

**CONCLUSIONS MOTIVEES DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION n°1
DU PLAN LOCAL d'URBANISME DE LA
COMMUNE de CONDRIEU (RHÔNE)**

Conduite du 23 septembre au 7 octobre 2019



**Ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Lyon
N° E19000196/69 en date 18 juillet 2019**

**Arrêté n° n° A19-45 en date du 30 août 2019
du Président de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION**

Commissaire enquêteur : Jean Pierre REVOL

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des observations et explications émises ou développées par le pétitionnaire et de la réflexion personnelle du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur expose ses conclusions en examinant la régularité de la procédure, les effets du projet sur l'environnement et sur les biens et les personnes.

1 Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête.

Aucun incident n'a été porté à ma connaissance.

Aucune remarque n'a été formulée concernant l'affichage et l'information relative à l'enquête publique.

J'ai vérifié que l'affichage réglementaire a été respecté. Le certificat d'affichage m'a été fourni par les services de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.

L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont avérés et sont vérifiables.

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

Les articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'urbanisme concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

Les articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête a duré 15 jours ainsi que le permet l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme pour les projets ne faisant pas l'objet d'évaluation environnementale.

Monsieur le Président de VIENNE-CONDRIEU AGGLOMERATION a pris, en date du 11 juin 2019, l'arrêté n°A19-37 pour lancer la procédure de modification. J'ai été nommé par l'ordonnance n° E18000196/69 du 18/07/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

Puis, en date du 30 août 2019, le Président de Vienne Condrieu Agglomération a pris un nouvel arrêté, numéroté A19-45, annulant et remplaçant le précédent. En effet, l'un des objets initialement prévus de la modification (l'élargissement de la zone Ns), a été abandonné..

Les obligations relatives à la composition et à la consultation des documents, à la publicité par affichage et par voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire Enquêteur, à la forme du registre et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

Le public a disposé des heures d'ouverture au public du secrétariat de la mairie et des heures d'ouverture au public du siège de VIENNE-CONDRIEU AGGLOMERATION et de 5h00 de permanences du commissaire enquêteur pour consulter le projet et s'exprimer.

En conséquence, j'estime que la procédure engagée est conforme au niveau réglementaire et que la mise à l'enquête publique du projet de modification n° 1 de du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONDRIEU ne contient aucun facteur de contestation.

2 Sur le respect des objectifs de la loi

Depuis le 1 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans le champ d'application de la révision (y compris allégée) relèvent de la modification avec enquête publique dès lors que des modifications du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions ont pour effet :

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - la diminution des possibilités de construire
 - la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
 - l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme
- une enquête publique est obligatoire.

Dans le cas présent, il n'est pas garanti que la modification du règlement en zone Uar n'entraîne pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans la zone concernée.

Le dossier était composé des pièces suivantes

- de l'arrêté du Président de VIENNE-CONDRIEUAGGLOMERATION en date du 30 août 2019
- de l'ordonnance du Président du Tribunal administratif de Lyon en date du 18 juillet 2019
- d'un rapport de présentation exposant
 - la situation géographique de la commune
 - le contexte réglementaire de la modification
 - l'objet de la modification
 - les justifications de la modification
- du plan de zonage au 1/5 000°
- de la proposition de rédaction du nouveau règlement
- de la nouvelle liste des emplacements réservés
- des avis des personnes publiques associées
- d'un dossier comportant les publications « presse »
- d'un registre d'enquête
- d'un registre destiné à recevoir les courriers et courriels reçus

J'ai paraphé l'ensemble des pièces des deux dossiers déposés l'un en mairie de CONDRIEU, l'autre au siège de VIENNE-CONDRIEUAGGLOMERATION, quartier St Germain à VIENNE (Isère).

Les objectifs de la loi ont été respectés.

3 Sur les observations recueillies

Deux (2) personnes sont venues aux permanences : un architecte qui a deux projets dans le secteur Uar et un particulier qui voulait consulter le projet du nouveau règlement.

Deux (2) courriels ont été annexés au registre d'enquête et publiés sur le site internet de la commune et de l'agglo. Il s'agissait de documents (plans et photos) fournis par l'architecte.

Les demandes portent exclusivement sur la faisabilité de projet d'extension de maisons situées dans les zones Uar.

Les observations orales ainsi que les courriels qui m'ont été adressés ont fait l'objet d'une étude détaillée au cas par cas, avec pour chacune un commentaire et un avis personnel.

Les Personnes Publiques Associées ont dans l'ensemble peu répondu. La Chambre d'Agriculture et le SCOT des Rives du Rhône ont indiqué qu'ils n'avaient aucune remarque à faire.

J'ai adressé un mémoire à Madame le Maire de CONDRIEU ainsi qu'à la chargée de l'urbanisme de VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION le 10 octobre. J'ai eu un contact téléphonique avec cette dernière le 15 octobre pour préciser certains points (une rédaction des articles du règlement peut-être plus souple). J'ai reçu par mail le 31 octobre une réponse qui répond à mes remarques.

4. Sur les objectifs d'urbanisation

Compte tenu du peu de terrains constructibles sur la commune, de la volonté des élus de favoriser le renouvellement urbain, en conformité avec les préconisations du SCOT, d'améliorer l'habitat du centre-bourg tout particulièrement dans la zone très densifiée Uar, il me paraît opportun d'étendre à ces zones la réglementation présente dans la zone Ub, bien moins dense. Ces quartiers présentent un habitat très dense, enchevêtré qu'il convient de réhabiliter en continuité du bâti existant autant que faire se peut.

Il faut à travers le règlement offrir une réelle possibilité d'extension et de réhabilitation. Il m'apparaît que dans la zone Uar, on est confronté à une multitude de cas particuliers qu'un règlement trop strict va contraindre. Sur les 3 demandes reçues, aucune ne rentrerait réellement dans le cadre du règlement envisagé alors que deux auraient pu être satisfaites sans gêne pour quiconque. Il est vrai qu'on ne peut se passer de règlement.

La Commune et VIENNE-CONDRIEUAGGLOMERATION ont bien voulu prendre en compte mes remarques et proposer une nouvelle rédaction plus ouverte que le texte proposé à l'enquête publique.

L'idée est de permettre, pour les maisons existantes en zone Uar :

- Leur extension en emprise au sol à condition de ne pas dépasser une certaine hauteur (6m) et une certaine longueur de linéaire (la moitié de la limite latérale concernée)
- Leur surélévation au-delà de la hauteur des bâtiments voisins contigus, à condition que le dépassement n'excède pas 1 mètre.

La nouvelle rédaction serait la suivante :

« Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU créant de l'emprise au sol, la hauteur de la construction sur limite pourra être portée à 6

mètres maximum sous réserve que le bâti (existant+extension) n'occupe que la moitié de la longueur de ladite limite latérale.*

Dans le cas d'une extension par surélévation, et pour les bâtiments situés à l'alignement, la hauteur de la construction ne pourra excéder de plus de 1 m la hauteur de la construction contiguë la plus haute édifiée sur les limites des parcelles voisines. »*

Cette rédaction n'est pas définitive et mérite quelques précisions sur la notion de contiguïté (qui du coup entre en ligne de compte non plus pour la question des extensions mais pour celle des surélévations).

Ce projet de modification comportait 3 points :

- Intégrer un emplacement réservé dans la zone Ns
- Modifier certains points réglementaires :

L'article 11 qui traite des abords, et particulièrement des clôtures, nécessite une réécriture afin qu'il soit compréhensible.

L'article 7 de la zone UA n'autorise pas la construction en limite jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment contigu dans la zone Uar alors que c'est possible en zone UB moins dense.

L'intégration d'un emplacement réservé dans la zone Ns permet à la collectivité de disposer de la totalité du foncier de cette zone pour réaliser une aire de sport.

L'article 11 qui traite des abords et des clôtures était incompréhensible du fait d'une inversion de phrases. La nouvelle rédaction corrige cette erreur matérielle.

Quant à l'article 7 de la zone Uar, la nouvelle rédaction proposée à l'issue de l'enquête publique prend en compte le caractère particulier de cette zone et devrait permettre de mieux répondre à la volonté des élus de favoriser le renouvellement urbain, en conformité avec les préconisations du SCO, en étant plus souple pour l'extension et la surélévation des bâtiments existants.

Aussi compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance et de ce qui précède,

En conséquence, je donne un

Un AVIS FAVORABLE

Avec 3 recommandations

- Affiner la définition de contiguïté
- Prendre contact avec les 2 personnes qui sont venues aux permanences afin qu'elles prennent connaissance de la nouvelle rédaction de l'article 7.
- Corriger page 9 le rapport de présentation (Condrieu en lieu et place de Longes)

Fait à Saint Clair le 5 novembre 2019

Jean Pierre REVOL

Commissaire enquêteur