

Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

1^{er} mars 2025

**Commune de TALUYERS
(69 440)**

Modification N° 2 du PLU

Enquête publique du 13 janvier au 12 février 2025

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

Sommaire

1 – Rappel des généralités sur la commune	4
1.1 – Le contexte général.....	4
1.2 – Le contexte réglementaire supérieur au PLU.....	5
2 – Le projet de modification du PLU	6
2.1 – Les objectifs de la modification N°2 du PLU.....	6
2.2 – L'élaboration du projet.....	6
2.3 – Les principales mesures de la modification.....	7
3 – La procédure d'enquête publique pour la modification du PLU	7
3.1 – Cadre législatif réglementaire.....	7
3.2 – Le contexte normatif supérieur au PLU.....	7
3.3 – L'évaluation environnementale.....	8
3.4 – La procédure réglementaire.....	8
3.5 – L'information publique de l'enquête.....	8
3.6 – Contenu du dossier d'enquête à la disposition du public.....	9
Partie A – Pièces administratives.....	9
Partie B – Informations au public.....	9
Partie C – Les pièces du projet.....	9
3.7 – Qualité et complétude du dossier.....	9
3.8 – Déroulement de l'enquête publique.....	9
3.9 – Les contributions du public et les avis des PPA.....	10
3.10 – Les thèmes des observations du public et des PPA.....	10
3.11 – Remise du procès-verbal de synthèse.....	11
4 – Rappel des analyses en vue de la formulation des conclusions générales	11
4.1 – Au plan général.....	11
4.2 – Au regard des analyses du projet par le CE.....	11
4.3 – Au regard des observations du public et des avis émis par les PPA – Positions du CE.....	12
Avertissement préalable.....	12
Les analyses.....	12
4.3.-Th-2.1 – Arbres à protéger.....	12
4.3.-Th-2.2 – Date d'application du règlement.....	12
4.3.-Th-2.3 – Erreur dans les documents.....	12
4.3.-Th-2.4 – Espace vert à protéger.....	12
<i>En zone UCd2</i>	12
<i>En zone UB</i>	13
4.3.-Th-2.5 – Grange à transformer.....	13
<i>En zone U</i>	13
<i>En zone A</i>	13
4.3.-Th-2.6 – Règles pour le logement social.....	13
4.3.-Th-2.7 – Problèmes induits par les OAP.....	14
4.3.-Th-2.8 – Remarques sur le règlement des zones A et N.....	14
4.3.-Th-2.9 – Remarques sur le règlement des zones U.....	14
<i>Hauteurs en zone UB</i>	14
<i>CES en UCd1</i>	14
<i>CES en UA, UB, UHp, US</i>	14
<i>Références pour la pleine terre et les arbres</i>	15
<i>Prescriptions pour routes départementales</i>	15
4.3.-Th-2.10 – Remarques sur le règlement du stationnement.....	15
<i>Amélioration du texte</i>	15
<i>Législation du stationnement des logements aidés</i>	15
4.3.-Th-2.11 – Demandes de suppression d'emplacements réservés et assimilés.....	15

<i>Suppression d'une liaison piétonne dans l'OAP Ste Agathe</i>	15
<i>Suppression du R3 sur le terrain de boule</i>	15
<i>Suppression du S1</i>	16
4.3.-Th-2.12 – Remarque sur la dent creuse à l'est de la ZA La Ronze.....	16
4.3.-Th-2.13 – Remarques sur les mesures concernant les limites Nord et Ouest de la ZA La Ronze (Zone UI).....	16
<i>Emplacement réservé R5 + frange végétalisée + marge de recul</i>	16
<i>Hauteurs des constructions de la zone UI</i>	17
<i>La question des mouvements de terre en zone UI</i>	18
<i>La question de l'imperméabilisation des sols en zone UI</i>	18
<i>Incohérence graphique</i>	18
4.3.-Th-2.14 – Parcelles en Zone Agricole	19
4.3.-Th-2.15 – Sujets divers	19
4.3.-Z – Autres avis du CE	19
<i>La question des climatiseurs</i>	19
<i>La question des accès en cas de divisions parcellaires</i>	19

5 – Conclusions générales et avis motivé du commissaire-enquêteur ... 20

5.1 – Tenu compte	20
5.2 – Avis favorable avec réserves	20
5.3 – Réserves	20
Réserve N°1 – Conformité au PLH pour le logement social (réf Th-2.6).....	21
Réserve N°2 – Conformité à la législation pour le stationnement des logements aidés	21
Réserve N°3 – Suppression du R3 sur le terrain de boule (réf Th-2.11).....	21
Réserve N°4 – OAP dans la zone UI La Ronze (réf Th-2.12)	21
Réserve N°5 – Modification des règles et autres mesures concernant la zone UI La Ronze (réf Th-2.13)	21
5.4 – Recommandations	21
➔ Recommandation N° 1 :	21
➔ Recommandation N° 2 :	21
➔ Recommandation N° 3 :	22
➔ Recommandation N° 4 :	22
➔ Recommandation N° 5 :	22

Cette enquête publique a pour objet la modification N°2 du PLU de la commune de Taluyers (janvier-février 2025).

Les présentes conclusions suivent le même plan que le rapport principal afin d'en faciliter la consultation.

1 – RAPPEL DES GENERALITES SUR LA COMMUNE

1.1 – Le contexte général¹

La commune de Taluyers est une commune du Rhône. Elle se situe aux franges sud-ouest de la conurbation lyonnaise, dans une région dite des « Coteaux du Lyonnais ».

C'est une commune de type « périurbain ». Elle comprend 2628 habitants (chiffres Insee 2021) et occupe 810 ha.

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO) qui comprend 11 communes pour 29600 habitants².

Elle est desservie par la RD 342, qui relie l'agglomération lyonnaise à la vallée du Gier, offrant ainsi à la commune une bonne ouverture sur les centres économiques de la région.

C'est une commune qui connaît une croissance rapide à partir des années 70 dont la population a été multipliée par 4 depuis 1968. Cette croissance est essentiellement nourrie par le solde migratoire (*les nouveaux arrivants*) : sa variation annuelle entre 1968 et 2021 se situe souvent entre 3% et 4%, alors que la variation du solde naturel oscille entre 0,1% et -0,4% dans cette période³. Il y a cependant un tassement du solde migratoire dans la dernière période inter-recensement.

Au niveau socioprofessionnel⁴, 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.

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 en 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.

Le taux de chômage progresse régulièrement de 4,5 en 2010 à 6,9 en 2021, alors que le chômage recule en France depuis 2015 (7,3 fin 2024).

En termes d'activité économique, il existe 292 établissements actifs en 2021 dans la commune, en progression (244 en 2017).

¹ Des analyses plus détaillées figurent dans le rapport principal.

² Source : Insee 2021.

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.

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)⁵.

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

L'indice de concentration d'emploi⁶ est de 78,1 (2021) lui aussi en progression (70,9 en 2011). Pour cette commune résidentielle, c'est une évolution positive où l'emploi tend à rééquilibrer la population.

Seulement 14 % des actifs travaillent dans la commune et la voiture est dominante à 90 % comme mode de transport pour se rendre au travail (Insee 2021), ce qui est tout à fait logique pour une commune en lisière de la conurbation lyonnaise.

Le bâti à Taluyers est d'abord constitué d'un petit noyau d'architectures vernaculaires, articulé autour du Prieuré, de l'église – *classés monuments historiques* – et de la place de la Bascule, puis de zones pavillonnaires, organisées de part et d'autre dans une direction grosso modo est-ouest. En frange Est de la commune, la zone d'activité de La Ronze vient compléter cette structure urbaine.

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).

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.

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

1.2 – 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 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 attenants 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 18 mars 202.

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

⁵ 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 économie.

⁶ L'indicateur 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 ».

– 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 N°2 du PLU

À travers cette modification, la commune se donne un objectif de « verdir » son plan d'urbanisme⁷.

Le présent projet de modification N° 2 consiste à retoucher à la marge des éléments de réglementation ou de classement (en espaces réservés notamment), de rajouter des mesures de protections, de s'adapter au contexte réglementaire supérieur.

Ainsi, les mesures visent à réduire l'artificialisation des sols, valoriser des espaces de nature au sein des zones construites, favoriser la biodiversité et le bioclimatisme. La modification 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 – L'élaboration du projet

Le projet de modification de la modification N°2 est établi par le bureau d'études « *Atelier d'urbanisme et d'architecture Céline Grieu* ».

Il comporte cinq documents :

- 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 ;
- 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.

⁷ Bulletin municipal, septembre 2024.

2.3 – Les principales mesures de la modification

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 afin de préserver le caractère rural de la commune et son paysage. [p.25 et suiv.].
- Diverses mesures sont prises 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]

3 – LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION DU PLU

3.1 – Cadre législatif réglementaire

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.

3.2 – Le contexte normatif supérieur au PLU

Au-dessus du PLU, plusieurs documents encadrent cette démarche :

- la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise ;
- le SRADDET régional ;
- le Scot de l'Ouest Lyonnais ;
- le PLH de la communauté de communes du Pays Mornantais ;

- l'église Sainte-Marie et le Prieuré sont classés monument historique ;
- le SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- le PPRNI du Garon ;
- 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2.

Leurs dates d'approbation figurent dans le rapport au chapitre 1.3.

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 – La procédure réglementaire

La procédure de modification du PLU s'est établie comme suit :

- arrêté du maire N° 2023/A 239 du 14 octobre 2023 prescrivant la modification du PLU ;
- décision N° E 24000132/69 du 6 novembre 2024 du tribunal administratif de Lyon désignant Monsieur Jean-Claude Galléty en qualité de commissaire enquêteur ;
- décision N° 2024-ARA-AC-3630 en date du 5 décembre 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale concluant que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à l'évaluation environnementale ;
- arrêté du maire N° 2024/A 319 du 9 décembre 2024 portant organisation de l'enquête publique ;
- la mairie a consulté 15 personnes publiques associées et autres organismes le 24 octobre 2025. Sur ces 15 courriers, seuls la Communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO), le Syndicat de l'Ouest lyonnais, la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la Chambre d'agriculture du Rhône, et la Préfète du Rhône ont répondu.

3.5 – L'information publique de l'enquête

- La mairie a procédé à l'affichage réglementaire de l'arrêté d'enquête publique sur le panneau d'affichage municipal en respectant les délais réglementaires.
- Elle a par ailleurs procédé à un affichage de l'avis d'enquête par le biais d'une affiche de format A3 jaune devant la mairie ainsi qu'à deux autres panneaux d'affichage de la commune : place de la Bascule et devant les écoles.

Lors de mes réunions en mairie et de mes permanences, j'ai vérifié ces affichages.

- Le premier avis d'enquête publique a été publié dans Le Progrès du 26 décembre 2024 et Tout Lyon du 28 décembre 2024, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- Le second avis d'enquête a été publié dans les mêmes journaux respectivement les 14 janvier 2025 et 18 janvier 2025, soit pendant les huit premiers jours suivant l'ouverture de l'enquête

Ces publications ont respecté les délais réglementaires.

- En outre, la modification N°2 du PLU a été annoncée dans le bulletin municipal de septembre 2024, puis le lancement de l'enquête publique, ses dates et les permanences du commissaire-enquêteur ont été publiés dans celui de janvier 2025.
- 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.

L'information en direction du public a donc été correctement réalisée.

3.6 – Contenu du dossier d'enquête à la disposition du public

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.

3.7 – Qualité et complétude du dossier

Le dossier soumis à la consultation du public comprenait tous les documents liés à la procédure, d'informations légales et nécessaires à la compréhension du projet.

Soulignons le caractère pédagogique du rapport de présentation (pièce C3) qui, outre l'explication des objectifs des différentes modifications, présentait des tableaux comparatifs « Avant/Après » qui permettaient de bien voir ce qui changeait.

3.8 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du lundi 13 janvier 2025 à 9 heures au mercredi 12 février 2025 à 12 heures, soit 31 jours consécutifs conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement.

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

Le dossier à disposition du public était complet et contenait toutes les pièces nécessaires à la procédure et à la compréhension du sujet. Sa composition et son organisation avait été discutées en amont avec le commissaire enquêteur.

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.

Le mercredi 12 février le commissaire-enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête et signé le registre papier à 12h03.

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

3.9 – Les contributions du public et les avis des PPA.

25 personnes ont été reçues en permanence.

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 (Communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO), Syndicat de l'Ouest lyonnais, Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), Chambre d'agriculture du Rhône, Préfète du Rhône).

Celle-ci ont émis un avis favorable avec des observations ou des réserves pour la préfète.

Les avis des PPA ont été regroupées 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.

Classées par thèmes, elles ont été transcrites dans le PVS. Le PVS est annexé au présent rapport.

3.10 – Les thèmes des observations du public et des PPA

Les thèmes qui forment le plan du PVS sont les suivants :

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)

3.11 – 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.

En retour, j'ai réceptionné les réponses de la mairie le 26 février 2025.

4 – RAPPEL DES ANALYSES EN VUE DE LA FORMULATION DES CONCLUSIONS GENERALES

L'analyse du projet de modification du PLU de la mairie, des avis des PPA, des contributions du public et des réponses de la mairie au PVS ont fait l'objet du chapitre 4 du rapport principal auquel il pourra être utile de se reporter pour des développements approfondis.

Ces analyses permettent d'élaborer l'avis et les conclusions du commissaire-enquêteur.

4.1 – Au plan général

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 – Au regard des analyses du projet par le CE

Chapitre sans objet, mais afin de conserver le parallélisme avec le rapport principal.

Ces analyses développées dans le rapport principal au chap. 4.2 ont été ici intégrées dans le chapitre suivant.

4.3 – Au regard des observations du public et des avis émis par les PPA – Positions du CE

Avertissement préalable

Ces analyses suivent la numérotation du PV de synthèse et du chapitre 4.3 du rapport principal. Le préfixe *Th* signifie que ce sont les thèmes établis pour le PVS.

Ces analyses intègrent les réponses de la mairie ainsi que les analyses propres du CE développées dans le chapitre 4.2 du rapport principal.

Lorsque c'est utile pour éclairer la demande, la référence à l'observation du PVS est rappelée sous la forme « (obs 2SyO-d) ».

Les analyses

4.3.-Th-2.1 – Arbres à protéger

La demande d'inscrire deux étoiles sur la parcelle A 1499 pour marquer les deux arbres remarquables est recevable.

CE : dont acte

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

Des observations soulignent des incertitudes pour la compréhension d'application des dispositions du règlement (obs 2SyO-d). Bien qu'il soit logique que l'application découle de la date d'approbation de la modification, la mairie est favorable à ce que soit rajoutée la mention « ...pour les parcelles déjà bâties ou en cas de construction existante ».

CE : dont acte

4.3.-Th-2.3 – Erreur dans les documents

– Il a été repéré 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 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.

Par ailleurs, le CE a relevé 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 UA_h, 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 d'espaces verts.

Ces deux espaces verts existent déjà avant la modification.

En zone UC_{d2}

L'espace vert du secteur UC_{d2} sur les parcelles N° 1682 et 1683 est tout à fait cohérent dans la logique environnementale du site (Cf. croquis obs 1pap).

Dans sa réponse, la mairie rappelle que « *le maintien de l'espace vert en entrée de village [en UC_{d2}] est justifié* ».

Le CE confirme le maintien de cet espace vert.

Par ailleurs, il attire l'attention de la mairie sur la division parcellaire de cette parcelle par rapport à celle indiquée sur le plan du PLU et en fonction des permis déposés (Cf. Rapport principal chap. 4.3, Th-2.4)

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 puisque la grange dont il est question se trouve en zone U et la transformation permise. Toutefois, la mairie confirme la nécessité de « *rendre l'article plus explicite et de mentionner les habitations* ».

CE : OK

En zone A

Le second cas, évoqué par Monsieur Rochereuil, est situé dans un îlot d'habitations, en zone A, qui n'ont plus rien d'agricole depuis longtemps (obs 2.5 – 17pap). La visite du site m'a permis de constater que cette partie du bâtiment est constituée d'un hangard, 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.

La mairie donne son « avis favorable à la mention évoquée par la COPAMO » et s'engage « à réaliser une modification spécifique pour répondre aux exigences du PLH ».

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, des problèmes de stationnement, d'insécurité routière induits, etc.

Le CE considère qu'il s'agit là de réactions exagérées afin 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.

Sur le 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

La COPAMO (2.8 – 1CCM-c) demande que les agriculteurs puissent construire des locaux pour la transformation et la vente, ce qui paraît logique pour des bâtiment agricoles...

Cependant, 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

Des personnes redoutent une trop grande hauteur à R+2 en proximité de leur maison (obs 2.8 – 12pap).

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 !*

La mairie indique que la zone UB en proximité d'entrée du village permet une hauteur limitée à 10,50m.

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

CES en UCd1

La remarque « obs 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 (obs 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 tènements 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 « obs 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 « pbs 2.9 – 2SyO-e », il s'agit ici d'une remarque fonctionnelle dans le cadre de l'instruction des permis et la mairie y 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 du syndicat de l'ouest lyonnais « obs 2.10 – 2SyO-a » soulève la question de la compréhension du texte, car on ne sait pas si la surface pour le stationnement 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 préfète fait un rappel de la loi sur le logement aidé qui indique que le stationnement dans ce cas ne peut excéder une place par logement (Art. L 151-34 & 35 du code de l'urbanisme) et pour lequel le PLU doit être conforme. La commune en prend acte.

Le CE 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 (obs 2.11 – 20pap) demande le retrait de l'emplacement réservé R3 destiné à réaliser un parking à la place de son terrain de boule (parcelle N°1129).

Le CE considère que c'est effectivement une erreur 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...

En réponse, 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

Une personne fait remarquer que l'emplacement réservé S1 est maintenant entièrement construit. La mairie confirme la nécessité de le supprimer.

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)

Emplacement réservé R5 + frange végétalisée + marge de recul

Le cabinet d'avocat Reflex agissant pour le compte de la SC CYCLAE propriétaire des parcelles A 2680, 2683 et 2684 en lisière ouest de la ZA La Ronze (zone UI) demande :

- 1 – la suppression de l'emplacement réservé R5 ;
- 2 – la suppression de la frange végétalisée ;
- 3 – la suppression de l'ajout de la règle de retrait à 8m (actuellement à 4m),

au motif que ces mesures rendent partiellement ou totalement inconstructibles ces parcelles (Cf. obs 10num-b à 10num-h du PVS).

De mes analyses détaillées dans le rapport principal⁸ chap. 4.3, Th-2.13, où j'ai analysé la situation in situ, il ressort que le R5 n'a effectivement aucun sens.

⁸ Dans le rapport principal le CE a procédé à une analyse détaillée in situ de toutes les questions concernant la zone UI, trop longues rapporter ici. Cf. rapport principal chap. 4.3.-Th-2.13.

La frange végétale recouvre entièrement une parcelle, et pour partie les autres, bloquant ou entachant leur constructibilité. Il est à noter que cette contrainte impacte aussi d'autres parcelles en prolongement.

De la même manière, le retrait à 8m impacte fortement les parcelles de la SC CYCLAE, mais aussi nombre d'autre lots de la zone sur au moins les deux tiers du périmètre de la ZA, en contact des zones UCd1 et A, générant de nouvelles contraintes de constructibilité exagérées sur les bâtiments d'activités.

Le cabinet d'avocat 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).

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

Pour la frange végétale et le retrait, elle se prononce pour « *le maintien d'une implantation par rapport aux limites séparatives de 4m, tout en maintenant la frange végétale existante* ».

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

Par ailleurs, la préfète s'oppose aux rabaissements des hauteurs dans cette zone de 12m à 8m, sauf au contact des habitations de la zone UC.

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...

De plus, en analysant les vues à partir du lotissement récemment construit à l'ouest sur l'emplacement réservé S1 (zone US), on se rend compte que l'impact visuel des bâtiments industriels est faible du point de vue de ces 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.

CE : ainsi, 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 zéro artificialisation nette (ZAN), ces modifications des règlements de la zone d'activité de la Ronze – par ailleurs seul site industriel de la commune⁹ – ne se justifient pas, sauf à la marge sur des secteurs ponctuels.

Il n'est pas opportun d'entacher de manière exagérée la constructibilité des bâtiments d'activité et le développement de la zone.

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 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 de la parcelle N°3225 jusqu'à la parcelle N°2680.

⁹ Nous avons d'ailleurs vu plus haut dans les Généralités, chap. 1.2, que l'emploi est un enjeu pour la commune.

La question des mouvements de terre en zone UI

De plus, en analysant cette zone sur le terrain, nous avons identifié d'autres problèmes.

La présente modification introduit dans l'article 11 de la zone UI une clause sur l'équilibre déblais/remblais afin de ne pas dépasser 1,5m dans les mouvements de terre¹⁰.

Or, si cette clause est parfaitement adaptée aux zones d'habitat pavillonnaire, elle est ici complètement incongrue dans un site aux reliefs affirmés et en pente. 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 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 reprofiliages.

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 que cela a été très bien réalisé sur certains tènements de cette zone d'activité.

La question de l'imperméabilisation des sols en zone UI

D'autre part, la présente modification introduit une limitation à 20% de l'imperméabilisation des tènements¹¹.

L'imperméabilisation des sols dans ce type de zone d'activité, 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 11¹².

Incohérence graphique

Enfin, 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 outrepassé le tracé du R5, situé lui sur la limite séparative, ce qui n'est pas logique (Cf. croquis dans le rapport principal, chap. 4.3, Th-2.13 à la fin).

La mairie en réponse indique 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.

Sur toutes ces questions concernant la zone Ui, et compte tenu des enjeux de développement économique d'une part, d'économie du foncier agricole et naturel d'autre part, le CE en fera une réserve dans ses conclusions motivées.

¹⁰ Cf. page 16 du rapport de présentation.

¹¹ Cf. page 17 du rapport de présentation.

¹² ibid

4.3.-Th-2.14 – Parcelles en Zone Agricole

Ce sont des demandes de personnes possédant des terrains en zone agricole et souhaitant qu'elles deviennent constructibles.

CE : ces demandes ne sont pas recevables au motif qu'une modification de PLU n'a pas vocation à changer le périmètre des zones A et N. De plus, la politique de l'État est de ne pas réduire les zones A.

4.3.-Th-2.15 – Sujets divers

Madame Mancini 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 (Cf. carte chap.4.3 du rapport principal, Th-2.15).

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 ».

Cette construction n'a jamais eu de vocation agricole.

Elle était destinée à être les locaux d'entreprise du maçon qui habitait 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

4.3.-Z – Autres avis du CE

La question des climatiseurs

En référence à l'analyse de l'OAP bioclimatique du rapport principal¹³, 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

En s'inspirant de ce qui est dit dans la zone UI pour les accès en cas de divisions parcellaires dans le rapport principal¹⁴, le CE prolonge le raisonnement pour les zones pavillonnaires car il y a souvent démultiplication de voies d'accès côte-à-côte et inflation dans l'artificialisation des sols pour la voirie (Cf. croquis du rapport principal chap. 4.3.-Z, « autres avis du CE »).

Le CE suggère ainsi 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.).

¹³ Cf. rapport principal chap. 4.2.-2.

¹⁴ Cf. rapport principal chap. 4.2.-11.

5 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

5.1 – Tenu compte

Compte tenu :

- de mon appréciation générale sur cette modification N° 2 du PLU ;
- des avis favorables des PPA, avec des recommandations et quelques réserves ;
- du PV de synthèse remis à la mairie le 21 février 2025 et qui comprend au total **46 observations**, étant entendu que les avis des PPA ont été inclus au PVS. ;
- des réponses apportées par la mairie à tous les thèmes du PV de synthèse et réceptionnées le 25 février 2025.
- de mon analyse sur les observations du public et les avis des PPA développées au chapitre 4 du rapport principal.

D'autre part, considérant que :

- le dossier d'enquête soumis au public était complet au regard des pièces exigées par la réglementation ;
- ce dossier était clair et bien structuré pour une bonne information du public
- il y avait parallélisme entre le dossier sur le site numérique et le dossier papier ;
- le dossier d'enquête papier était accessible en permanence durant toute la durée de l'enquête au bureau d'accueil de la mairie et une table mise à disposition pour les consultations ;
- le registre numérique a été accessible pendant toute la durée de l'enquête ;
- les publications dans la presse ont été conformes à la réglementation et dans les délais impartis ;
- l'affichage des avis au public a été correctement réalisé et dans trois endroits de la commune ;
- la mairie a publié l'information sur l'enquête publique dans le bulletin municipal de septembre 2024 et de janvier 2025 ;
- les moyens mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour l'accueil du public étaient satisfaisants ;
- les relations avec le public ont été sereines lors des permanences ;
- la mairie a toujours été disponible pour répondre à mes questions ou fournir les documents demandés...

5.2 – Avis favorable avec réserves

j'émet ***un avis favorable*** pour la modification N° 2 du PLU de Taluyers, **assorti de 5 réserves.**

5.3 – Réserves

Les réserves sont les suivantes :

■ **Réserve N°1 – Conformité au PLH pour le logement social (réf Th-2.6)**

- Préciser que la servitude pour le logement social s'applique à chaque opération et dans le diffus
- Préciser que la commune va engager une modification spécifique pour répondre aux exigences du PLH

■ **Réserve N°2 – Conformité à la législation pour le stationnement des logements aidés (réf Th-2.10)**

- Se mettre en conformité des art. L 151-34 & 35 du code de l'urbanisme pour le stationnement du logement aidé

■ **Réserve N°3 – Suppression du R3 sur le terrain de boule (réf Th-2.11)**

- Suppression du R3 sur le terrain de boule et le cantonner à la venelle dénommée « L'Hôpital ».

■ **Réserve N°4 – OAP dans la zone UI La Ronze (réf Th-2.12)**

- Instaurer une OAP sur la dent creuse de la ZA La Ronze afin d'organiser son aménagement en cas de mutation. Cette OAP, concertée avec l'entreprise existante, doit être séquentielle et suffisamment souple pour s'adapter au fonctionnement des entreprises.

■ **Réserve N°5 – Modification des règles et autres mesures concernant la zone UI La Ronze (réf Th-2.13)**

- Suppression du R5
- Cantonnement de la frange végétalisée à 4m, comptés en tous points à partir de la limite séparative, sauf sur la parcelle N°2813.
- Maintien de la distance d'implantation sur les limites séparatives à 4m.
- Maintien des hauteurs des constructions dans la zone UI à 12m, sauf entre les parcelles N°3225 et N°2680
- Supprimer la contrainte de profils des terrains – *inadaptée en zone d'activité* – pour lui substituer une exigence de repaysage qualitatif à adapter à chaque situation.
- Supprimer la contrainte de limitation de la surface imperméabilisée à 20% du ténement, mesure complètement irréaliste en zone d'activité.
- Corriger l'incohérence graphique du tracé de la zone US pour le ramener à la limite parcellaire.

5.4 – Recommandations

Cet avis, en référence aux arguments développés en amont, est assorti des recommandations suivantes :

➔ **Recommandation N° 1 :**

Apporter les différentes améliorations rédactionnelles évoquées, en concertation avec le service instructeur pour en faciliter l'application ou pour une bonne compréhension envers un public non averti des choses de l'urbanisme.

➔ **Recommandation N° 2 :**

Supprimer l'espace vert évoqué en UB¹⁵ et rendre aménageables en logements des bâtiments en zone A qui n'ont aucune fonction agricole¹⁶, dans la logique de densification des zones urbaines et afin d'orienter les attentes d'habitat sur ces sites plutôt qu'en espaces vierges.

¹⁵ Cf. chap. 4.3.-Th-2.4

¹⁶ Cf. chap. 4.3.-Th-2.5 et 4.3.-Th-2.15

→ **Recommandation N° 3** :

Veiller, dans les règles d'occupation des parcelles, à ce que les coefficients d'emprise au sol (CES) ne soient pas bloquants pour l'évolutivité de l'habitat.

→ **Recommandation N° 4** :

Veiller à ce que les réglementations architecturales n'entravent pas le bon fonctionnement des machines, comme par exemple les climatiseurs...

→ **Recommandation N° 5** :

Favoriser la recherche de solutions d'économie des voies d'accès en cas de divisions parcellaires dans les secteurs d'habitat par l'incitation à la concertation entre les propriétaires.

Fait à Mions, le 1° mars 2025

Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

Liste des sigles :

A : Zones agricoles du PLU

ABF : Architecte des bâtiments de France

AOP : Appellation d'origine protégée

AU : Zones à urbaniser du PLU

CCI : Chambre de commerce et d'industrie

CE : Commissaire-enquêteur

CES : Coefficient d'emprise au sol (du PLU)

COPAMO : Communauté de communes du pays Mornatais

CD : Conseil départemental

CPDPENAF : Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

DDT : Direction départementale des territoires (du Rhône)

DGS : Directeur général des services (de la commune)

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DDT : Direction départementale des territoires

DTA : Directive territoriale d'aménagement

ENEDIS : Compagnie de distribution de l'électricité

EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ER : Emplacement réservé (dans un PLU)

GRTgaz : Gestionnaire de réseaux de gaz, filiale du groupe ENGIE

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale

N : Zones naturelles du PLU

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable (du PLU)

PC : Permis de construire

PLH : Plan local de l'habitat

PLU : Plan local de l'urbanisme

PPA : Personne publique associée

PPRNI : Plan de protection des risques naturels d'inondations

PV : Procès verbal

PVS : Procès-verbal de synthèse

R : Emplacement réservé pour espace public, stationnement ou cheminement piéton (dans un PLU)

RD : Route départementale

RN : Route nationale

R+1 : Rez-de-chaussée plus 1 étage

R+2 : Rez-de-chaussée plus 2 étages

S : Emplacement réservé pour logement ou équipement (dans un PLU)

Scot : Schéma de cohérence territoriale

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SMAGGA : Syndicat mixte d'assainissement de la vallée du Garon

SRCE : Schéma régional de cohérence écologique

SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires

SRU : loi Solidarité et rénovation urbaine

STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (zone particulière dans un PLU)

SYTRAL : Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise

SYSEG : Syndicat pour la station d'épuration de Givors

T1, T2, etc : Types de logements

TC : Transports en commun

UA, UB, UC, UH, UI, US : Zones urbaines du PLU

V : Emplacement réservé pour la voirie (dans un PLU)

ZA : Zone d'activité

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

