

Enquête préalable à la modification n°1 du plan local d'urbanisme

De la commune de Saint Romain en Gal

Rapport du commissaire enquêteur



Références

-Arrêté N°A21-04 du 19 novembre 2021 de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération relatif à la mise à l'enquête publique du projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain en Gal.

-Décision n°E21000026/69 en date du 3 mars 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon relatif à la nomination de Madame Marie-Jeanne Courtier commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Romain en Gal.

Sommaire

1 Cadre de l'enquête

2 Organisation et déroulement de l'enquête

- a) Composition du dossier
- b) Déroulement de l'enquête

3 Présentation de la commune

- a) Population de la commune
- b) Le parc résidentiel

4 Contenu du projet et préconisations des avis des personnes publiques associées

- a) Modification du règlement écrit des zones Ua et Ub et deux nouveaux secteurs de mixité sociale
- b) Projet de création d'un sous -secteur Uba en zone Ub
- c) Projet de modification des orientations d'aménagement et de programmation
- d) Projet de modification du règlement écrit des zones A et N
- e) Décision de la Mrae

5 Observations du public et réponses aux questions posées

6 Conclusions et avis du commissaire enquêteur

7 Pièces jointes ; 4 parutions dans la presse

1.Cadre de l'enquête.

Il s'agit d'une modification s'inscrivant dans le champ d'application des articles L.153-36 et L.153-37 du code de l'urbanisme : elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Dans ces cas, il y aurait eu lieu d'appliquer la procédure de révision.

Le PLU de Romain en Gal a été approuvé le 28 janvier 2020. La commune a souhaité sa modification et la procédure a été lancée par le Président de la communauté d'agglomération par arrêté en date du 24 novembre 2020. La compétence « Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme » ayant été transférée depuis le 1^{er} janvier 2018 à la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu.

La modification concerne cinq objectifs :

- Modifier le règlement écrit (Ua1.2 et Ub1.2) concernant la mixité sociale avec la suppression de la servitude de mixité sociale en zone Ua et Ub et la création de secteurs de mixité sociale dans lesquels toute opération d'au moins de 20 logements comportera 20% de logements locatifs abordables soit sur l'îlot B « centre urbain » et l'OAP Vaunoy-Chimbaude en zone Ub.
- Créer un nouveau secteur Uba au sein de la zone Ub Centre Bourg le long de la route Rive de Gier
- Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « Vaunoy-Chimbaude » pour permettre des constructions à l'alignement ou en recul de la voie.
- Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « Centre Urbain » pour garder le chemin piétonnier et sécuriser l'intersection et pour réaliser des projets futurs d'habitat sur l'îlot A,
- Modifier la rédaction des articles A.1.1.2 et N.1.1.2 du règlement écrit pour l'extension des constructions existantes dans les zones A et N.

2.Organisation et déroulement de l'enquête

a) *Composition du dossier*

Le dossier est bien présenté, et la rédaction des différentes parties ainsi que les éléments graphiques permettent une bonne compréhension des objectifs de la procédure et de ses enjeux.

Les pièces sont les suivantes :

Pièce n°0 :

- Arrêté N°A20-83 du 24 novembre 2020 de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération engageant la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Romain en Gal.
- Arrêté N° A21-04 du 19 novembre 2021 de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération relatif de mise à l'enquête publique

du projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain en Gal.

- Avis de prescription de la modification N°1 du PLU de Saint Romain en Gal.
- Avis des personnes publiques associées et observations suite à l'avis des personnes publiques associées sur le projet.

Pièce N°1

- Notice de présentation du projet (page 1 à 62).

Pièce N°2 :

- Projet d'aménagement de de développement durable : état néant

Pièce N°3

- Orientations d'aménagement et de programmation (page 1 à 41)

Pièce N°4

- Règlement graphique :
 - Pièce n°4a : plan de zonage au 1 :5000
 - Pièce n°4b : extrait du plan de zonage au 1/2500
 - Pièce n°4c : plan des risques et des nuisances au 1/5000
 - Pièce n°4d : liste des emplacements réservés : état néant

Pièce N°5

- Règlement écrit

Pièce N°6

- Annexes : état néant

Pièce N°7

- Documents informatifs : état néant

Suite aux observations de plusieurs personnes publiques associées, le Président de la Communauté a adressé à Monsieur le Maire de Saint Romain et à moi-même le 9 avril les intentions d'ajustements que la collectivité entend apporter au dossier pour tenir compte des avis émis. Ce courrier a été joint au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête le 12 avril. Ce document fait la synthèse des avis des personnes publiques associées et expose en réponse aux avis les modifications qui seront soumises au Conseil Communautaire à l'issue du déroulement de l'enquête. Un tableau de synthèse reprend l'objet des observations émises par chaque personne publique, les avis émis et les intentions de compléments et précisions ; ces éléments compléteront ou rectifieront les éléments de la notice de présentation.

b) Déroulement de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis rendue le 23 mars à la Mairie de Saint Gal pour prendre connaissance du dossier. Il sera déposé simultanément au siège de la communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération (30 avenue du Général Leclerc à Vienne) et en mairie de St Romain en Gal.

Les pièces du dossier ont été paraphées par mes soins ainsi que les deux registres d'enquête le mardi 23 mars en présence de Monsieur Luc Thomas, Maire de St Romain en Gal et Madame Cécile Georgeon, Chargée de mission Planification Urbaine à la Communauté d'agglomération. Les dates d'enquête ont été fixées conjointement avec Monsieur le Maire et la Représentante de la communauté de l'Agglomération. Les deux registres ont été clos le 12 mai à la fin de ma permanence.

Mes permanences se sont tenues aux dates suivantes :

- Lundi 12 avril de 9 H30 à 12 H
- Vendredi 30 avril de 15 H à 17H
- Mercredi 12 mai de 9H30 à 12H30

Copie des annonces légales de l'enquête dans la presse sont jointes au présent rapport :

- Le Progrès du 26 mars et 13 avril 2021
- Le Dauphiné du 26 mars et 13 avril 2021.

L'affichage de l'avis d'enquête a été constaté par mes soins en mairie.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de Saint Romain en Gal et sur celui de la Communauté d'Agglomération.

Le dossier d'enquête figure sur le site de la commune qui a publié un numéro spécial du Bulletin municipal sur l'enquête proprement dite.

L'information du public a été complète et n'appelle pas d'observation de ma part.

Le procès-verbal de synthèse des observations et mes questions sur le dossier ont été transmis le 12 mai à Monsieur le Maire de la commune et le président de la communauté d'agglomération. Les réponses aux questions posées m'ont été adressées le 18 mai.

3) Présentation de la commune

La commune de Saint Romain en Gal fait partie de l'agglomération viennoise située à 35 km au sud de Lyon. Elle accueille 2040 habitants au 1^{er} janvier 2021.

Elle appartient à la communauté d'Agglomération Vienne Condrieu Agglomération et son territoire est couvert par plusieurs documents-cadre dont un Programme Local de l'Habitat (PLH) prorogé jusqu'au 31 décembre 2019 et la Communauté d'agglomération a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH.

La commune adhère au Syndicat Mixte des Rives du Rhône qui a approuvé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale pour ses 153 communes.

Au nord du territoire des Rives du Rhône, le territoire communal est inclus dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise. Enfin, la commune appartient au Parc Naturel Régional du Pilat, situé à son extrémité Nord -Est.

La modification n°1 du PLU envisagée est compatible avec l'ensemble de ces documents.

a) Population communale

La commune connaît depuis 2000 une progression régulière de sa population. Elle enregistre un accroissement de plus de 2% contre moins de 1% pour l'agglomération de Vienne Condrieu.

Sa progression s'explique par une attractivité résidentielle.

Elle enregistre un net vieillissement de sa population avec la part de la population des 45 ans et plus en augmentation de 5% entre 2009 et 2017. Cette tendance s'explique

par une difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes, par le déficit en logement locatif et par l'emménagement de seniors à la recherche de la proximité des commerces-services, des équipements et de logements de plus petites tailles. On constate aussi une sur-représentation de la part des ménages composés d'une seule personne et des couples sans enfant (respectivement 32% et 34%) et la part des personnes vivant seule en augmentation sur la plupart des tranches d'âge de la commune.

b) Le parc résidentiel

Il se caractérise par un nombre important de résidences principales avec une part plus conséquente d'appartements que sur celui de la Communauté.

En ce qui concerne le parc locatif privé, le nombre de logements en location issu du parc social est moitié moins important que sur le territoire de la Communauté d'agglomération ; la part des propriétaires diminue avec la réalisation de différentes opérations de logements collectifs qui accroît l'offre locative.

Sur la période 2017-2020, 20 permis de construire ont été validés pour 165 logements dont 145 pour du logement collectif ; leur taille est importante avec des projets allant de 22 à 79 logements pour une moyenne de 50 logements par opération.

73 logements sociaux sont recensés sur la commune, constitués majoritairement de logements collectifs.

La production de logements locatifs devra répondre dans le futur PLUH à une part minimale de 20% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements ; le PLUH actuel fixant à 15 logements le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser par la commune.

4) Contenu du projet de modification et avis des personnes publiques associées

- a) Modification du règlement écrit des zones Ua et Ub et 2 nouveaux secteurs de mixité sociale.

Le PLU en vigueur a instauré dans les zones Ua et Ub une servitude de mixité sociale. L'article L.151- 15 du code de l'urbanisme impose à toute opération d'habitation comprenant au moins 10 logements, 20% minimum du programme à réaliser en logement abordable au sens du SCOT des Rives du Rhône. Cette règle a rencontré des difficultés d'application sur le territoire.

La commune souhaite alors réorienter la production en logements abordables en ne ciblant pas l'ensemble des zones Ua et Ub. Elle projette de définir deux secteurs de mixité sociale sur l'îlot B de l'OAP « centre urbain » et la partie de l'OAP «Vaunoy-Chimbaude » situé en zone Ub.

Sur ces deux secteurs, toute opération de construction comprenant au moins 20 logements devra comporter 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du SCOT des Rives du Rhône.

La commune entend donc atteindre un objectif de diversité de la mixité sociale et permettre une production de logements abordables sans cibler toutes les opérations immobilières des zones Ua et Ub.

Avis de Monsieur le Préfet

La rédaction sur l'îlot B de l'OAP « centre urbain » est moins ambitieuse qu'au précédent PLU : en effet, il est prévu la construction de 45 à 50 logements avec une production de 20 % minimum de logements locatifs dès la construction de 10 logements. Or la nouvelle rédaction prévoit pour toute opération de plus de 20

logements un minimum de 20% de logements sociaux. La maîtrise foncière sur ce tènement restreint est aussi délicate.

Sur l'OAP « Vaunoy – Chimbaude », déjà très urbanisé, la réalisation d'une opération de plus de 20 logements sans maîtrise du foncier semble difficile.

La rédaction proposée sur ces deux tènements ne permettra pas la réalisation des logements locatifs attendus.

L'avis émis est favorable sous réserve de faire évoluer la rédaction de ces deux OAP et de prévoir une nouvelle rédaction des servitudes de mixité sociale pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux prévus prescrits au SCOT.

Avis de Monsieur le Président du SCOT du Rhône :

Il estime que la modification de la règle de mixité sociale pose question sur la capacité des sites retenus à pouvoir réaliser l'offre de logements abordables attendue au PLU : risque de division en plusieurs parties pour rester en dessous des 20 logements ; le secteur « Vaunoy-Chimbaude » peu propice compte tenu de la typologie du tissu d'habitat. La réalisation d'opérations d'un seul tenant sur l'ilot OAP du centre bourg n'est pas garantie.

Ce repositionnement de la règle de mixité sociale sur ces deux secteurs ne correspond plus avec la philosophie de la règle initiale de l'actuel PLU.

Ces avis sont pris en compte et une nouvelle rédaction est proposée qui doit être validée par le conseil communautaire pour faire évoluer la rédaction de la mixité sociale et son périmètre afin de satisfaire à la production de logements locatifs abordables soit :

- Proposer que le secteur de mixité sociale créé sur le périmètre de l'OAP de Vaunoy-Chimbaude classé en zone Ub soit étendu au Nord sur les zones Ua, Uac, et Ub (pour partie) situés à proximité des équipements et des services
- Proposer un nouveau secteur de mixité sociale sur les parcelles AL487 et AL488 (ex486) classées en zone Uba
- Maintenir la règle en vigueur dans le PLU : pour toute opération de logements comportant au moins 10 logements, 20% du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCOT des Rives du Rhône
- Mettre en cohérence les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique

b) Projet de création d'un sous-secteur Uba en zone Ub

Ce nouveau secteur est situé sur le coteau le long de route de Rive-de Gier et pourrait faire l'objet d'un renouvellement urbain en classant en zone Uba les parcelles AK67, AK84, AK173, AK176, AK175, AK337 et AK353. Le tènement est occupé par un ancien habitat artisanal sur lequel un projet d'habitat est à l'étude pour réaliser un programme de logements avec une partie réservée à de l'accession sociale.

Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional de Pilat.

Le syndicat recommande qu'un parti pris urbain et architectural soit défini pour les secteurs de renouvellement urbain via une OAP dans une approche de développement durable et en privilégiant des objectifs qualitatifs. En réponse à cette recommandation, la collectivité précise que le recours à une OAP ne paraît pas nécessaire, le règlement Uba s'inscrivant déjà dans un urbanisme durable avec une réalisation d'une opération de construction qualitative.

c) Projet de modification des orientations d'aménagement et de programmation

Sont concernées les secteurs « Vaunoy-Chambaude » et « centre urbain ».

Avis du Scot des Rives du Rhône : ses réserves portant sur l'application des servitudes de mixité sociale sont levées avec les intentions de réponse qui sont apportées par la collectivité.

Avis du Syndicat Mixte du Parc du Pilat sur le secteur de Vaunoy-Chambaude : à sa demande d'une nouvelle OAP définissant un parti pris urbain et architectural illustré par des principes d'aménagement, la collectivité précise que ces principes figurent déjà dans l'OAP existante et que la modification N1 ne porte que sur un ajustement des principes d'implantation des constructions à l'alignement. Ce qui sera spécifié dans les OAP concernées.

d) Projet de modification du règlement écrit des zones A et N

Des réserves ont été émises par les personnes publiques suivantes :

Monsieur le Préfet du Rhône

Monsieur le Président du SCOT des Rives du Rhône

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Parc du Pilat

Madame La Déléguée de l'INAO

Monsieur le Président de la CDPENAF

La proposition porte sur deux possibilités d'extension des habitations :

- *Lorsque la surface de plancher initiale est inférieure à 200 M2, l'extension est possible jusqu'à 35 % de l'emprise au sol, limitée à 200 M2 de surface de plancher après travaux.*
- *Lorsque la surface de plancher initiale est supérieure à 200 M2, l'extension en une seule fois jusqu'à 30% de l'emprise au sol après travaux.*

C'est cette deuxième possibilité qui a fait l'objet de réserves par les personnes publiques car elle laisse le champ ouvert à la réalisation d'habitations de très grandes tailles. Ainsi une habitation de 250 M2 de surface de plancher pourrait s'étendre de 75 M2 soit au total un bâtiment de 325 M2. Le Préfet demande que soient limitées à 35% les possibilités d'extension des bâtis inférieurs à 200 M2, dans la limite de 200 M2 après travaux.

Le Président de La CDPENAF soutient cette proposition.

Pour le Président du SCOT, « cette modification pourrait générer des droits à construire pour 170 constructions de 190 M2 et plus pour des « secteurs naturels à protéger » et « d'espaces agricoles stratégiques dans le SCOT et le zoom cartographique de la Côtère Rhodanienne. Leur importance risque d'inciter à la subdivision d'habitations existantes pouvant générer un développement résidentiel relativement important » ; il convient donc de modérer les capacités d'extension dans ce secteur.

Le Président de la Chambre d'agriculture reprend ces arguments et « relève des gênes à l'activité agricole en termes de circulation, de risques de contraintes et de conflits liés à de nouveaux habitants ».

Si le Président du Département émet un avis favorable sans observation, le président du syndicat mixte précise qu'un certain nombre de bâtiments « se situent dans les sites d'intérêt patrimonial de la Charte (SIP, zone As du PLU). La commune s'est engagée à protéger les SIP par un classement en zone A ou N stricte ou indicé et par un règlement approprié » ; un cadre plus prescriptif est demandé tout en maintenant le caractère rural du plateau.

La Déléguée de l'INAO soutient que l'extension des constructions existantes est susceptible « d'impacter les espaces agricoles nécessaires à la production de ces Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQC) ».

La collectivité a pris en compte ces réserves en proposant que l'article 1.1.2 du règlement écrit des zones A et N soit rédigé comme suit :

« Sont admis sous conditions :

...- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU située dans la zone A ou N à condition que la surface plancher de la construction soit de 60 m² minimum à la date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35% maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 200 M² de surface de plancher totale après travaux pour les constructions de moins de 200 M² de surface de plancher ».

- e) Enfin *la Mission régionale d'autorité environnementale* s'est prononcée sur le dossier après examen au cas par cas et décidé que le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

5) Observations émises par le public

Aucune observation n'a été envoyée à l'adresse électronique mise à disposition pour cette enquête.

12 observations ont été déposées sur le registre déposé en mairie de Saint Romain en Gal et aucune observation sur celui déposé à la communauté d'agglomération. Le courrier de Monsieur Serge Michel a été déposé en mairie à mon intention.

Trois observations portent sur les incidences éventuelles du projet de modification soumis à enquête sur des propriétés :

- Observation de madame Caire Hugues Annie sur l'impact du projet de modification sur la parcelle AL268.
Réponse : cette parcelle n'est pas concernée par le projet.
- Observation de Madame Danièle Torossian et Monsieur Laurent Torossian sur la constructibilité de la parcelle ZD017.

Réponse : la parcelle est située en zone Aco correspondant aux secteurs de corridor écologique identifiés sur la commune ; ces zones sont protégées pour leur richesse écologique afin de préserver la trame verte et les habitats naturels présents ; la parcelle ne peut pas être ouverte à l'urbanisation.

- Lettre de monsieur Serge Michel qui demande un changement de zonage de sa parcelle ZC N°8 située au lieu-dit « les amaris » en zone agricole malgré l'obtention d'un permis de construire devenu caduc en 2011.

Réponse : le projet de modification soumis à enquête ne concerne pas cette parcelle.

Quatre observations portent sur le projet d'extension des habitations existantes en zone A et N ; elles émanent de messieurs Laurent Maurice, et Lepetit Laurent, de mesdames Marie-Christine Baugrand et Jaud Sonnerat.

- Madame Baugrand est favorable à la suppression de la mention « ne doit pas conduire à créer un logement supplémentaire » édicté dans le PLU actuel.

Réponse : cette mention n'apparaît plus dans la nouvelle rédaction de l'article 1.1.2 du règlement écrit des zones A et N qui permet une extension mesurée des constructions existantes pour tenir compte du bâti existant ; il convient donc de se référer au texte suivant qui prend en compte la surface de plancher.

« Sont admis sous conditions :

. - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU située dans la zone A ou N à condition que la surface plancher de la construction soit de 60 m² minimum à la date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35% maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 200 M² de surface de plancher totale après travaux pour les constructions de moins de 200 M² de surface de plancher. ».

- Monsieur Laurent Maurice, Monsieur Lepetit Laurent et Madame Jaud Sonnerat s'interrogent sur la multiplication des logements sur les zones agricoles.

Réponse : il convient de se référer à la nouvelle rédaction présentée ci-dessus et encadrant la construction à usage d'habitations en zone A et N.

- Observations de Madame Jaud Sonnerat sur le nouveau zonage de la mixité sociale et la probabilité de construction de logements sur l'ilot B « Centre Urbain » et le secteur « Vaunoy Chambaude ».

Réponse : sur l'îlot B, la production de logements est comptabilisée ainsi : 45 à 50 logements à construire dont 20% de logements locatifs abordables soit 12 logements locatifs sociaux ; la construction pourra se faire via la réalisation d'un projet d'ensemble sur l'ensemble de l'îlot. Le secteur pourra contribuer à la production de logement social dans le cadre d'un renouvellement urbain du secteur.

Le décompte de logements sociaux suite à la suppression de 16 logements de l'opération Onyx : quel est l'impact sur le nombre avec la réduction à deux zones de mixité sociale ?

Réponse : l'objectif de production dans le cadre du PLU est de 28 logements. Il convient de prendre en compte l'évolution du périmètre d'application de la servitude sociale suite aux avis des personnes publiques associées et figurant au dossier soumis à enquête. Ainsi le secteur de mixité sociale proposé sur les OAP sera étendu au-delà de leur périmètre initial : le secteur créé sur le périmètre de l'OAP de « Vaunoy-Chambaude » classée en zone Ub sera étendu au nord sur la zone Ua, Uac, et Ub (pour partie) situées à proximité des équipements et des services ; un nouveau secteur de mixité sociale pourra être positionné sur les parcelles AL487 AL488 classées en zone UBa.

- Sur la création du nouveau sous-secteur Ubac avec une hauteur de bâtiments passant de 12 à 15 mètres donc plus de logements et une augmentation éventuelle de trafic.

Réponse : le secteur créé est à dominante d'habitat collectif et les caractéristiques en termes de hauteur répondent aux règles de la zone Uba ; le nombre de logements et la forme urbaine sont encadrés par l'implantation des constructions par rapport aux limites, voies et emprises publiques, par les espaces verts en pleine terre (30% minimum de la surface du ténement), l'accès et le stationnement.

Pour la circulation sur la RD502, s'appliquent les dispositions spécifiques le long des routes départementales : « l'accès collectif à la construction aura une largeur comprise entre 5 et 6 m. elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45 degrés sur l'alignement actuel ou projeté de la RD. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5m par rapport à cet alignement ».

- Sur le respect des enjeux sur le secteur « Vaunoy- Chambaude » et les principes d'implantation du bâti :

Réponse : le caractère du quartier est préservé ; l'ambiance végétale et les percées visuelles sur les coteaux viennois sont préservées ; les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de la voie afin de respecter la morphologie du tissu actuel et de maintenir les vues. Seules les règles d'implantation des constructions à l'alignement sont modifiées, les autres principes édictés dans l'OAP sont maintenus.

Sur la modification du tracé du cheminement piétons dans le centre urbain et aboutissant au mur d'une maison classée et la prise en compte de la production d'espaces en pleine terre :

Réponse : si le tracé des cheminements prévu au PLU sont maintenus, un cheminement supplémentaire est positionné le long de la rue du Trye.

Ce cheminement sera réalisé en sous œuvre du bâtiment existant après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En ce qui concerne les espaces de pleine terre, il convient de se référer à l'article Ua2.3 sur le PLU en vigueur.

- Avis favorable de madame François Meuriot, monsieur Joly Jeremy Moncho et monsieur Frédéric Cappio sur la suppression de la bande d'alignement côté est de la rue de Vaunoy ; cette suppression permettrait la revente des habitations.

Précision en réponse : le PLU en vigueur impose l'alignement sur la partie *est* de la rue de Vaunoy ; le projet de modification redéfinit les principes d'implantation. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de la voie afin de respecter la morphologie du tissu actuel et de maintenir les vues.

- Observations de madame Laurence Vincerot et Lucien Monte sur l'impact sur la circulation avec la construction de logements à la place de l'ancienne menuiserie.

Réponse : Les futurs projets devront répondre à la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'accès et devront assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Par ailleurs, un parking public se situe à proximité (50m) du secteur Ubac concerné par la modification et, le cas échéant, pourrait être mis à disposition à l'initiative de la collectivité.

Fait le 27 mai 2021

Le commissaire enquêteur



Marie Jeanne Courtier

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Considérant :

-Que l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles du code de l'environnement et que la procédure de modification n°1 du Plan local d'urbanisme est conforme aux règles du code de l'urbanisme,

Que le dossier soumis à enquête publique donne une description du projet permettant sa bonne compréhension par le public,

Que les règles de publicité sur le déroulement de l'enquête ont été respectées,

Que l'Autorité Environnementale a décidé que la procédure de modification soumise à enquête n'est pas soumise à évaluation environnementale

Que le projet concerne :

- la modification du règlement en matière de mixité sociale dans les zones Ua et Ub et la création de deux nouveaux secteurs de mixité sociale
- la création d'un sous -secteur Uba en zone Ub
- la modification du règlement écrit des zones A et N

Que les personnes publiques associées ont émis des avis favorables assortis de réserves et de recommandations

Que ces avis joints au dossier d'enquête ont fait l'objet d'un examen approfondi par la collectivité qui a précisé les intentions d'ajustements prenant en compte les avis des personnes publiques associées et que le Conseil Communautaire sera amené à valider

Que ces intentions d'ajustement ont pour objectif de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux prescrits au SCOT,

En conséquence, j'émet **un avis favorable sous réserve** :

1 Pour les règles en matière de mixité sociale ;

- Que le secteur de mixité sociale créé sur le périmètre de l'OAP de Vaunoy-Chimbaude classé en zone Ub soit étendu au Nord sur les zones Ua, Uac, et Ub (pour partie) situés à proximité des équipements et des services
- Qu'un nouveau secteur de mixité sociale soit créé sur les parcelles AL487 et AL488 (ex486) classées en zone Uba
- que la règle en vigueur dans le PLU soit maintenue : pour toute opération de logements comportant au moins 10 logements, 20% du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCOT des Rives du Rhône

- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et les graphiques soient mis en cohérence ;

2 Pour le projet de modification du règlement écrit des zones A et N :

- qu'afin de modérer les capacités d'extensions des habitations dans ces zones, l'article 1.1.2 des zones A et N sera rédigé comme suit :

« Sont admis sous conditions :

...- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU située dans la zone A ou N à condition que la surface plancher de la construction soit de 60 m² minimum à la date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35% maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 200 M² de surface de plancher totale après travaux pour les constructions de moins de 200 M² de surface de plancher.

Fait à Lyon le 27 mai 2021



Marie Jeanne Courtier