sur les règles de stationnement des deux roues dans les zones urbaines .

Dans le PLU actuel, un local collectif est indistinctement demandé dans toutes les zones d’habitation, ce qui n’a guère de sens dans les zones pavillonnaires [p.22]. La modification précise que cette règle s’applique pour l’habitat collectif, ce qui est de bon sens !

Le gabarit du local est ensuite défini en fonction du nombre de pièces, sauf pour les locaux de services et de bureaux où le gabarit est défini en fonction de la surface de plancher.

Afin d’être homogène avec le point précédent, il serait préférable que seule la référence à la surface de plancher soit utilisée.

4.2.-11 – Mesures au sein de la zone d’activité Ui

Dans la zone d’activités La Ronze (zone UI), certains gabarits de hauteur sont jugés excessifs au vu de la topographie, de l’impact paysager ou de la proximité d’une zone pavillonnaire. La hauteur des constructions est donc abaissée de 12 m à 8 m [p. 17].

Une visite attentive du site montre que si cette règle de hauteur avait été appliquée jusqu’alors, nombre de bâtiments industriels existants n’auraient pas pu être construits ! C’est d’ailleurs aussi le point de vue de la préfète qui émet une réserve sur ce sujet. Nous y reviendrons au moment d’examiner les observations¹⁴.

Saluons une autre mesure introduite dans le règlement de cette zone Ui qui préconise des accès communs dans le cas de divisions parcellaires dans cette zone d’activité. En effet, en couplant les voies d’accès à deux parcelles voisines cela permet d’économiser de l’espace, voire de limiter l’artificialisation des sols.

Notons que cette mesure pourrait être étendue aux secteurs pavillonnaires ou d’habitats centraux. Même si la concrétisation dans les secteurs pavillonnaires est parfois difficile du fait de la configuration des lieux, cette *recommandation* pourrait être opportune pour inciter les pétitionnaires à rechercher de telles solutions en cas de divisions parcellaires pour joindre les accès et éviter ainsi trop d’imperméabilisation des sols.

¹⁴ Cf. chap. 4.3.

4.2.-12 – Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), des règles sont introduites concernant l'implantation des annexes et des piscines.

Dans le PLU actuel, s'agissant des constructions existantes, les piscines ne sont envisagées que comme l'extension d'un bâtiment, ce qui n'est pas très logique... La modification autorise donc les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient en proximité de l'habitation [p.23-24]. À cette occasion, la zone d'implantation est définie par la constitution d'un polygone à 20m du bâtiment afin d'obtenir une certaine compacité du construit, ce qui est une mesure positive.

4.2.-13 – Des emplacements réservés sont modifiés, créés ou supprimés.

Dans le document graphique du PLU, un emplacement réservé est créé afin de réaliser des équipements pour le stade.

Des emplacements réservés sont modifiés pour tenir compte de l'évolution des besoins, la création de coupures vertes, de cheminements piétonniers... D'autres sont supprimés à cause de l'abandon de projets, comme par exemple un bassin de rétention ou afin de protéger des murs patrimoniaux le long de chemins existants [p.36 et suiv. & p. 38-39].

Du fait de l'abandon du projet de l'autoroute A45, les réservations pour le faisceau sont supprimées. [p. 41-42]

Ces modifications sont logiques dans le contexte de l'évolution des projets ou à l'expérience des usages. Elles participent de la vie d'un PLU.

4.2.-14 – Actualisation des périmètres le long des infrastructures routières bruyantes

L'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 a modifié les périmètres de protection le long des infrastructures terrestres bruyantes et cette modification met donc le PLU en conformité avec les nouvelles règles [p. 42-43].

4.2.-15 – Autorisation de changements de destination d'un ancien bâtiment agricole

Au lieudit « *Grand Bois* », dans une ancienne ferme qui n'a plus d'usage agricole depuis 10 ans, une partie des bâtiments a déjà été transformée en habitation. Il s'agit ici de parachever la transformation d'usage du bâtiment restant inutilisé [p. 45 et suiv.]. Cette modification est logique et permet la création de nouveaux logements sans avoir à consommer de l'espace.

4.2.-16 – Diverses corrections graphiques

Diverses corrections graphiques sont effectuées au sein du plan du PLU afin de renforcer la protection des murs patrimoniaux ou des arbres remarquables, etc.

Dans le cadre de la création du secteur patrimonial UAh dans le centre historique, une distinction graphique est apportée afin de mieux distinguer les bâtiments patrimoniaux à protéger des autres bâtiments [p. 61].

Ces mesures vont dans le sens d'une meilleure protection du caractère de la commune et de son environnement.

4.3 – Analyse des observations du public et des avis des PPA – Positions du CE

Avertissement préalable

Cette analyse suit le classement des thématiques établies pour le PV de synthèse. Elle intègre les réponses de la mairie transmises le 26 février 2025.

Dans les chapitres qui suivent, les réponses de la mairie sont mentionnées comme telles ou, au besoin, sont citées entre guillemets.

Afin de pouvoir se reporter facilement au PVS, la numérotation ici est la même que celle des chapitres du PV de synthèse auxquels on pourra se référer pour avoir l'expression détaillées des observations. Afin de ne pas introduire de confusion avec le chapitre 4.2 du présent rapport, cette numérotation est précédée d'un « Th » pour « Thèmes du PVS ».

Enfin, lorsque c'est utile, les références aux observations du public ou les avis des PPA dans le PV de synthèse sont indiquées entre parenthèses. Par exemple (obs 2.4 – 1pap) signifie qu'il faut se reporter dans le PVS au chapitre 2.4, à l'observation 1pap.

La position du commissaire-enquêteur est signifiée par l'acronyme CE.

Analyse

4.3.-Th-2.1 – Arbres à protéger

La demande de Monsieur Bellin-Salarin d'inscrire deux étoiles sur la parcelle A 1499 pour marquer les deux arbres remarquables est tout à fait recevable.

La mairie émet un avis favorable.

CE : dont acte

4.3.-Th-2.2 – Date d'application du règlement

Les observations qui soulignent des incertitudes pour la compréhension d'application des dispositions du règlement ne paraissent pas fondées : la date d'application du PLU modifié sera ...celle de l'approbation de cette modification !

La mairie, tout en rappelant que les dispositions du PLU s'appliqueront à la date d'approbation prévue pour avril 2025, est favorable pour introduire la petite phrase complémentaire suggérée par le syndicat de l'ouest lyonnais : « ...pour les parcelles déjà bâties ou en cas de construction existante » (Cf. observation 2SyO-d).

CE : dont acte

4.3.-Th-2.3 – Erreur dans les documents

– Le cabinet d'avocat Reflex souligne une confusion entre le R5 et le R6 dans la rédaction du rapport de présentation p.36 dans la partie sur les modifications graphiques.

La mairie confirme la confusion entre le R5 et le R6 et rappelle que « *le R6 ne concerne que la parcelle communale A 2415* ».

– Deux observations relèvent que l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme est abrogé et remplacé pour partie par l'article L151-19.

Le commissaire enquêteur a relevé par ailleurs d'autres erreurs ou coquilles :

– Page 32 du rapport de présentation, la date d'approbation du PLH est le 24 janvier 2023 et non 2024.

– Page 54 du même rapport, à propos de la zone UAh, il y a inversion des colonnes. La partie verte « après » devant se trouver à droite, et non à gauche.

CE : ces erreurs sont à corriger dans la présente modification.

4.3.-Th-2.4 – Espace vert à protéger

Deux demandes sont exprimées pour la suppression des espaces verts sur les parcelles N° 1682 et 1683 de Monsieur Canavesio et N° 2851 de Monsieur Trévisiani (Cf. 2.4 – 1pap et 16pap).

Ces deux espaces verts existent déjà avant la modification.

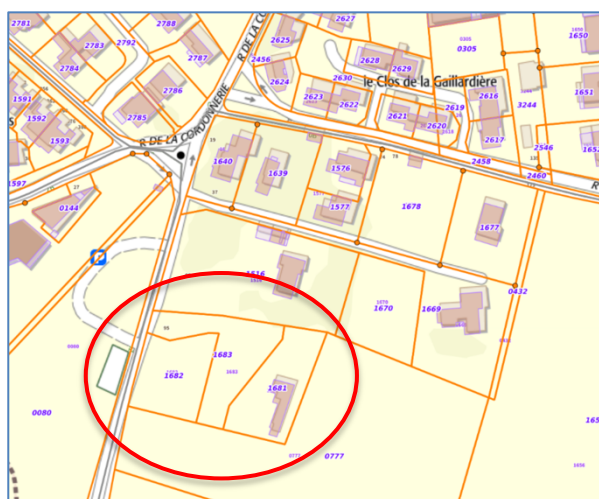
En zone UCd2

Je me suis rendu sur place en secteur UCd2, où j'ai d'ailleurs constaté qu'un permis pour deux maisons avait été déposé.

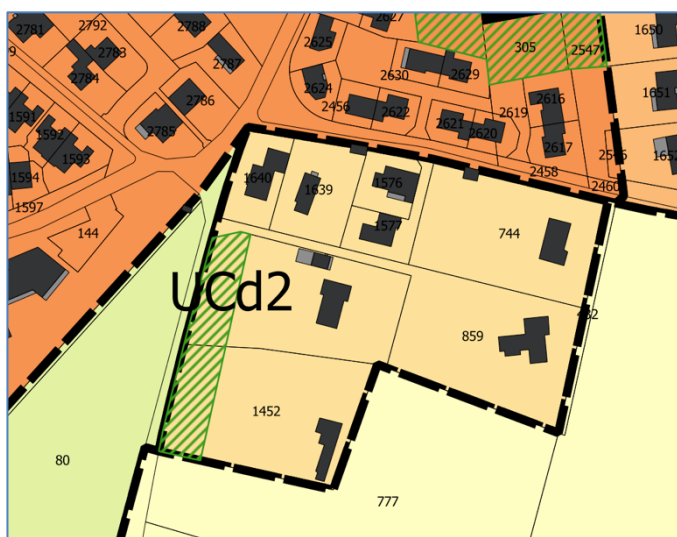
L'espace vert des parcelles N° 1682 et 1683 est tout à fait cohérent dans la logique environnementale du site.

Dans sa réponse au PVS, la mairie rappelle que « *le maintien de l'espace vert en entrée de village [en UCd2] est justifié* ».

Nota : le parcellaire du plan du PLU est inexact ; il y a manifestement eu une division parcellaire en trois de la parcelle d'origine.



Cadastre



PLU

Le CE attire l'attention de la mairie sur cette division parcellaire en fonction des permis déposés.

Il confirme le maintien de cet espace vert.

En zone UB

Par contre, celui du secteur UB interroge : un permis d'aménager est valide sur ce site au dire du pétitionnaire, la politique de préservation des espaces agricoles issue de la loi Résilience commande de densifier dans les zones urbaines – *ce qui est le cas* – et les riverains dans ce secteur ne manquent pas d'espaces verts puisqu'ils jouxtent l'espace agricole...

La mairie rejoint l'appréciation du CE sur la parcelle A 2851 et reconnaît que « *la loi résilience commande de densifier dans les zones U* ».

En conséquence, le CE est favorable à la suppression de l'espace vert en UB et à la réalisation de l'aménagement de la parcelle N°2851 pour la réalisation d'habitations.

4.3.-Th-2.5 – Grange à transformer

En zone U

Le cas soulevé par les observations 5pap et 9pap est résolu – *et après consultation de l'urbaniste auteur du règlement* –, puisque la grange dont il est question se trouve en zone U et la transformation permise. Toutefois, une amélioration rédactionnelle dans la présente modification permettrait de faciliter la compréhension pour le grand public qui n'est pas familier avec l'écriture des règles d'urbanisme.

Dans sa réponse, la mairie confirme la nécessité de « *rendre l'article plus explicite et de mentionner les habitations* ».

En zone A

Le second cas, évoqué par Monsieur Rochereuil, est situé dans un îlot d'habitations, en zone A au lieu-dit Le Bâtard, constructions qui n'ont plus rien d'agricole depuis longtemps. La visite du site m'a permis de constater que cette partie du bâtiment est constituée d'un hangar, garage, atelier, cave et pièces déjà partiellement formées à l'étage.

Nous touchons là un cas d'aberration que l'on rencontre dans les zones A où des bâtiments sont supposés agricoles alors qu'ils ont perdus cette fonction depuis longtemps.

Dans sa réponse, la mairie indique qu'il faut « *voir si la réhabilitation des bâtiments est possible sans augmentation de l'emprise au sol* ».

La visite sur place du CE a permis de voir que les pièces déjà partiellement formées à l'étage ne modifient pas la surface de plancher et que les espaces du bâtiment sont suffisants sans avoir besoin de modifier l'emprise au sol.

Le CE est donc favorable à l'achèvement des aménagements de logements dans cette partie du bâtiment.

Compte tenu par ailleurs de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments de cet îlot, il pourrait être envisagé de le classer dans une zone de type UA « indicé » dans une prochaine révision.

4.3.-Th-2.6 – Règles pour le logement social

La COPAMO et la préfète considèrent que la commune ne remplit pas totalement les prescriptions en matière de logement social découlant du PLH du Pays Mornantais pour atteindre 50 % de logement social dans les futures opérations de construction.

La COPAMO consultée propose de procéder en deux temps : tout d'abord, dans cette modification, afin de mieux préciser que cette servitude doit s'exprimer sur chaque opération dans les OAP et dans le diffus afin que l'objectif de 50% soit respecté dans chaque cas – *sauf pour les maisons individuelles familiales bien entendu*.

Ensuite par une modification complémentaire, après approfondissement des études avec la COPAMO, afin de mieux préciser le rédactionnel de ces servitudes.

Dans sa réponse au PVS, la mairie donne son « *avis favorable à la mention évoquée par la COPAMO* ».

Elle complète en déclarant qu'elle prend « *l'engagement à réaliser une modification spécifique pour répondre aux exigences du PLH* ».

Au vu de cet engagement, **le CE exprimera dans ses conclusions une réserve pour que soient transcrites les demandes de la COPAMO en matière de logement social.**

4.3.-Th-2.7 – Problèmes induits par les OAP

Des personnes s'inquiètent de la densification du centre à travers les OAP. Redoutant des tensions sur le stationnement, de l'insécurité routière ou des difficultés de circulation dans les rues étroites. Elles considèrent aussi que l'on va défigurer le village (Cf. 2.7 – 6num et 9num).

Le CE considère qu'il s'agit là de réactions exagérées pour que rien ne bouge. D'autant plus que les OAP prévoient de construire de manière aérée avec une place substantielle dévolue aux espaces ouverts et végétalisés et des hauteurs à R+1 ou R+2, ce qui est déjà la typologie du centre du village.

S'agissant du stationnement, la mairie répond que la problématique du stationnement sera étudiée lors de la modification spécifique pour le PLH et les OAP afférentes.

Le CE prend acte de la déclaration de la mairie sur le stationnement.

4.3.-Th-2.8 – Remarques sur le règlement des zones A et N

Cette observation de la COPAMO (2.8 – 1CCM-c) demande que les agriculteurs puissent construire des locaux pour la transformation et la vente ; mais n'est-ce pas précisément la vocation des bâtiments agricoles ?

La mairie est favorable à ce que cette précision soit introduite

CE : à voir avec le service instructeur pour la formulation.

4.3.-Th-2.9 – Remarques sur le règlement des zones U

Hauteurs en zone UB

La première demande (2.9 – 12pap) émane de personnes qui redoutent une trop grande hauteur en proximité de leur maison à R+2.

La mairie indique que l'accord de 2013 cité portait sur une zone AUE d'urbanisation future. Ici, nous sommes en « zone UB, en proximité du centre du village, qui peut permettre une hauteur de construction à 10,50m ».

Le CE constate que le règlement actuel des hauteurs de la zone UB – *qui n'est pas modifié dans la présente modification* – ne parle pas de R+2, mais d'une hauteur limitée à 10,50m, et limitée à 9m s'il s'agit d'une toiture terrasse. Cela n'autorise pas des hauteurs excessives – *il faut tenir compte de la pente du toit !*

Le CE fait valoir que ce règlement UB 10 est en cohérence avec les constructions dans cette zone.

CES en UCd1

La remarque « 2.9 – 21pap », souhaite que le coefficient d'emprise au sol (CES) passe de 15% à 20% dans la zone UCd1.

La mairie donne un avis favorable.

Le CE considère que c'est concevable, car il faut toujours permettre l'évolutivité de l'habitat.

CES en UA, UB, UHp, US

La remarque suivante (2.9 – 3num-b) considère qu'il faut instaurer un coefficient d'emprise au sol dans les zones UA, UB, UHp, US.

La mairie donne un avis défavorable, car le CES peut bloquer l'évolution de l'habitat.

Effectivement, le CE considère que dans des secteurs aux constructions plus anciennes, sur des tenements plus contraints notamment en zone UA ou UHp, le CES pourrait bloquer toute évolutivité de l'habitat.

Références pour la pleine terre et les arbres

S'agissant de la remarque « 2.9 – 2SyO-c » du syndicat de l'ouest, cette mesure de dissocier les références pour la pleine terre et pour les arbres pourrait s'entendre car, là aussi, en zone UA à la morphologie dense, l'emploi de la même référence pourrait être bloquante.

La mairie considère que cette question est à préciser avec l'urbaniste.

Le CE considère effectivement que cette question est à préciser finement avec l'urbaniste en charge de l'étude du PLU.

Prescriptions pour routes départementales

Enfin, pour la dernière remarque « 2.9 – 2SyO-e », il s'agit ici d'une remarque fonctionnelle dans le cadre de l'instruction des permis.

La mairie est favorable.

Le CE considère que c'est à préciser avec l'urbaniste et le service instructeur.

4.3.-Th-2.10 – Remarques sur le règlement du stationnement

Amélioration du texte

La remarque « 2.10 – 2SyO-a » soulève la question de la compréhension du texte. En effet, on ne sait pas si la surface se mesure à l'ensemble de l'opération, ou si c'est en référence à chaque logement.

La mairie se prononce pour une reformulation afin de dire que c'est « *une approche par logement* ».

Le CE considère que la remarque du syndicat est de bon sens qui doit lever les ambivalences pour le service instructeur.

Législation du stationnement des logements aidés

La remarque « 2.10 – 5Préf-b » de la préfète ne fait qu'un rappel de la loi sur le stationnement du logement aidé pour lequel le PLU doit être conforme.

La mairie indique que « *la dérogation d'une place par logements locatifs aidés par l'État ne peut excéder une place par logement* ».

CE : dont acte. Il en fera une réserve dans ses conclusions motivées pour que cette mesure soit conforme à la loi.

4.3.-Th-2.11 – Demandes de suppression d'emplacements réservés et assimilés

Suppression d'une liaison piétonne dans l'OAP Ste Agathe

La demande de l'ASL (2.11 – 14pap) de supprimer la liaison piétonne entre le lotissement La Bénichonnière et l'OAP St Agathe se fonde le fait qu'un emplacement réservé dans le lotissement avait autrefois été supprimé compte tenu que la mairie ne voulait pas l'acheter. Les liaisons piétonnes traversant les zones d'habitat de ce type sont autant sources de commodités que de dysfonctionnements, selon les situations...

Le CE considère que cette liaison piétonne n'a pas de raison d'être dès lors qu'elle déboucherait sur un domaine privé et la mairie se déclare favorable à la suppression de cette liaison piétonne de l'OAP.

Suppression du R3 sur le terrain de boule

L'amicale bouliste (2.11 – 20pap) demande le retrait de l'emplacement réservé R3 pour faire un parking à la place de son terrain de boule (parcelle N°1129).

Ce qui paraît effectivement une erreur.

On doit en effet s'interroger sur l'utilité de supprimer ce terrain de boule, lieu de loisirs pour une frange de la population, et fabriquant du lien social au sein du centre du village, dont on veut par ailleurs renforcer l'attractivité...

La mairie indique que « l'ER N°3 reste tel quel et n'inclue pas la parcelle 1129 ».

Le CE considère que cette demande de retrait du R3 sur le terrain de boule est tout à fait légitime et recevable. Il demande la suppression du R3 sur le terrain de boule pour le cantonner à la venelle dénommée « L'Hôpital » au nord de ce terrain, et comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel. Le CE en fera une réserve afin que soit conservé le terrain de boule.

Suppression du S1

La dernière remarque « 2.11 – 3num-a » de supprimer l'emplacement réservé S1 est de bon sens car l'espace du S1 est maintenant entièrement construit et habité.

Ce qui est aussi le point de vue de la mairie.

CE : dont acte

4.3.-Th-2.12 – Remarque sur la dent creuse à l'est de la ZA La Ronze

Cette dent creuse est actuellement occupée par une entreprise en pleine activité qui réalise du recyclage de matériaux de construction.

La demande de la COPAMO est d'instaurer une OAP sur cet emplacement afin « d'encourager le propriétaire et le futur aménageur à maximiser le potentiel de développement ».

La mairie indique que « l'OAP n'encouragera en rien le déclenchement d'une opération. Un emplacement réservé ne serait-il pas plus pertinent pour en permettre l'acquisition ? »

Cependant, le CE considère qu'un emplacement réservé fragiliserait l'entreprise, sans compter le coût d'éviction : de nombreuses machines sont en activité avec des aires de stockage de matériaux traités.

Certes le terrain comporte des secteurs non utilisés, mais peut-on déstabiliser une entreprise avec un emplacement réservé ?

Le CE considère que la solution de l'OAP est plus pertinente afin d'organiser harmonieusement son urbanisation en cas de mutation. Cette OAP pouvant alors être découpée en secteur afin de mieux concentrer l'entreprise sur une partie du sol et en libérer une autre. Cette OAP doit être discutée avec l'entreprise et par ailleurs suffisamment souple afin de s'adapter aux contraintes de fonctionnement des agents économiques.

Le CE en fera une réserve dans ses conclusions motivées.

4.3.-Th-2.13 – Remarques sur les mesures concernant les limites Nord et Ouest de la ZA La Ronze (Zone UI)

Les observations sur ce secteur portent sur la lisière à l'ouest de la zone UI, située à l'interface avec les habitations en US ou UCd1.

La plupart sont formulées par le cabinet d'avocat Reflex mandaté par la SC CYCLAE, propriétaire de plusieurs terrains sur cette lisière dans la ZA (parcelles A 2680, 2683 et 2684) et impactés par cette modification. Dans son avis, une réserve est aussi formulée par la préfète sur les hauteurs des bâtiments.

Emplacement réservé R5 + frange végétalisée + marge de recul

Faisant valoir que l'emplacement réservé R5, la frange végétalisée et la règle de retrait à 8m entachent considérablement, voire suppriment toute constructibilité sur ces terrains de la ZA, le cabinet d'avocat demande :

- 1- La suppression du R5
- 2- La suppression de la frange végétalisée
- 3- La suppression de l'ajout de la règle de retrait à 8 m.

CE : je me suis rendu sur place et j'ai procédé à une analyse approfondie du site.

[Les argumentaires détaillés du cabinet d'avocat et mes constats sur place sont détaillés dans le PVS au chapitre N° 2.13, page17].

– S'agissant du R5, j'ai effectivement constaté qu'il débouche, au sud, au milieu de la RD et face à un taillis de la zone agricole située de l'autre côté de la voie et, au nord, sur une voie privée des entreprises. Cette voie privée est fermée par un portail à son débouché sur la rue des Carrières, qui est l'un des axes de la ZA.

Le cabinet d'avocat rappelle par ailleurs que la mairie s'est engagée par son courrier du 9 décembre 2024¹⁵ à supprimer cet emplacement réservé R5.

CE : ce R5 n'a effectivement aucun sens.¹⁶

– S'agissant de la frange végétale – *qui existe déjà dans le PLU actuel* –, elle recouvre quasi totalement la parcelle A 2680 et pour partie les autres parcelles, bloquant ou entachant la constructibilité de ces parcelles.

CE : ce blocage ne concerne d'ailleurs pas seulement les parcelles de la SC CYCLAE, mais aussi les autres en prolongement.

– S'agissant de la règle d'implantation sur limites séparatives dans la zone UI, celle-ci passe dans la présente modification de 4m (état actuel) à 8m dans le projet le long des zones UC et A, ce qui rend inconstructible ou impacte fortement la constructibilité des parcelles appartenant à la SC CYCLAE.

CE : mais on notera que cette modification de prospects *concerne aussi nombre de lots de la ZA*, sur au moins les deux tiers de la circonférence de la ZA, ***générant de nouvelles contraintes de constructibilité exagérées sur les bâtiments d'activités.***

Notons que le cabinet fait valoir que toutes ces mesures cumulées bloquent le potentiel de développement économique de la zone, alors que celle-ci est identifiée comme un secteur de développement économique et labellisé « *Parc d'activité d'intérêt régional* » par la Région (Observation N°10num-c).

Appréciations du CE : assurément ces mesures entacheront la constructibilité des bâtiments et le développement économique de la zone.

Au moment où l'on parle de la nécessité de réindustrialiser le territoire national, que les enjeux du développement économique sont aigus et alors que les politiques publiques poussent à réduire la consommation de l'espace des sols agricoles et naturels jusqu'au

¹⁵ Ce courrier est annexé à la contribution du cabinet d'avocat.

¹⁶ Par contre, comme le fait valoir le cabinet d'avocat, il existe, au bout de la rue des Carrières à son extrémité Nord, un chemin partant de l'extrémité en impasse de cette rue et se dirigeant vers le village. J'ai parcouru ce chemin pour constater qu'il débouchait effectivement sur le chemin des Perrières, puis sur le chemin de la Rosette qui se dirige vers le centre du village. Ce chemin-là, au nord, large et revêtu de stabilisé, *participe effectivement d'une logique d'itinéraire*, car il permet à d'éventuels employés résidant au village de se rendre à leur travail à pied ou en vélo.

zéro artificialisation nette (ZAN), ces modifications des règlements de la zone d'activité de la Ronze – par ailleurs seul site industriel de la commune¹⁷ – ne se justifient pas, sauf à la marge sur des secteurs ponctuels.

La mairie dans sa réponse au PVS se déclare favorable à la suppression du R5.

S'agissant de la règle d'implantation sur limites séparatives ainsi que sur l'existence de la frange végétalisée, la mairie se prononce pour « *le maintien d'une implantation par rapport aux limites séparatives de 4m, tout en maintenant la frange végétale existante* ».

S'agissant de la hauteur des bâtiments, la mairie se prononce « *plutôt pour un sous-secteur en frange de la zone UC à matérialiser graphiquement* ».

La position du CE : compte tenu des arguments économiques et fonciers évoqués ci-dessus, compte tenu aussi que les modifications des règlements de la zone UI sont injustifiés ou exagérés et entachent l'implantation des bâtiments d'activité, la position du CE est la suivante :

- **suppression de l'emplacement réservé R5 ;**
- **maintien d'une frange végétalisée de 4m comptés en tous points à partir de la limite séparative (actuellement des gabarits différents sont appliqués dans le document graphique). En faisant cependant une exception sur la parcelle N° 2813 où le tracé actuel peut être maintenu, car un îlot végétal avec des arbres existe déjà sur cette parcelle.**
- **maintien de la distance d'implantation sur les limites séparatives à 4m.**

Hauteurs des constructions de la zone UI

La présente modification du PLU rabaisse les hauteurs des constructions de 12m (cote actuelle) à 8m. La préfète s'y oppose, en proposant de réduire cette hauteur uniquement au contact des habitations de la zone UC (Observation N°5Préf-a).

CE : J'ai parcouru cette zone d'activité en détail : si cette règle de hauteur avait été appliquée jusqu'alors, nombre de bâtiments d'activité n'auraient pas pu être construits...

En analysant les vues à partir du lotissement récemment construit sur l'emplacement réservé S1 à l'ouest, on se rend compte que l'impact visuel des bâtiments industriels est faible du point de vue des maisons, bien que ces bâtiments soient à 3 niveaux. Cela est dû à la pente en contrebas du site d'une part, et au fait qu'il existe, d'autre part, sur une partie des limites Ouest une rupture de pente d'environ 2,50 à 3m où les bâtiments industriels sont donc implantés plus bas.

S'il doit y avoir une limitation des hauteurs dans la ZA, cela doit s'exercer uniquement en lisière Ouest, à partir de la parcelle N°3225 jusqu'à la parcelle N°2680, là où le terrain de la ZA arrive au niveau de la zone US.

La position du CE est donc de maintenir les hauteurs dans la zone UI à 12m, en ne les réduisant qu'à l'extrême sud-ouest de la zone.

La question des mouvements de terre en zone UI

Nous avons évoqué plus haut, dans le chapitre 4.2, que le raisonnement sur les remblais/déblais – *pertinent en zones pavillonnaires* – ne pouvait guère s'appliquer en zone industrielle, surtout dans le cas de Taluyers où la zone de La Ronze se trouve en terrains pentus.

Les manœuvres des camions, les besoins de stockage extérieurs, le gabarit même des bâtiments qui ne sont pas à la même échelle que les maisons, *rendent inapplicable le nouvel*

¹⁷ Nous avons d'ailleurs vu plus haut dans les Généralités, chap. 1.2, que l'emploi est un enjeu pour la commune.

article 11 de la zone UI. Il suffit d'ailleurs d'observer *in situ* cette zone d'activité pour se rendre compte que son fonctionnement a nécessité d'importants reprofilages.

La position du CE est donc de supprimer cette contrainte de profils pour lui substituer une exigence de repaysagement qualitatif, sans le quantifier. On peut d'ailleurs constater rue des Carrières que cela a été très bien réalisé sur certains tènements.

La question de l'imperméabilisation des sols en zone UI

Par ailleurs, on doit aussi s'interroger sur les modifications de l'article UI 13¹⁸ (plantations et imperméabilisation) pour savoir si ces modifications sont pertinentes dans ce site industriel.

En effet, la présente modification introduit une limitation à 20% de l'imperméabilisation des tènements.

Rappelons ici que l'imperméabilisation ce sont les bâtiments + les circulations des camions + le stockage + les parkings.

Là encore, limiter ainsi la surface imperméable paraît complètement irréaliste dans ce type de zone d'activité, alors que ce type de critère est généralement utilisé dans les secteurs de villas !

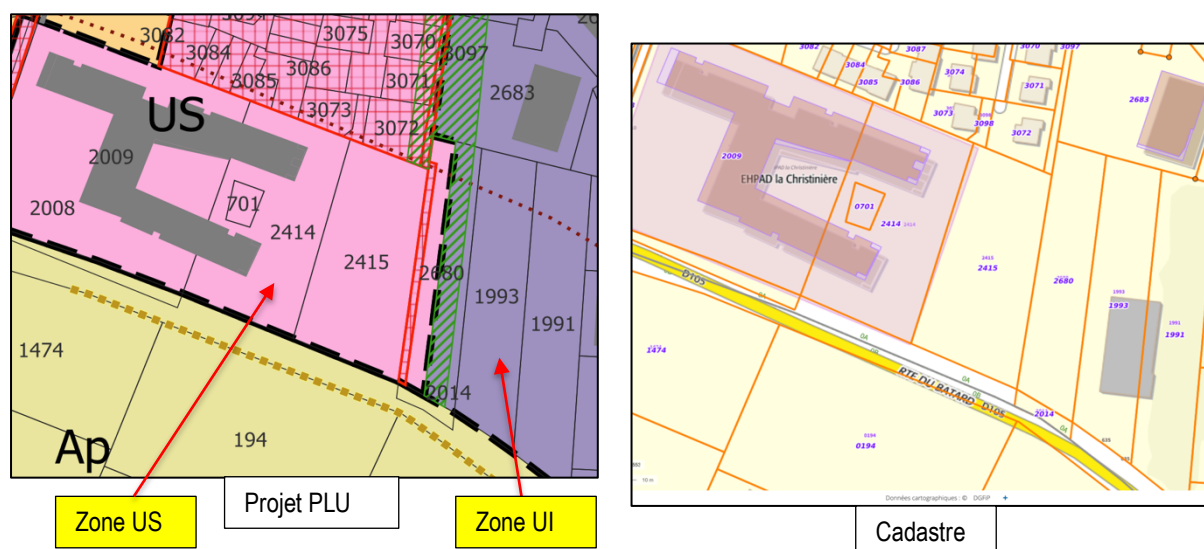
La position du CE est donc d'abandonner ce critère pour revenir à la formulation d'origine de l'article 11¹⁹.

Incohérence graphique

Par ailleurs, en analysant le site, le commissaire-enquêteur a relevé ce qui apparaît comme une incohérence graphique.

La municipalité a instauré une zone US recouvrant l'Ehpad La Christinière (parcelles 2008, 2009 et 2414) et le terrain contigu (parcelle 2415). Cette zone US est un secteur à vocation sociale (logements, équipements...) et un permis de construire vient d'ailleurs d'être déposé sur la parcelle 2415 pour 12 logements avec un local commercial (affichage du permis sur la parcelle).

Or, le tracé de la zone US, colorié en rose, ne s'arrête pas à la limite séparative, mais occupe aussi la moitié environ de la parcelle 2680 dont il est question plus haut et appartenant à la SC CYCLAE. De ce fait, il outrepassse le tracé du R5, situé lui sur la limite séparative. Cf. croquis extrait du PLU et parcellaire ci-dessous.



¹⁸ Cf. page 17 du Rapport de présentation

¹⁹ *ibid*

Le cabinet d'avocat évoque d'ailleurs cette question dans son observation N° 10num-f.

La position de la mairie est que « l'emprise de la zone US doit se limiter à la parcelle 2415 et ne pas empiéter la 2680 ».

La position du CE est que la limite de la zone US doit coïncider avec la limite parcellaire entre les parcelles 2415 et 2680.

Les questions relatives à la zone UI constitueront une réserve dans les conclusions du CE

4.3.-Th-2.14 – Parcelles en Zone Agricole

Les demandes figurant sous cette rubrique dans le PV de synthèse émanent de personnes possédant des parcelles situées en zone agricole du PLU (zones A) et qui souhaitent qu'elles deviennent constructibles.

CE : une modification de PLU n'a pas vocation à changer le périmètre des zones A et N.

La mairie rappelle d'ailleurs que les recommandations de l'État sont de ne pas réduire les zones A.

4.3.-Th-2.15 – Sujets divers

Madame Mancuni demande de pouvoir terminer une maison réalisée par son père défunt et située en zone A. Le gros œuvre de cette maison est terminé. Il ne s'agit pas d'un bâtiment agricole.

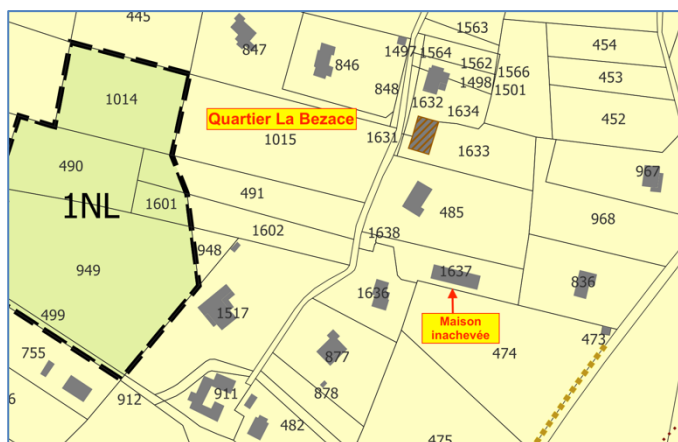
La mairie suggère de voir avec « le bureau d'étude la possibilité d'un changement de destination vers de l'habitat et le repérer comme tel ».

CE : cependant cette construction n'a jamais eu de vocation agricole.

En 1995, elle est destinée à être les locaux d'entreprise du maçon qui habite de l'autre côté de la route : atelier, réfectoire, vestiaire, bureaux pour la partie en R+1 et dépôt pour la partie en RdeC seulement (PC et photos sont annexés au registre papier).

Le gros œuvre est terminé ; il s'agit de terminer des travaux commencés afin de réaliser le second œuvre.

À l'heure où l'on évite de consommer de la terre agricole, le CE recommande d'achever cette construction en habitation, d'autant plus que nous sommes déjà au sein d'un quartier d'habitations (Cf. plan).



4.3.-Z – Autres avis du CE

La question des climatiseurs

En prolongement de l'analyse du chap. 4.2.-2 concernant l'OAP bioclimatique, rappelons que les recommandations concernant l'insertion architecturale des climatiseurs et autres appareils en façade sont parfois contreproductives car elles peuvent parfois entacher la bonne circulation de l'air dans ces appareils.

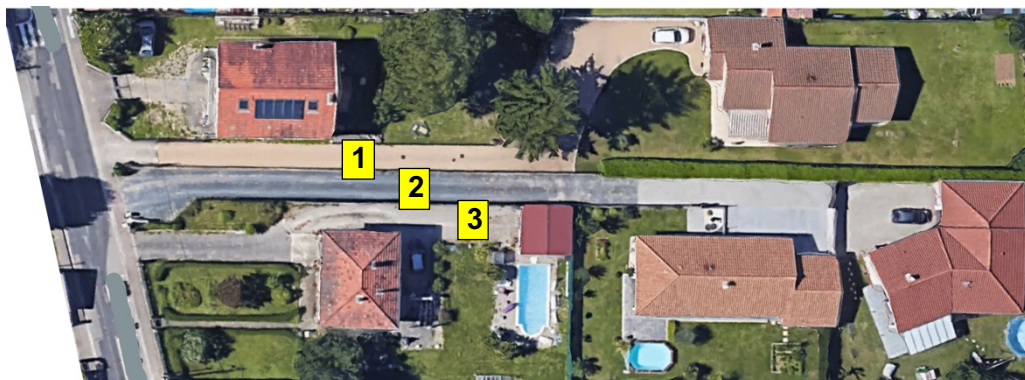
Le CE recommande de rajouter que les aménagements doivent respecter scrupuleusement les données techniques du fabricant.

La question des accès en cas de divisions parcellaires

Rappelons que le règlement de la zone UI préconise des accès communs dans le cas de divisions parcellaires dans cette zone d'activité afin d'éviter – *autant que possible* – de trop grandes artificialisation des sols en voirie, ce qui est une mesure positive (Cf. analyse chap. 4.2.-11).

Même si la concrétisation dans les secteurs pavillonnaires est parfois difficile du fait de la configuration des lieux, **le CE suggère que cette recommandation pourrait aussi être inscrite dans les autres zones urbaines pour inciter les pétitionnaires à rechercher de telles solutions en cas de divisions parcellaires afin de joindre les accès et éviter ainsi trop d'imperméabilisation des sols** (par création d'accès commun, l'achat de droits de passage sur un accès existant, etc.).

Illustration : un cas courant dans la densification de fonds de parcelles ; 3 voies desservent 4 maisons ! Une seule voie aurait été suffisante s'il y avait eu accord entre les propriétaires.



Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont exprimés dans un rapport séparé, joint au présent rapport et indissociable.

Fait à Mions, le 1^{er} mars 2025

Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

Liste des annexes :

- Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur
- PV de synthèse accompagné des réponses de la mairie du 25 février 2025
- **A1** - Registre papier accompagné des pièces annexées
- **A2** - Registre dématérialisé
- **A3** - Courrier du cabinet d'avocat Reflex accompagné de la lettre de la mairie du 12déc2024
- **A4** - Certificat d'affichage de la mairie
- **A5** - Liste des sigles

Liste des sigles :

- | | |
|--|---|
| A : Zones agricoles du PLU | PPA : Personne publique associée |
| ABF : Architecte des bâtiments de France | PPRNI : Plan de protection des risques naturels d'inondations |
| AOP : Appellation d'origine protégée | PV : Procès verbal |
| AU : Zones à urbaniser du PLU | PVS : Procès-verbal de synthèse |
| CCI : Chambre de commerce et d'industrie | R : Emplacement réservé pour espace public, stationnement ou cheminement piéton (dans un PLU) |
| CE : Commissaire-enquêteur | RD : Route départementale |
| CES : Coefficient d'emprise au sol (du PLU) | RN : Route nationale |
| COPAMO : Communauté de communes du pays Mornatais | R+1 : Rez-de-chaussée plus 1 étage |
| CD : Conseil départemental | R+2 : Rez-de-chaussée plus 2 étages |
| CPDPENAF : Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers | S : Emplacement réservé pour logement ou équipement (dans un PLU) |
| DDT : Direction départementale des territoires (du Rhône) | Scot : Schéma de cohérence territoriale |
| DGS : Directeur général des services (de la commune) | SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux |
| DRAC : Direction régionale des affaires culturelles | SMAGGA : Syndicat mixte d'assainissement de la vallée du Garon |
| DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement | SRCE : Schéma régional de cohérence écologique |
| DDT : Direction départementale des territoires | SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires |
| DTA : Directive territoriale d'aménagement | SRU : loi Solidarité et rénovation urbaine |
| ENEDIS : Compagnie de distribution de l'électricité | STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (zone particulière dans un PLU) |
| EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes | SYTRAL : Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise |
| ER : Emplacement réservé (dans un PLU) | SYSEG : Syndicat pour la station d'épuration de Givors |
| GRTgaz : Gestionnaire de réseaux de gaz, filiale du groupe ENGIE | T1, T2, etc : Types de logements |
| INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques | TC : Transports en commun |
| MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale | UA, UB, UC, UH, UI, US : Zones urbaines du PLU |
| N : Zones naturelles du PLU | V : Emplacement réservé pour la voirie (dans un PLU) |
| OAP : Orientations d'aménagement et de programmation | ZA : Zone d'activité |
| PADD : Projet d'aménagement et de développement durable (du PLU) | ZAC : Zone d'aménagement concerté |
| PC : Permis de construire | ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique |
| PLH : Plan local de l'habitat | |
| PLU : Plan local de l'urbanisme | |