

Serge MONNIER

Commissaire enquêteur

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**relative**

**au projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la commune de Civrieux  
d'Azergues**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*Enquête publique ouverte le 15 septembre 2025*

*et close le 17 octobre 2025*

**rapport du 5 novembre 2025**

# SOMMAIRE DU RAPPORT

## **I. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **A. ORGANISATION**

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Concertation avec l'autorité organisatrice
3. Cadre juridique de l'enquête
4. Information du public

### **B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

1. Opérations préalables à l'enquête
  - a) *Concertation avec l'autorité organisatrice*
  - b) *Présentation du projet par le maître d'ouvrage*
2. Dossier et registres
3. Permanences
4. Clôture de l'enquête

## **II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### **A. COMPOSITION DES DOSSIERS**

### **B. OBJET DE L'ENQUETE, ENJEUX, OBJECTIFS**

1. Objet de l'enquête
2. Enjeux du territoire
3. Objectifs du projet de modification du PLU

### **C. PROJET D'EVOLUTION DU PLU**

## **III. AVIS DES AUTORITES CONSULTEES, PARTICIPATION DU PUBLIC ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **A. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **B. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

1. Recensement des contributions recueillies du public
2. Réponse de la collectivité aux observations et aux questions du commissaire enquêteur

### **C. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **IV. ANNEXE**

# I ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

## A. ORGANISATION

### 1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 23 mai 2025 référencée sous le n°E25000089/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur Serge MONNIER, en qualité de commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES.

### 2. Concertation avec l'autorité organisatrice

Afin de définir les conditions de déroulement de l'enquête publique, de disposer d'un exemplaire du dossier et d'échanger sur sa complétude avant mise à l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le 13 juin 2025 en mairie de CIVRIEUX D'AZERGUES les représentants de l'autorité organisatrice de l'enquête : Mme TEYSSIER maire de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES, M. BOUCHART-1<sup>er</sup> adjoint chargé de l'urbanisme- accompagnés de deux collaborateurs, M. DENEUX, urbanisme et Mme MARQUAT, secrétaire.

Cette réunion a permis :

- d'une part à Mme le Maire et son équipe de présenter au commissaire enquêteur les motifs qui conduisent la municipalité à engager une modification du PLU de la commune moins de deux ans après sa révision ; il est expliqué que ce projet de modification est justifié par le constat de la nécessité d'ajuster un certain nombre de règles techniques de constructibilité en vue de les harmoniser, de favoriser l'accueil de clientèle en secteur d'activités commerciales ou de mixité fonctionnelle ; ce projet porte notamment sur une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Charlieux visant la création d'une réelle centralité associant habitat et commerce en préservant la trame et en renforçant les liaisons douces entre les différentes polarités. Ces objectifs nécessitent la modification des règlements écrits et graphiques du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Charlieux et la création d'emplacements réservés pour privilégier les liaisons douces.

A cet égard la municipalité précise au commissaire enquêteur que :

- la souplesse introduite dans les prescriptions de l'OAP de Charlieux vise à permettre l'émergence des meilleures idées d'aménagement dans le cadre d'un appel à projet en cours auprès d'un aménageur ; le commissaire enquêteur indique qu'il souhaiterait avoir connaissance du cahier des charges de cet appel à projet ; la municipalité ajoute que le foncier sur ce secteur appartient à la commune ;
- la commune a commencé à acquérir le foncier des emplacements réservés qui appartient à des privés.
- d'autre part, de faire le point sur le contexte dans lequel s'inscrit cette enquête dès lors que l'approbation de la révision du PLU de 2022 avait fait l'objet d'un recours de la part d'une association qui finalement s'est désistée.
- Enfin de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique qui seront fixées par arrêté municipal, en particulier sur deux points :
  - Le caractère complet du dossier présenté à l'enquête publique : le commissaire demande à la mairie de CIVRIEUX de compléter le dossier par la délibération du conseil municipal engageant la procédure de modification et par la justification des

consultations des Personnes Publiques Associées (PPA) qui n'ont cependant pas répondu dans les délais prescrits. Il est à cet égard constaté que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) est joint au dossier.

- Les dates de l'enquête publique sont prévues du 15 septembre 2025 au 17 octobre 2025 ainsi que les dates de permanence du commissaire enquêteur en mairie où un registre d'enquête « papier » sera mis à disposition du public ;
- Les conditions de publicité préalable par voie d'affichage en mairie et sur le secteur de Charlieux ainsi que par communiqué de presse dans deux journaux locaux/régionaux sont également abordées et la mairie précise qu'une information sur le site internet de la mairie sera prévue ;
- La mairie doit également faire le choix d'un prestataire pour la mise en place d'un registre dématérialisé permettant la consultation d'un dossier complet numérisé et l'enregistrement des observations du public pendant la durée de l'enquête ;
- Le commissaire propose d'adresser un modèle d'arrêté d'ouverture d'enquête à la mairie pour faciliter son travail.

L'arrêté du Maire de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES N° 2025-08-07 du 7 août 2025 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cette commune du **15 septembre au 17 octobre 2025 inclus**.

La présente enquête est réalisée en application du :

- code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-1 et suivants, R153-1 et suivants relatifs à l'élaboration, la révision ou la modification des PLU par une commune,
- code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique.

Après examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a estimé par décision du 14 octobre 2024, que le projet de modification du PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans le cadre de la procédure d'urbanisme, les avis de l'autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées (PPA) qui se sont exprimées, ainsi que la justification de leur saisine lorsqu'elles n'ont pas rendu d'avis explicite, figurent au dossier d'enquête publique.

### 3. **Information du public**

#### a) Information par annonces légales :

- Une première insertion de l'avis au public informant de la tenue de l'enquête a été publiée en annonces légales dans le journal LE PROGRES – édition du Rhône – le 28 août 2025 et dans le journal LE PATRIOTE BEAUJOLAIS du même jour.
- Une deuxième insertion a été effectuée en annonces légales dans les mêmes publications le 16 septembre 2025.

#### b) Information par affichage :

L'affichage réglementaire de l'avis au public annonçant l'enquête a été réalisé sur les panneaux de la commune du 1<sup>er</sup> septembre 2025 jusqu'au 17 octobre 2025 inclus (constat effectué par le commissaire enquêteur).

c) Autres :

Les informations relatives à l'ouverture de l'enquête et au projet de modification du PLU ont été également annoncées sur le panneau lumineux et le site internet de la commune.

## **B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1. Opérations préalables à l'enquête**

a) Concertation avec l'autorité organisatrice

Comme indiqué précédemment, le commissaire enquêteur a rencontré le 13 juin 2025 en mairie de CIVRIEUX D'AZERGUES les représentants de l'autorité organisatrice de l'enquête : Mme TEYSSIER maire de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES, M. BOUCHART -1<sup>er</sup> adjoint chargé de l'urbanisme- accompagnés de deux collaborateurs, M. DENEUX, urbanisme et Mme MARQUAT, secrétaire afin de définir les conditions de déroulement de l'enquête publique, de disposer d'un exemplaire du dossier et d'échanger sur sa complétude avant mise à l'enquête,.

Le commissaire enquêteur a ensuite été consulté par la mairie sur le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête par messagerie électronique avant sa signature par Mme le maire de CIVRIEUX D'AZERGUES. La transmission préalable du dossier numérisé à l'adresse de messagerie électronique du commissaire enquêteur a permis à ce dernier de prendre connaissance rapidement du contenu du dossier et des objectifs de l'opération.

b) Visite de terrain

Le commissaire enquêteur a effectué une visite des principaux secteurs de la commune visés par le projet de modification qui lui a permis de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement et la situation géographique des aménagements envisagés, notamment du site de Charlieux faisant l'objet du projet de modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **2. Dossier et registre d'enquête**

Le dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et les justificatifs de la consultation des PPA ont été mis à disposition du public en mairie de CIVRIEUX D'AZERGUES du 15 septembre au 17 octobre 2025 inclus.

La version numérique du dossier d'enquête et des avis susmentionnés était également consultable sur le site internet mis à disposition par un prestataire externe pendant la durée de l'enquête.

De même les observations du public ont pu être formulées ou transmises tant sur le registre « papier » en mairie de CIVRIEUX D'AZERGUES que sur le registre électronique mis à disposition à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

### **3. Permanences**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le calendrier suivant :

<b>DATE</b>	<b>HORAIRES</b>	<b>LIEU</b>
Lundi 15 septembre 2025	9h00 à 12h00	Mairie de CIVRIEUX d'Azergues
Mercredi 24 septembre 2025	9h00 à 12h00	Mairie de CIVRIEUX d'Azergues

Vendredi 3 octobre 2025	16h00 à 19h00	Mairie de CIVRIEUX d'Azergues
Jeudi 9 octobre 2025	11h00 à 15h00	Mairie de CIVRIEUX d'Azergues
Vendredi 17 octobre 2025	16h00 à 19h00	Mairie de CIVRIEUX d'Azergues

La tenue des permanences s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral. Le public a pu être reçu dans des conditions correctes par le commissaire enquêteur et sans incident notable.

#### **4. Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête, il a été procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête par le commissaire enquêteur.

## **II PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

Le dossier présenté à l'enquête publique du 15 septembre 2025 au 17 octobre 2025 relatif au projet de modification du PLU de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES est conforme aux dispositions réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

### **A. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU**

Le dossier du projet de PLU comporte les éléments suivants :

- Rapport de présentation,
- Projet de modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 dite de Charlieux,
- Projet de modification du Règlement écrit,
- Projet de modification du Règlement graphique - Zonage,
- Projet de modification des emplacements réservés,
- Délibération du conseil municipal engageant la procédure de modification du PLU.

En outre le dossier comprend :

- Consultation des Personnes Publiques Associées,
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la non nécessité d'une évaluation environnementale,

L'arrêté N° 2025-08-07 du 7 août 2025 d'ouverture d'une enquête publique par Mme la Maire de CIVRIEUX D'AZERGUES sur le dossier susmentionné est également joint à l'enquête.

### **B. OBJET DE L'ENQUETE, ENJEUX DU TERRITOIRE, OBJECTIFS DE LA DEMARCHE**

#### **1 Objet de l'enquête publique**

Constatant la nécessité d'ajuster un certain nombre de règles techniques de constructibilité en vue de les harmoniser, de favoriser l'accueil de clientèle en secteur d'activités commerciales ou de mixité fonctionnelle, la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES a décidé de prescrire par délibération du conseil municipal du 18 septembre 2023, la modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé

par délibération du 13 décembre 2022.

Cette procédure a notamment pour objet une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Charlieux visant la création d'une réelle centralité associant habitat et commerce en préservant la trame naturelle et en renforçant les liaisons douces entre les différentes polarités.

Ces objectifs nécessitent la modification des règlements écrits et graphiques du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Charlieux et la création d'emplacements réservés pour privilégier les liaisons douces.

A cet égard la municipalité a précisé au commissaire enquêteur que :

- la souplesse introduite dans les prescriptions de l'OAP de Charlieux vise à permettre l'émergence des meilleures idées d'aménagement dans le cadre d'un appel à projet en cours auprès d'un aménageur et que le foncier sur ce secteur appartient à la commune ;
- la commune a commencé à acquérir le foncier des emplacements réservés qui appartient à des privés.

Le projet de nouveau centre Bourg de la commune sur le secteur de Charlieux, qui nécessite des ajustements de l'OAP, s'appuie sur une phase de consultation préalable de la population qui a été conduite via un formulaire papier, ou sur format numérique, de juillet à octobre 2023.

Cette consultation qui a fait l'objet de 175 réponses sur 720 foyers, a fait apparaître les besoins suivants :

- installations de commerces de proximités en particulier une boulangerie,
- priorité donnée à la circulation des piétons et des vélos et leur sécurisation,
- réalisation de constructions « bas carbone » de type extérieur traditionnel « pierre dorée » mettant l'accent sur des logements T3/T4 complétés d'autres plus petits dans un objectif de mixité intergénérationnelle,
- végétalisation des espaces de rencontres et d'échanges, avec des jardins ombragés et fleuris pour concilier un habitat rural avec des constructions de densification modérée et raisonnable.
- réalisation sur la place d'une halle couverte et d'une fontaine,
- conversion de la maison DOREL en vue d'accueillir des associations, voir une médiathèque / bibliothèque.

L'enquête publique ouverte du 15 septembre au 17 octobre 2025 avait pour objet de recueillir l'ensemble des observations et contributions utiles à l'appréciation du caractère équilibré et pertinent du projet de modification du PLU.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lyon émet, au regard du dossier et des observations recueillies pendant l'enquête, un avis motivé sur ce projet de planification d'urbanisme. Cet avis est destiné à éclairer l'autorité en charge de la décision.

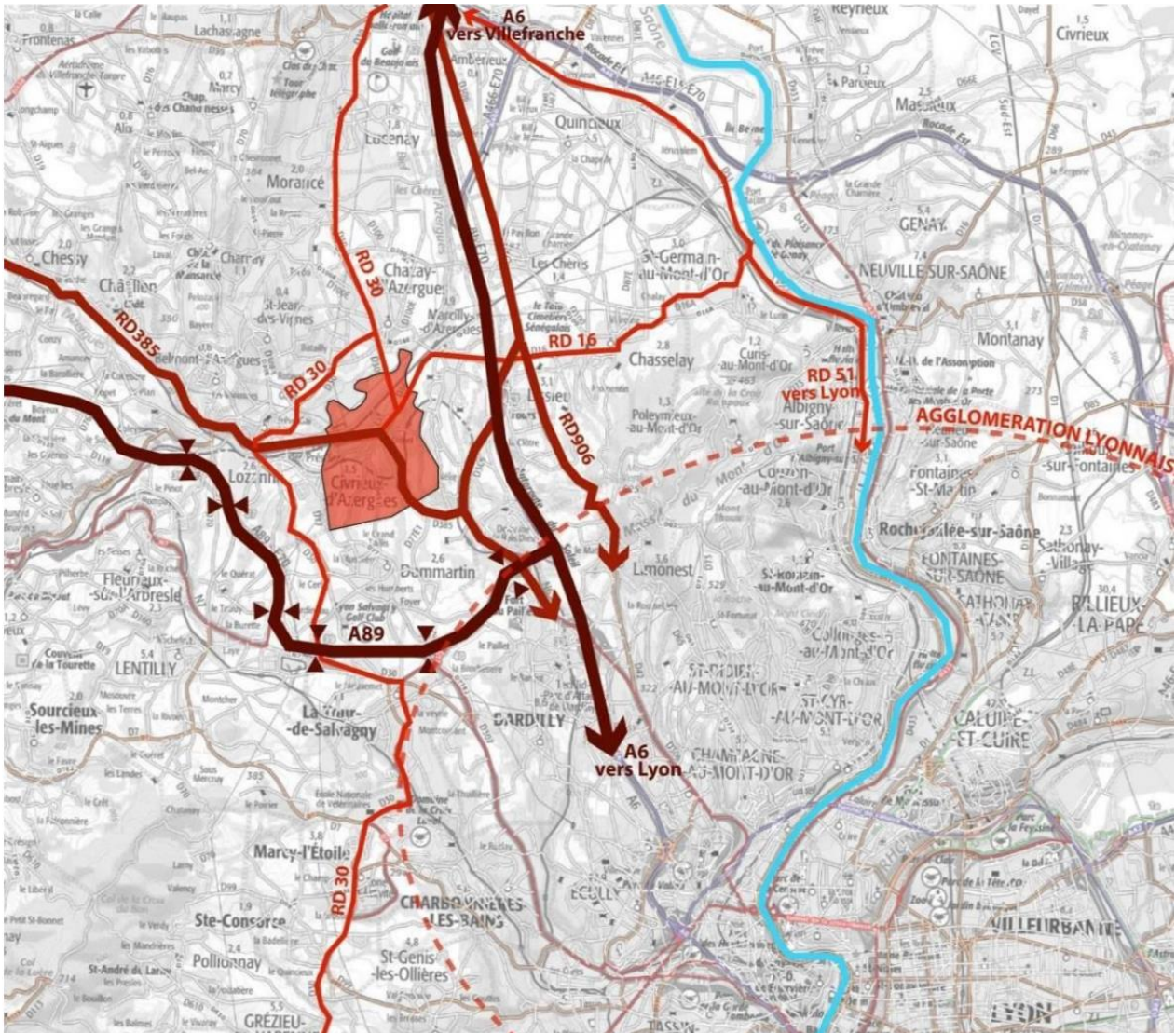
## **2 Enjeux du territoire**

- *Situation de la commune et de son bassin de vie :*

CIVRIEUX D'AZERGUES est une commune de 1633 hab en 2022 qui connaît une hausse régulière de sa population (croissance annuelle de 0,7%).

Située au nord du département du Rhône à quasi équidistance de Lyon et Villefranche s/Saône (environ 20 km de chaque ville), elle est traversée par 3 axes structurants :

- Nord-sud : RD 385 (vallée de l'Azergues) et RD 30 (vers la vallée du Gier),
- Est-Ouest : RD 16 vers Saint Germain au Mont d'Or.



Elle fait partie de l'aire urbaine de Lyon.

Elle comporte un habitat ancien parfois de valeur historique, principalement au centre-bourg.

- **Structure territoriale et cadre légal d'élaboration des documents d'urbanisme :**

Située dans l'arrondissement de Villefranche s/Saône et le canton d'Anse, la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES est intégrée à la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (CCBPD) qui comprend 32 communes (55 120 hab en 2024).

Le PLU s'intègre dans une hiérarchie des normes structurée par le cadre législatif national et le contexte réglementaire local défini par des documents supra-communaux qui entretiennent des rapports de compatibilité entre eux :

- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine de Lyon :
  - La commune est identifiée dans la DTA du 9 janvier 2007 comme relevant des secteurs

« couronne verte d'agglomération » et « territoires périurbains à dominante rurale » dont les grands enjeux sont :

- Contenir l'expansion urbaine en développant les fonctions paysagères, d'agriculture péri-urbaine, récréatives et écologiques,
  - Maintenir l'épaisseur de la couronne périurbaine,
  - Identification des coupures vertes,
  - Eviter le fractionnement du territoire par les infrastructures.
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Beaujolais :
    - Le SCOT Beaujolais du 29 juin 2009 en cours de révision comprend deux communautés d'agglomération et deux communautés de communes dont la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées ; le PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES doit être compatible avec les trois grandes orientations du SCOT Beaujolais Pierres Dorées suivantes :
      - Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales : A cet égard la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES n'est pas concernée par des Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou Arrêtés de Protection de Biotope (APB) mais un corridor écologique est à préserver à l'ouest du territoire communal (en limite de Lozanne),
      - Développer durablement en repensant l'organisation territoriale dans le cadre des cinq niveaux de polarité ; CIVRIEUX relève du pôle de polarité 2 qui vise les « pôles d'accueil structurants disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et de services structurés » qui génère des objectifs spécifiques de construction de logements :
        - La production de 620 à 930 logements sur le pôle Lozanne-Civrieux entre 1999 et 2030, soit 775 logements en 30 ans, dont 30 à 40% sur Civrieux (soit entre 235 et 350 logements) qui représente un objectif entre 8 et 11 logements/an ou un maximum de 110 sur 10 ans,
        - La localisation des constructions nouvelles en :
          - Favorisant le renouvellement des tissus urbanisés par démolition/reconstruction ou densification des centres existants (minimum 15%),
          - Privilégiant les « dents creuses »,
        - Sur les formes de l'habitat en favorisant une diversification urbaine respectueuse de la Charte paysagère,
        - Sur la mixité sociale en prévoyant 20% de logements locatifs sociaux ou abordables,
      - Accueillir les entreprises et le travail : CIVRIEUX est concerné par l'extension de la zone d'activité des Prés Secs sur une surface maximum de 1,7 ha en tenant compte du corridor écologique sur ce secteur.

### **3 Objectifs du projet de modification du PLU**

- Pour le règlement écrit :
  - Adapter les règles relatives aux activités de service comportant l'accueil de clientèle dans

les secteurs dédiés aux « activités commerciales » et dans la « première couronne » de la zone U,

- Harmoniser la hauteur des annexes et la hauteur maximale pour les constructions en limites séparatives,
- Autoriser une hauteur maximale de 10 m pour les nouvelles constructions en zone AUa lorsque le rez de chaussée est occupé par des commerces, des services, des activités de restauration ou des équipements publics,
- Préciser la localisation possible pour les arbres demandés sur les aires de stationnement et la définition de ce que l'on entend par aire de stationnement,
- Apporter des précisions sur les accès mutualisés,
- Reprendre la règle relative au stationnement des cycles,
- Supprimer l'illustration relative aux enrochements à l'article 11,
- Modifier l'article relative aux clôtures,
- Apporter des précisions sur les blocs techniques en cas de divisions parcellaires,
- Préciser les règles de stationnement pour les logements.

- **Pour le règlement graphique (zonage) :**

- Créer un Emplacement Réservé (ER V2) visant l'aménagement d'une voirie de 4 m de large et 1200m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles A1866, A1867, A1868, A1566, A245, A1575, A1248, A1249 ;
- Créer un Emplacement Réservé (ER R4) pour l'aménagement d'un cheminement piéton de 2 mètres de large et 529m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles B119 et B517 ;
- Ajuster la destination de l'Emplacement Réservé (ER 3) ;
- Ajuster le périmètre du secteur de diversité commerciale.
- Compléter les inventaires des espaces végétalisés, arbres remarquables et patrimoines bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- **Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- Adapter l'OAP de Charlieux aux objectifs de création d'une nouvelle centralité.

## C. PROJET D'EVOLUTION DU PLU

### 1 Le règlement écrit :

- Adapter la condition relative aux activités avec accueil de clientèle : sont concernées les zones U en secteurs d'activités commerciales et en 1<sup>ère</sup> couronne.
  - *Le secteur « activités commerciales »* correspond à la partie commerciale des zones d'activité du Pontet et des Prés Secs dont la vocation commerciale est renforcée par l'autorisation de certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous conditions) et par l'interdiction des activités secondaires et tertiaires à l'exception des

bureaux. Les équipements publics ont également leur place au sein de ce secteur. Dans ce secteur, la destination d'activités de service avec accueil de clientèle est actuellement limitée à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (condition C6 du règlement). Certains projets intéressants souhaités par les élus ont été présentés sur ce secteur et notamment une construction destinée à accueillir des professionnels de santé et services paramédicaux. Cependant la surface requise pour ce projet est supérieure à la surface autorisée par le PLU. Par ailleurs ce secteur bénéficie de nombreuses places de stationnement qui peuvent être mutualisées et ce type de projet ne peut s'implanter dans des secteurs plus denses et plus anciens de la commune.

*Il est donc proposé que la surface de plancher maximale pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur ce secteur soit portée à 600 m<sup>2</sup>.*

- *Le secteur « première couronne » correspond aux secteurs périphériques en lien direct avec le centre du village, marqués par une mixité fonctionnelle que la commune souhaite développer. Dans le règlement en vigueur, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisées dans une limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce plafond de surface empêche la réalisation d'un projet de maison de santé nécessitant une surface de plancher de 400m<sup>2</sup>, que la commune soutient car il viendrait renforcer l'offre de soins à proximité immédiate du centre du village.*
  - *Il est donc proposé que la surface de plancher maximale pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur ce secteur soit portée à 400m<sup>2</sup>.*
  - *Il est proposé que l'article 1 de la zone U soit modifié en conséquence.*
- Harmoniser la hauteur des annexes et celle des constructions en limites séparatives : sont concernées les zones U de densités 1, 2 et 3, A et N :

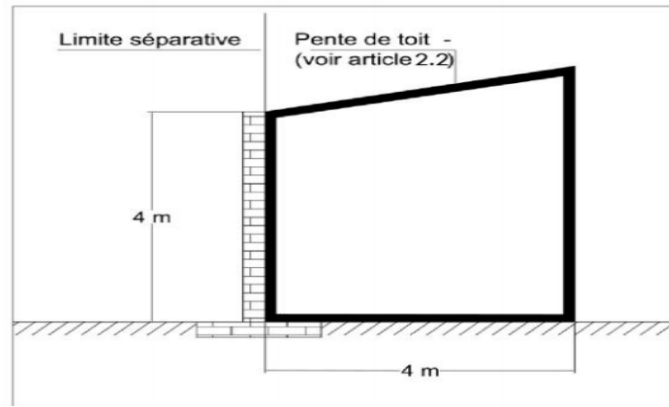
- En zone U, 5 secteurs ont été définis pour réglementer les implantations, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Au-delà de la forme et de la densité du bâti, ces secteurs visaient aussi à réglementer les espaces non-bâties, notamment dans le cadre d'une qualité paysagère et environnementale des opérations.

Ainsi dans les secteurs de densité 1, 2 et 3, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres. Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :

- qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur,
- qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

Les conditions d'implantations proposées sont définies ainsi :

- la construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres est autorisée.
- entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après,



A l'article réglementant la hauteur des constructions, il est indiqué que la hauteur des annexes ne peut dépasser 3,50 m. Cette différence ne permet pas à des constructions de type garage de s'implanter sur limite avec une hauteur supérieure à 3,50 ce qui ne paraît pas cohérent au regard de la règle d'implantation des constructions dans ces 3 secteurs. La commune souhaite porter la hauteur des annexes à 4,00 m.

Dans les zones A et N, la hauteur des annexes est également limitée à 3,50 mètres. Pour harmoniser l'ensemble des règles, il est proposé que la hauteur des annexes dans ces zones soient également modifiées.

- Préciser la règle relative au stationnement : sont concernées les zones U2.3, AU 2.3, A 2.3 et N 2.3 :

Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est proposé d'ajouter la définition d'une aire de stationnement pour préciser si les stationnements créés en sous-sol d'un bâtiment comptent pour définir le nombre d'arbres à mettre en place.

Par ailleurs et pour les constructions à usage d'habitation il est proposé que les arbres puissent être répartis librement sur le tènement.

Pour la zone U, il est proposé que le paragraphe concernant les plantations des espaces extérieurs soit adapté. Pour la zone AU, un paragraphe supplémentaire est envisagé, car dans le PLU en vigueur rien ne contraint la végétalisation des aires de stationnement.

Enfin dans les zones A et N, il est simplement précisé que la répartition des arbres est laissée libre.

Il est donc proposé que les Article 2.3 de toutes les zones précisent ainsi :

*Plantations des espaces extérieurs :*

*« Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places répartis de manière homogène sur le tènement pour l'ensemble des destinations à l'exception des constructions à usage d'habitation.*

*Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la plantation d'un arbre haute tige pour 4 places réparties librement. Les aires de stationnement correspondent aux parkings localisés en surface et non intégrés à une construction »*

- Préciser la règle concernant les accès mutualisés : sont concernées les zones U3.1, AU 3.1 :

Le PLU en vigueur est rédigé ainsi : *« Sauf impossibilité technique, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés ».*

Il a été constaté que cette règle pouvait nuire à l'aménagement des abords des constructions au regard notamment de la topographie des accès, de la présence de végétation...

Il est proposé de réécrire le paragraphe ci-dessus de la manière suivante : « *Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de topographie ou de protection patrimoniale (élément à protéger, arbre ou mur à préserver, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés)* ».

- Reprendre la règle relative au stationnement des cycles : sont concernées les zones U 2.4, AU 2.4

L'objectif de la modification de cet article est de le mettre en cohérence avec celui du code de la construction et de l'habitation.

Dans le PLU en vigueur l'article est ainsi rédigé : « Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous :

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements.

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Il est proposé de mettre en place la règle suivante : « Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous »

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement (1,5m<sup>2</sup>) cycle minimum</b>
<b>Logement collectif</b>	<b>1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales</b> <b>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</b>
<b>Bureau- Activité de service avec accueil de clientèle</b>	<b>15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b> <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment</b> <b>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment</b>

- Proposition de supprimer l'illustration des enrochements : toutes les zones sont concernées (titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) afin de ne pas enfermer l'instruction des autorisations d'urbanisme dans un cadre technique unique.



- Proposition de modifier les règles relatives aux clôtures : toutes les zones sont concernées. La commune souhaite que les clôtures suivent la pente du terrain et soient adaptées au paysage.

La nouvelle proposition est ainsi rédigée :

« Dans le secteur « cœur ancien », les murs d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres sont autorisés et devront être habillés d'une couverture *en tuiles*. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

*Dans les autres secteurs les murs seront habillés d'une couverture, tuiles, béton, alu... Les clôtures en limite séparative seront composées d'un mur et/ou d'un grillage pour une hauteur totale de 2 m. Dans le cas de clôture composée d'un mur, le linéaire de ce dernier ne pourra excéder 60% du linéaire total des limites séparatives (limites latérales et de fonds de parcelles). Les grillages seront doublés d'une haie vive diversifiée. »*

De plus la phrase ci-dessous est rajoutée : « *Dans le cas de terrain en pente, les clôtures sur voies et emprises publiques tout comme les clôtures en limites séparatives ne comporteront pas de redans. Elles suivront la pente du terrain. »*

- Projet d'apporter des précisions sur les blocs techniques en cas de division parcellaire : toutes les zones sont concernées (titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère)

Afin de mieux intégrer ces éléments techniques en cas de division parcellaire et dans un esprit de mutualisation des murets les supportant, les élus souhaitent rajouter la phrase suivante :

« *Les locaux poubelles et boîtes aux lettres sont à mutualiser dès division d'un lot et à partir de deux lots »*

- Proposition de modification des règles de stationnement : Zones concernées U et AU.

Afin de clarifier l'application des règles liées au stationnement au regard de la surface de plancher de l'opération il est précisé une application par logement. Ainsi les modifications suivantes sont apportées au règlement de toutes les zones U :

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- dans le secteur de densité 1 « cœurs anciens »
  - Constructions et créations de logements :

Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement

Surface de Plancher par logement comprise entre 50m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement

Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement

- dans les autres secteurs
  - Constructions et créations de logements :

Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement

Surface de Plancher par logement comprise entre 50m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement

Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement

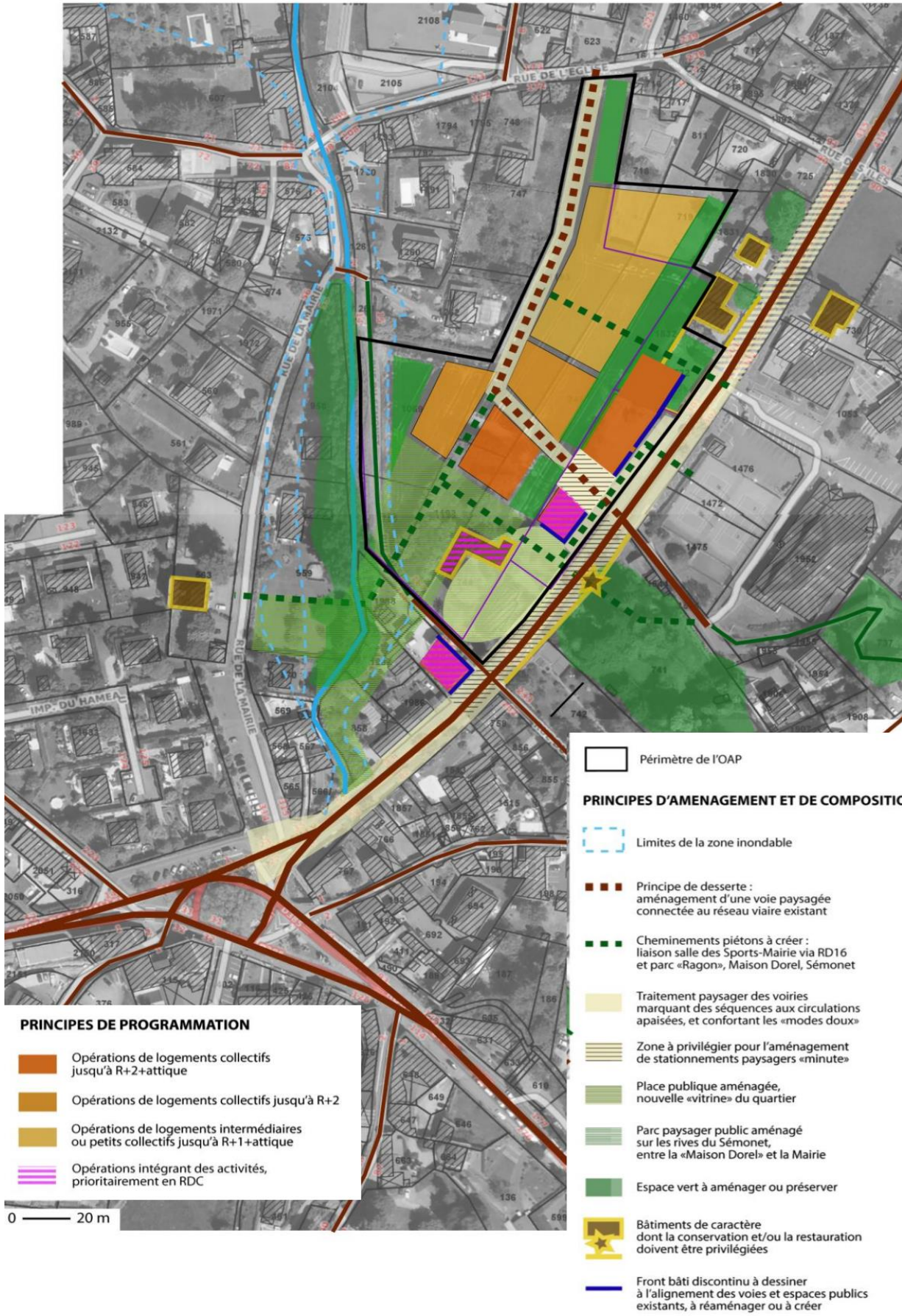
## 2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Charlieux

- Rappel des enjeux :
  - Créer une réelle centralité du village en réalisant une opération mixant habitation et commerce ;
  - Proposer une variété de logements en taille comme en accessibilité sociale ;
  - Intégrer le type de construction dans le cadre paysager et le tissu urbain du centre bourg ;
  - Préserver la trame verte urbaine ;
  - Renforcer les liaisons douces entre les différentes polarités ;
- Principes d'organisation de l'OAP:

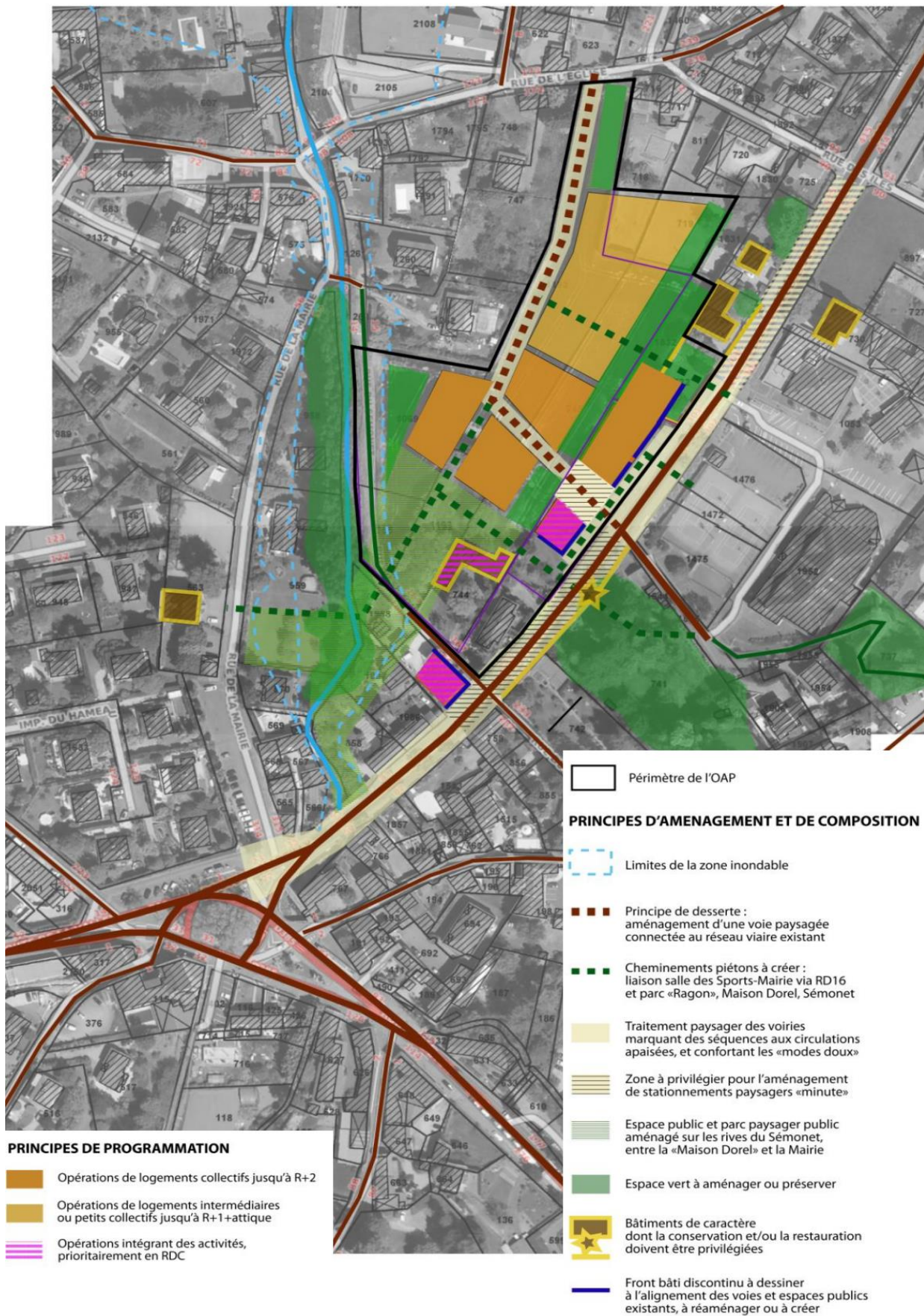
Le projet propose de :

  - Supprimer la localisation de la nouvelle place de village « *au sud du périmètre* » ;
  - Supprimer la mention du parc paysager « *à l'arrière de la place* » ;
  - Concernant la liaison entre la salle des sports et le futur quartier, supprimer les précisions visant « *la place* » de la Maison Dorel et « *débordant sur RD 16* » ;
  - Concernant le programme de diversification du logement, supprimer la mention « *ou R+2+attique* » ;
  - Suppression des illustrations « *aménagements possibles de voirie* ».

Schéma d'aménagement avant modification



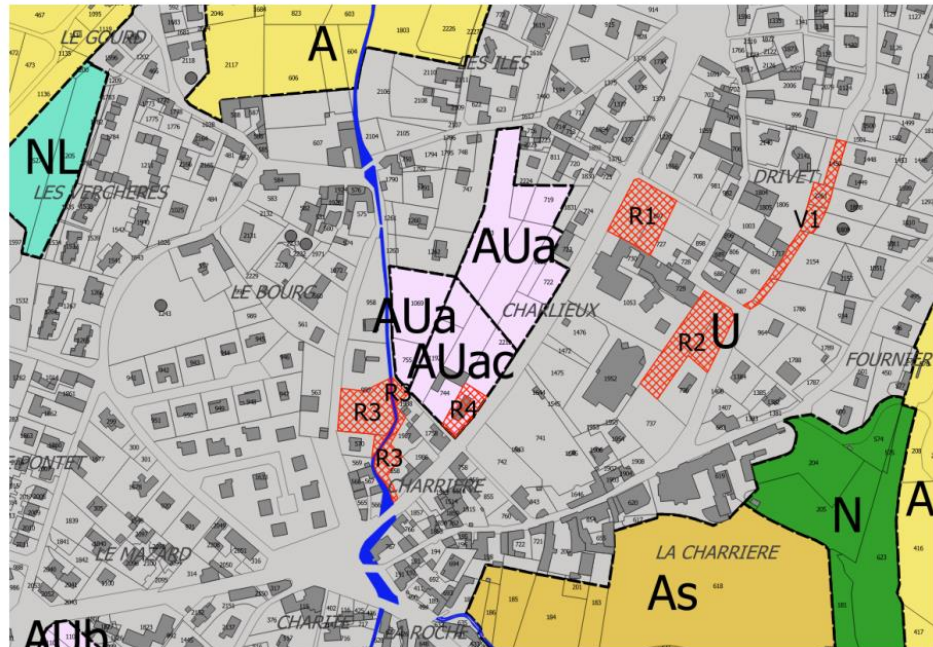
# Schéma d'aménagement après modification



### 3 Projet de modification du règlement graphique ( zonages, emplacements réservés, inventaires)

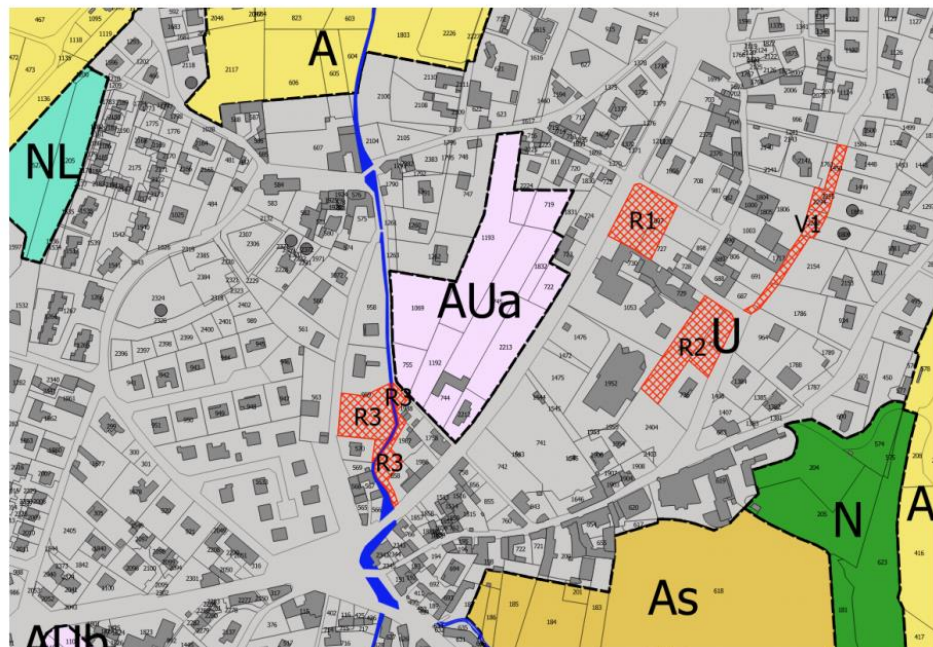
- Projet de suppression dans la zone AU du secteur AUac, qui avait été instauré pour encadrer la réalisation de l'OAP de Charlieux ;
- Projet de suppression de l'emplacement réservé ER4 lié à la création d'un espace public pour laisser plus de souplesse à sa localisation ;

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom secteur AUac**



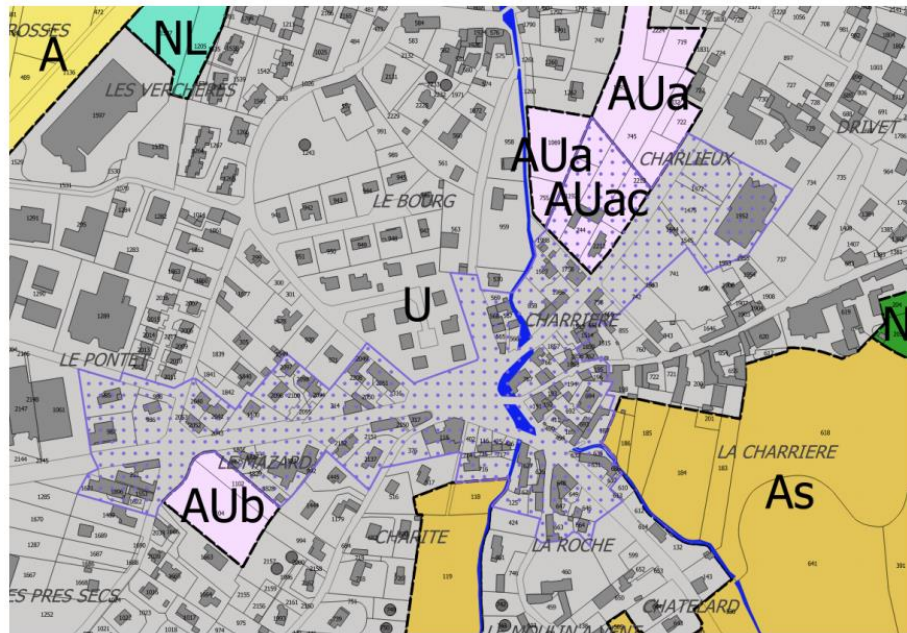
afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seul le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes

**Extrait du plan de zonage après modification : zoom secteur AUac et ER4**



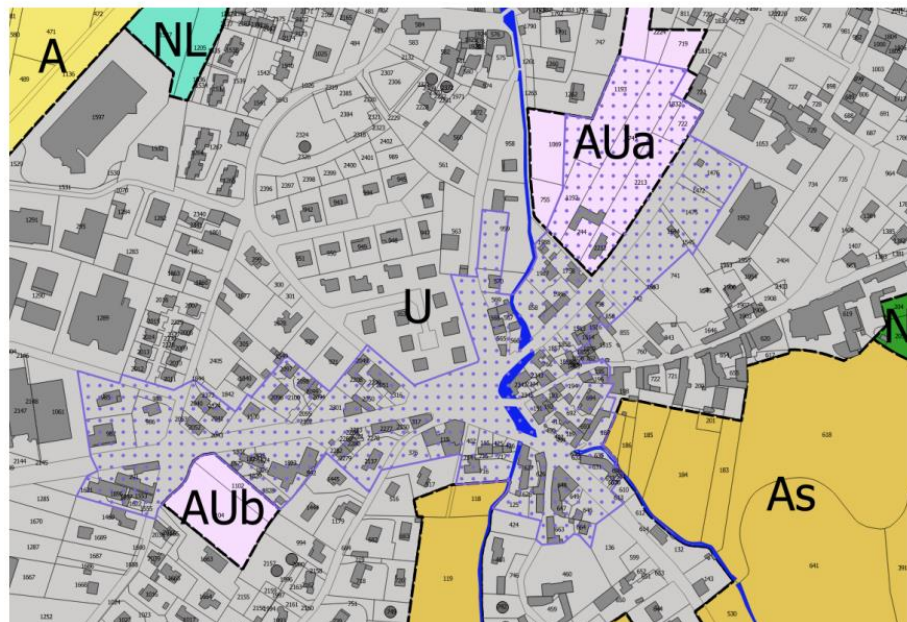
- Projet d'ajuster le périmètre du secteur de diversité commerciale pour :
  - en exclure la salle de sport qui est un bâtiment public,
  - étendre le figuré de la zone AUa sur les parcelles A570 et A959 en face de la mairie, dans l'optique de permettre la réalisation d'une halle commerçante en entrée du parc public planifié par l'OAP Charlieux et l'ER R3.

**Extrait du plan de zonage avant modification**



afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et le périmètre de diversité commerciale sont représentés sur les vignettes

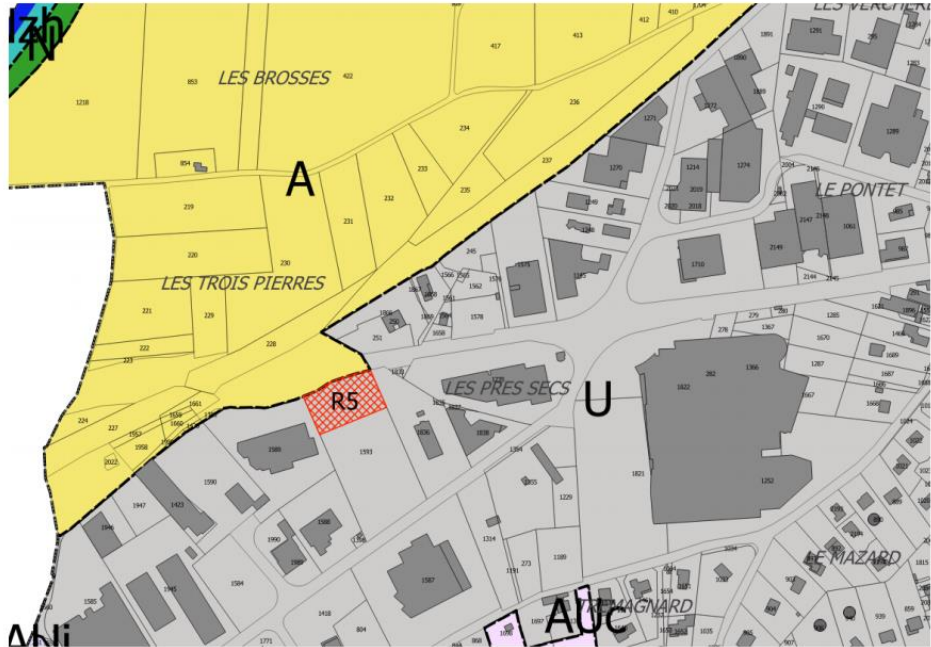
**Extrait du plan de zonage avant modification**



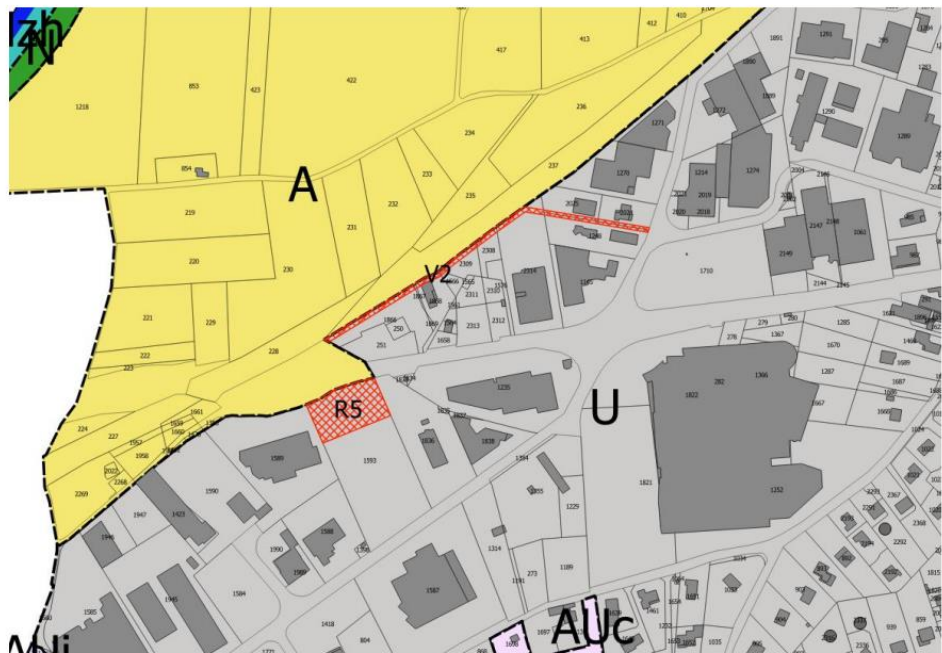
- Projet d'ajouter des emplacements réservés (ER):
  - Création d'un ER V2 pour voirie de 4m de large et 1200m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles 1866, A1867, A1868, A1566, A245, A1575, A1248, A1249 ;

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom ER V2**



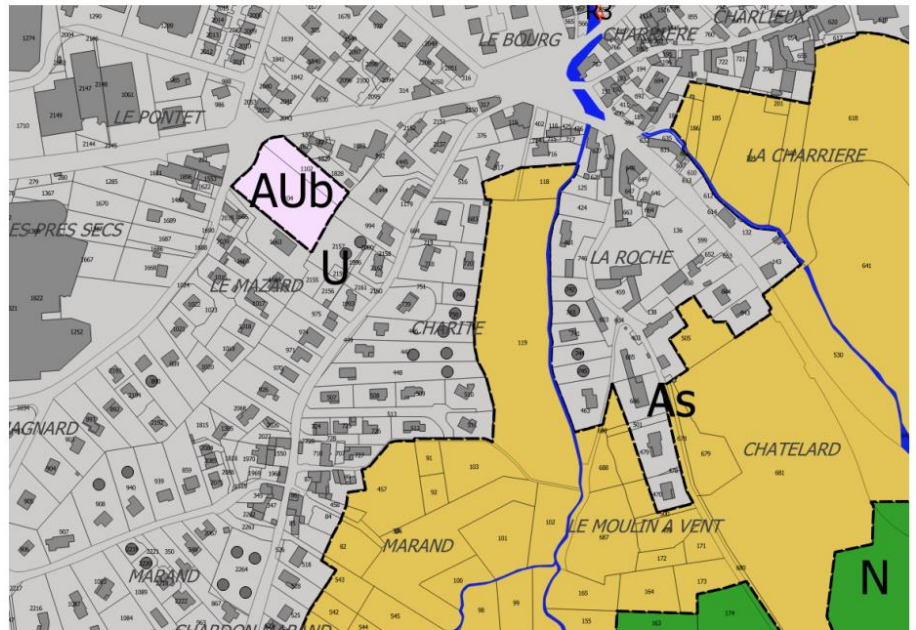
**Extrait du plan de zonage après modification : zoom ER V2**



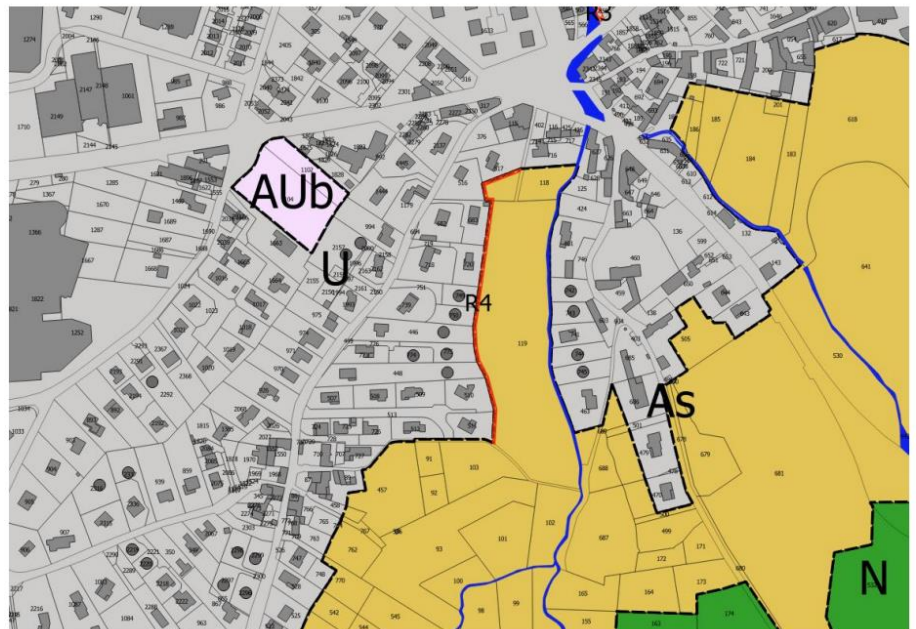
- Création d'un ER R4 pour cheminement piéton de 2 mètres de large et 529m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles B119 et B517 ;

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom ER R4**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : zoom ER R4**



- Ajustement de la destination de l'ER3 afin de permettre la réalisation d'une halle commerçante en plus du parc public dans le cadre du projet de l'OAP Charlieux.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
V1	Création d'une liaison entre le chemin de Mandru et l'impasse du Drivet	Commune	1445 m <sup>2</sup>	A 964, 1786, 2154, 2260, 2261, 1450
<b>V2</b>	<b>Création de voirie de 4 mètres de large</b>	<b>Commune</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>	<b>A 1866, 1867, 1868, 1566, 245, 1575, 1248, 1249</b>

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
R1	Equipements publics à vocation sportive et/ou scolaire accompagnés de stationnement	Commune	1990 m <sup>2</sup>	A 727, 897
R2	Equipements publics à vocation sportive et/ou scolaire accompagnés de stationnement	Commune	2720 m <sup>2</sup>	A 734, 736
R3	Création <b>d'un espace public et</b> d'un parc public le long du Sémonet	Commune	2510 m <sup>2</sup>	A 858, 959, 1987, 1988
<del>R4</del>	<del>Aménagement d'une place publique</del>	<del>Commune</del>	<del>-770 m<sup>2</sup></del>	<del>A 2212</del>
<b>R4</b>	<b>Création d'un cheminement piéton</b>	<b>Commune</b>	<b>529 m<sup>2</sup></b>	<b>B 119, 517</b>
R5	Création d'un parking de covoiturage	Commune	2150 m <sup>2</sup>	A 1593

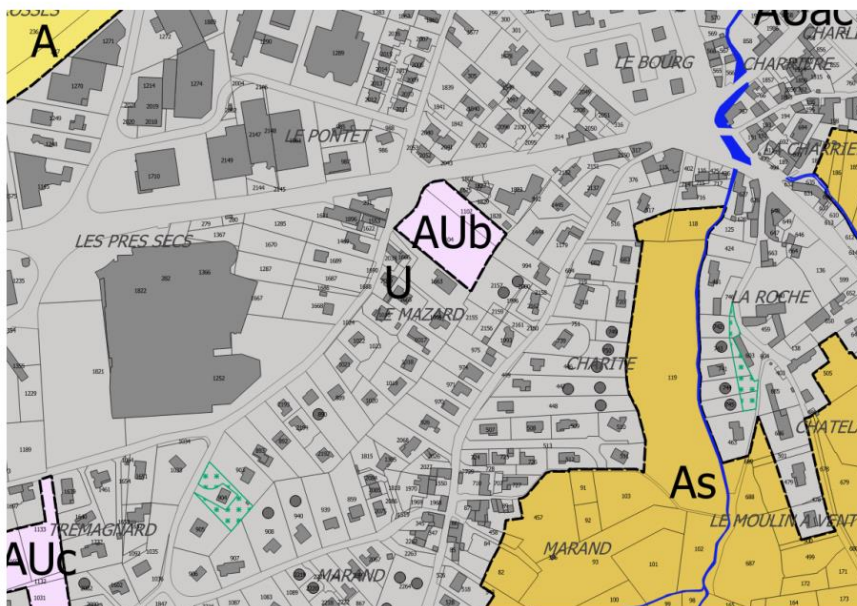
- Projet visant à compléter l'inventaire des espaces végétalisés à préserver :

Sur un secteur d'une surface de 5115m<sup>2</sup> identifié entre le chemin du Mazard et le chemin du Marand, marqué par une topographie importante et soumis à une forte pression foncière, cet espace est protégé afin de limiter les divisions parcellaires.

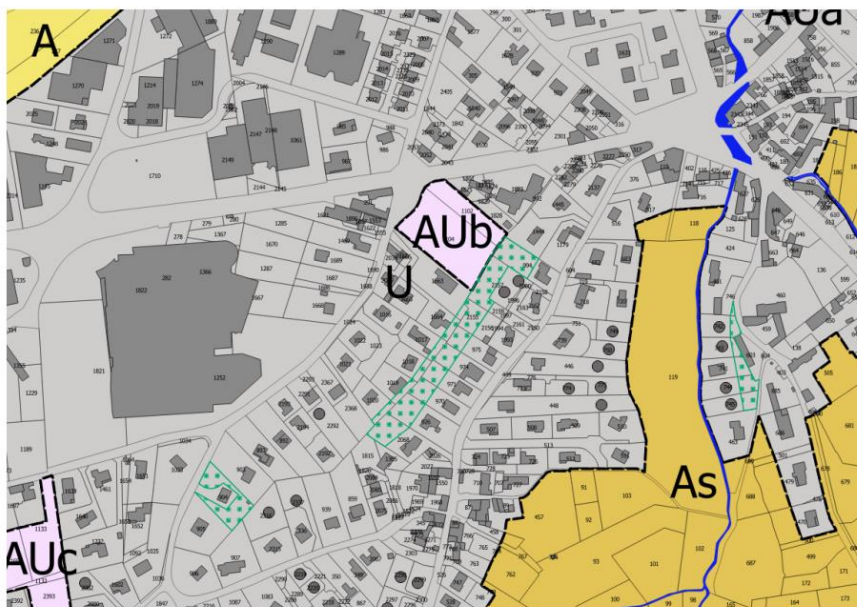
Ces divisions conduisent d'une part à des déboisements appauvrissant la fonctionnalité écologique du territoire qui augmentent sa vulnérabilité aux mouvements de terrain (une partie du secteur est en aléa moyen mouvement de terrain) et peuvent générer d'autre part des déblais remblais important portant atteinte aux qualités paysagères des sites.

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom espaces végétalisés à préserver**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les espaces végétalisés à préserver sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : zoom espaces végétalisés à préserver**



- Projet visant à compléter l'inventaire des arbres remarquables :

La présente modification donne l'opportunité de renforcer l'identification des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans la centralité de la commune.

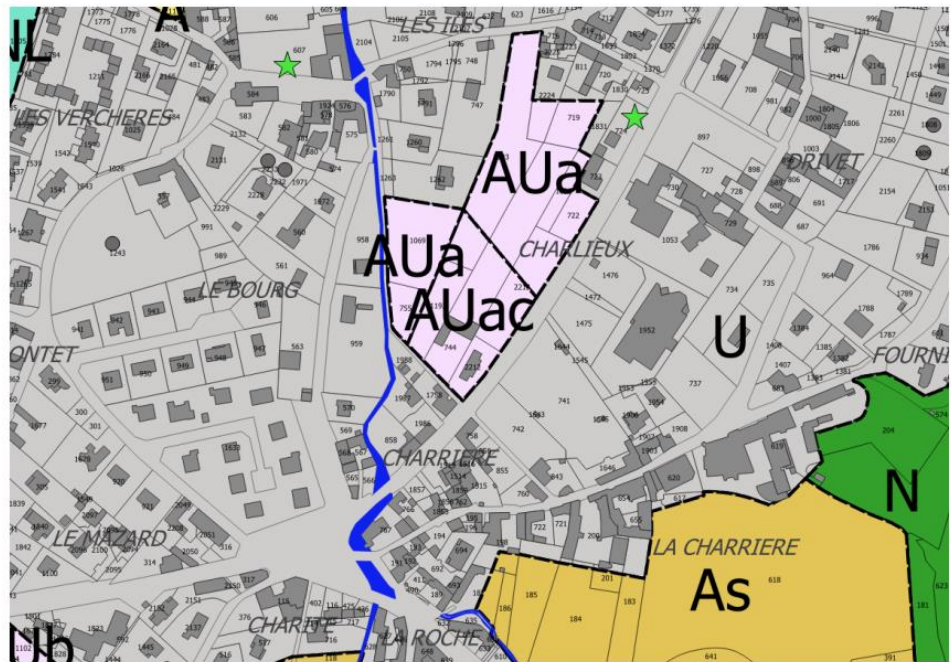
Plusieurs nouveaux sujets sont protégés sur des espaces publics comme privés :

- 2 arbres situés à l'entrée de la cour de la maison des associations,
- 4 arbres situés sur la propriété en face de la maison des associations le long de la RD16,
- 1 arbre situé dans la cour de la propriété Dorel,
- 1 arbre situé dans la cour de la mairie,

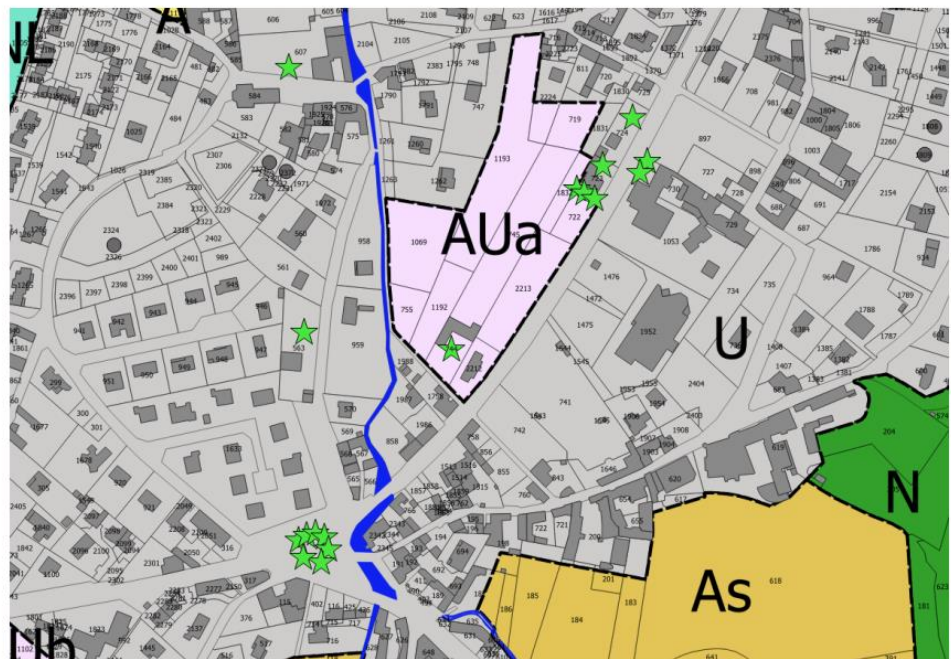
- 7 arbres situés sur le rond-point au croisement entre la RD16 et la RD385.

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom arbres remarquables à préserver**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les arbres remarquables à préserver sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : zoom arbres remarquables à préserver**

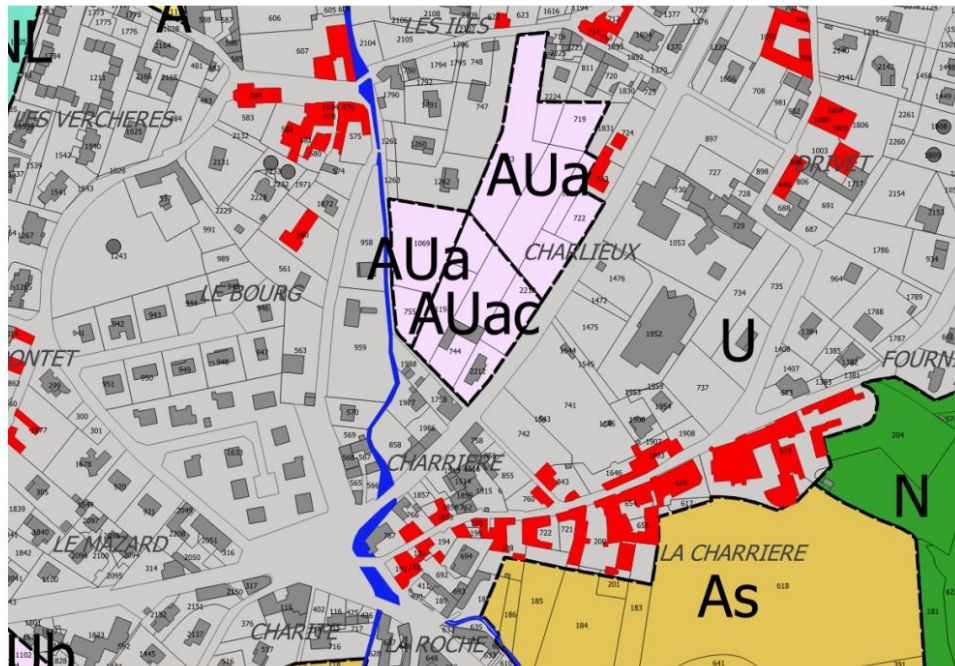


- Projet visant à compléter l'inventaire du patrimoine bâti à préserver :

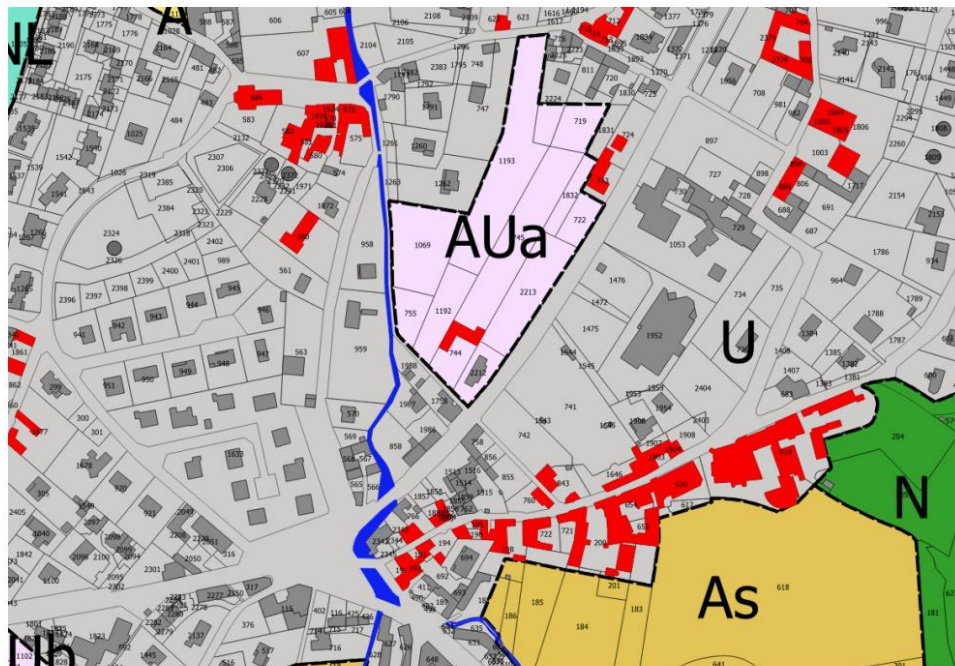
Le projet vise l'ajout du corps central de la maison Dorel, située sur le site de l'OAP Charlieux et dont la silhouette constitue un point de repère dans le bourg.

**Extrait du plan de zonage avant modification : patrimoine bâti à préserver**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et le patrimoine bâti à préserver sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : patrimoine bâti à préserver**



### III AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, PARTICIPATION DU PUBLIC ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### A. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE et des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 14 octobre 2024 sur le projet de modification du PLU :

Le projet de modification du PLU étant soumis à examen au cas par cas, la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur la nécessité de présenter une évaluation environnementale du projet.

A la suite de la demande de la commune enregistrée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 29 août 2024, celle-ci a estimé, par sa délibération du 14 octobre 2024 qu'il n'était pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale.

- Avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU :

- *Syndicat Mixte du Beaujolais (SCOT Beaujolais) : Par arrêté n° 2025/12 du 10 juin 2025 le Syndicat Mixte du Beaujolais (SCOT Beaujolais) donne un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Civrieux ;*
- *Chambre d'Agriculture du Rhône : Par courrier du 5 novembre 2024 la Chambre d'Agriculture du Rhône a émis un avis favorable à cette modification avec les remarques suivantes portant sur le règlement écrit :*
  - *Règles de stationnement : le nombre de 2 places de stationnement nécessaires projeté pour un logement de surface de plancher compris entre 50 à 90 m<sup>2</sup> et de 3 places de stationnement pour un logement de surface de plancher de plus de 90 m<sup>2</sup> semble trop élevé notamment pour les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination qui se trouvent pour la plupart en zone agricole sur des terrains exploités ; la chambre « demande de réduire le nombre de places de stationnement pour les zones agricoles et naturelles ou de conditionner le changement de destination à la préexistence de places hors zone agricole » ;*
  - *Prise en compte des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art L 151-11 du code de l'urbanisme) ; la chambre demande le rajout de la disposition suivante dans le règlement de la zone A du projet de PLU : « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » ;*
  - *En zone A et N du projet de PLU sont autorisées les annexes aux habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> ; la chambre estime que « Dans un souci de protection de la zone agricole et d'harmonisation des règles dans les différents documents d'urbanisme, une limitation à 25/30 m<sup>2</sup> pour les annexes semble suffisante ».*

- *Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Beaujolais* : Dans son mel du 17 avril 2025, la CCI du Beaujolais estime que « *le projet est équilibré, prend en compte la préservation des zones d'activité et prévoit de dynamiser les activités dans le centre-ville* » ; elle émet un avis favorable au projet.

Le Préfet du Rhône, le Département du Rhône, la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (CCBPD), les communes de Chazay d'Azergues et de Marcilly d'Azergues, le Syndicat des Transports de l'Agglomération Lyonnaise (SYTRAL), consultés par mel n'ont pas répondu en temps imparti.

## **B. OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **1. Recensement des contributions recueillies du public**

Le déroulement de l'enquête relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de CIVRIEUX D'AZERGUES n'a fait l'objet d'aucun incident et a donné lieu à un certain nombre d'interventions.

Le commissaire enquêteur a reçu 9 personnes au cours des permanences organisées en mairie ainsi qu'une personne en mairie sur rendez-vous sollicité par cette dernière (Mme PONS).

Aucune intervention sur les registres « papier » et dématérialisé n'a été enregistrée et aucun message électronique ou courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur pendant l'enquête (un courrier remis lors d'une permanence : M. BESSEY).

Le site du registre numérique a néanmoins fait l'objet pendant l'enquête publique de **48 visites pour 37 visiteurs, de 80 téléchargements et de 113 visualisations de documents.**

A l'issue de l'enquête, le procès-verbal de son déroulement a fait l'objet d'un courrier du commissaire enquêteur accompagné du tableau synthétisant les observations du public remis lors d'une rencontre le 24 octobre 2025 à Mme Marie-Pierre TEYSSIER, maire de CIVRIEUX D'AZERGUES pour éléments de réponses avant le 7 novembre 2025. (cf. annexe).

Le commissaire enquêteur a pu constater que ces interventions ne concernaient pas directement le projet de modification n°1 du PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES mais portaient sur des questions de constructibilité de parcelles à la suite de leur classement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 13 décembre 2022.

Ce courrier comprenait également des demandes du commissaire enquêteur relatives à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et au cahier des charges de l'appel d'offre concernant l'aménagement de l'OAP de Charlieux dans le cadre du projet d'assouplissement de ses prescriptions.

### **2. Réponse de la collectivité aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public**

Les éléments de réponse de la collectivité ont été reçus par le commissaire enquêteur le 30 octobre 2025 (cf. annexe).

Ces éléments de réponse confirment que les observations du public ne concernent pas le projet de modification du PLU présenté à l'enquête. Une réponse spécifique a néanmoins été apportée à l'intervention de M. BESSEY).

S'agissant des questions portées par la Chambre d'Agriculture du Rhône, la réponse de la commune de CIVRIEUX D'AZERGUES précise :

- ✓ d'une part, concernant la demande de réduction du nombre de places de stationnement pour les zones agricoles et naturelles ou de conditionnement du changement de destination à la préexistence de places hors zone agricole », **que le projet de modification présenté à l'enquête veille à préciser les règles de stationnement pour les logements et que la commune procèdera aux modifications demandées dans la limite de la procédure en cours ;**
- ✓ d'autre part, à l'égard de la prise en compte des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art L 151-11 du code de l'urbanisme), **que le projet de modification présenté à l'enquête veille à assurer la mise en conformité du règlement vis-à-vis des différentes lois et que la commune procèdera aux modifications demandées dans la limite de la procédure en cours ;**
- ✓ enfin, pour ce qui concerne la limite de 40 m<sup>2</sup> autorisés pour les annexes aux habitations existantes en zone A et N du projet de PLU, **que le projet de modification présenté à l'enquête veille à harmoniser les hauteurs des annexes et non leur surface. La demande apparaît donc hors champ du projet de modification en cours.**

La commune a également remis au commissaire enquêteur le cahier des charges de la consultation pour la concession d'aménagement de la zone à urbaniser de Charlieux.

## **B. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### ➤ S'agissant des observations du public pendant l'enquête :

Le commissaire enquêteur constate que les interventions des 10 personnes qu'il a pu rencontrer au cours des permanences et rendez-vous en mairie, ne concernaient pas le projet de modification n°1 du PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES mais portaient sur des questions de constructibilité de parcelles à la suite de leur classement dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 13 décembre 2022. Il est à noter que cette révision avait elle-même fait l'objet d'une enquête publique préalable.

*Dès lors le commissaire enquêteur considère qu'il ne peut prendre en compte ces observations dans le cadre de ses conclusions qui visent le seul projet de modification n°1 du PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES présenté à l'enquête publique du 15 septembre au 17 octobre 2025 (cf. tableau des observations en annexe).*

### ➤ Concernant les remarques de la Chambre d'Agriculture du Rhône :

*Le commissaire enquêteur observe que la commune est prête à répondre favorablement aux demandes de la Chambre d'Agriculture concernant tant la maîtrise du nombre de places de stationnement en zone agricole ou naturelle que la prise en compte des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art L 151-11 du code de l'urbanisme), mais dans les limites de la procédure de modification objet de l'enquête.*

*Il constate également que le projet de modification du PLU présenté à l'enquête vise à harmoniser les hauteurs des annexes et non leur surface et que la demande apparaît donc hors champ du projet de modification en cours.*

### ➤ Sur les objectifs d'ajustement et d'harmonisation du règlement écrit :

- Adapter la condition relative aux activités avec accueil de clientèle : sont concernées les zones U en secteurs d'activités commerciales et en 1<sup>ère</sup> couronne.

- *Le secteur « activités commerciales »* correspond à la partie commerciale des zones d'activité du Pontet et des Prés Secs dont la vocation commerciale est renforcée par l'autorisation de certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous conditions) et par l'interdiction des activités secondaires et tertiaires à l'exception des bureaux. Les équipements publics ont également leur place au sein de ce secteur. Dans ce secteur, la destination d'activités de service avec accueil de clientèle est actuellement limitée à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (condition C6 du règlement). Certains projets intéressants souhaités par les élus ont été présentés sur ce secteur et notamment une construction destinée à accueillir des professionnels de santé et services paramédicaux. Cependant la surface requise pour ce projet est supérieure à la surface autorisée par le PLU. Par ailleurs ce secteur bénéficie de nombreuses places de stationnement qui peuvent être mutualisées et ce type de projet ne peut s'implanter dans des secteurs plus denses et plus anciens de la commune.

*Le projet de modification propose donc que la surface de plancher maximale pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur ce secteur soit portée à 600 m<sup>2</sup>.*

- *Le secteur « première couronne »* correspond aux secteurs périphériques en lien direct avec le centre du village, marqués par une mixité fonctionnelle que la commune souhaite développer. Dans le règlement en vigueur, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisées dans une limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce plafond de surface empêche la réalisation d'un projet de maison de santé nécessitant une surface de plancher de 400m<sup>2</sup>, que la commune soutient car il viendrait renforcer l'offre de soins à proximité immédiate du centre du village.

*Le projet de modification propose donc que la surface de plancher maximale pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur ce secteur soit portée à 400m<sup>2</sup>.*

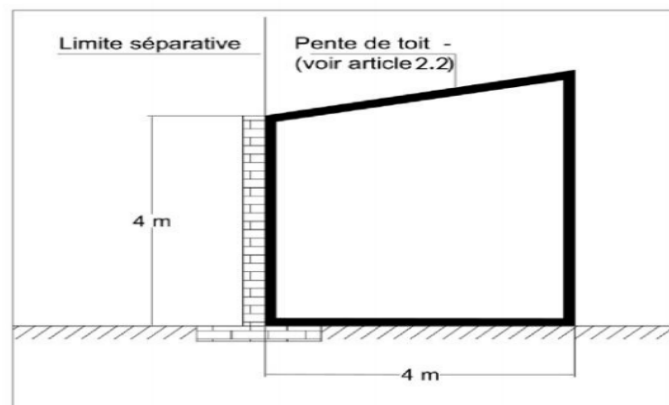
*Le projet de modification propose que l'article 1 de la zone U soit modifié en conséquence.*

***Le commissaire enquêteur considère que cette modification est de nature à répondre aux préoccupations exprimées lors de la consultation publique organisée en 2023 qui a notamment fait apparaître des besoins d'installations de commerces de proximités en particulier une boulangerie.***

- Harmoniser la hauteur des annexes et celle des constructions en limites séparatives : sont concernées les zones U de densités 1, 2 et 3, A et N :
  - En zone U, 5 secteurs ont été définis pour réglementer les implantations, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Au-delà de la forme et de la densité du bâti, ces secteurs visaient aussi à réglementer les espaces non-bâti, notamment dans le cadre d'une qualité paysagère et environnementale des opérations.  
  
Ainsi dans les secteurs de densité 1, 2 et 3, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres. Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :
    - qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur,
    - qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

Les conditions d'implantations proposées sont définies ainsi :

- la construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres est autorisée.
- entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après,



A l'article réglementant la hauteur des constructions, il est indiqué que la hauteur des annexes ne peut dépasser 3,50 m. Cette différence ne permet pas à des constructions de type garage de s'implanter sur limite avec une hauteur supérieure à 3,50 ce qui ne paraît pas cohérent au regard de la règle d'implantation des constructions dans ces 3 secteurs. La commune souhaite porter la hauteur des annexes à 4,00 m.

Dans les zones A et N, la hauteur des annexes est également limitée à 3,50 mètres. Pour harmoniser l'ensemble des règles, il est proposé que la hauteur des annexes dans ces zones soient également modifiées.

**Le commissaire enquêteur estime acceptable cette proposition qui vise à harmoniser les règles de constructibilité des hauteurs d'annexes en limite séparative de constructions d'une hauteur de 4 m.**

- Préciser la règle relative au stationnement : sont concernées les zones U2.3, AU 2.3, A 2.3 et N 2.3 :

Afin de faciliter l'instruction des dossiers, il est proposé d'ajouter la définition d'une aire de stationnement pour préciser si les stationnements créés en sous-sol d'un bâtiment comptent pour définir le nombre d'arbres à mettre en place.

Par ailleurs et pour les constructions à usage d'habitation il est proposé que les arbres puissent être répartis librement sur le tènement.

Pour la zone U, il est proposé que le paragraphe concernant les plantations des espaces extérieurs soit adapté. Pour la zone AU, un paragraphe supplémentaire est envisagé, car dans le PLU en vigueur rien ne contraint la végétalisation des aires de stationnement.

Enfin dans les zones A et N, il est simplement précisé que la répartition des arbres est laissée libre.

Il est donc proposé que les Article 2.3 de toutes les zones précisent ainsi :

*Plantations des espaces extérieurs :*

*« Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places répartis de manière homogène sur le tènement pour l'ensemble des destinations à l'exception des constructions à usage d'habitation.*

*Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la plantation d'un arbre haute tige pour 4 places réparties librement. Les aires de stationnement correspondent aux parkings localisés en surface et non intégrés à une construction ».*

***Le commissaire enquêteur est favorable à cette clarification qui permet également de répondre aux préoccupations exprimées lors de la consultation publique de 2023 sur les besoins de végétalisation de l'espace urbain.***

- Préciser la règle concernant les accès mutualisés : sont concernées les zones U3.1, AU 3.1 :

Le PLU en vigueur est rédigé ainsi : *« Sauf impossibilité technique, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés ».*

La commune a constaté que cette règle pouvait nuire à l'aménagement des abords des constructions au regard notamment de la topographie des accès, de la présence de végétation...

Le projet de modification propose de réécrire le paragraphe ci-dessus de la manière suivante : *« Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de topographie ou de protection patrimoniale (élément à protéger; arbre ou mur à préserver), les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés ».*

***Le commissaire est favorable à cet ajustement destiné à éviter des blocages inutiles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.***

- Reprendre la règle relative au stationnement des cycles : sont concernées les zones U 2.4, AU 2.4

L'objectif de la modification de cet article est de le mettre en cohérence avec celui du code de la construction et de l'habitation.

Dans le PLU en vigueur l'article est ainsi rédigé : *« Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous :*

*Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres typologies de logements. »*

<b>Destination</b>	<b>Nombre d'emplacement minimum</b>
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Le projet de modification propose de mettre en place la règle suivante : « *Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous* »

Destination	Nombre d'emplacement (1,5m <sup>2</sup> ) cycle minimum
Logement collectif	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bureau- Activité de service avec accueil de clientèle	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Equipement d'intérêt collectif et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment

*Le commissaire est favorable à cette mise en cohérence avec les objectifs nationaux.*

- Proposition de supprimer l'illustration des enrochements : toutes les zones sont concernées (titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) afin de ne pas enfermer l'instruction des autorisations d'urbanisme dans un cadre technique unique.



***Le commissaire enquêteur ne voit pas d'objection à cette évolution permettant d'éviter les blocages techniques.***

- Proposition de modifier les règles relatives aux clôtures : toutes les zones sont concernées. La commune souhaite que les clôtures suivent la pente du terrain et soient adaptées au paysage.

La nouvelle proposition est ainsi rédigée :

« Dans le secteur « cœurs anciens », les murs d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres sont autorisés et devront être habillés d'une couverture *en tuiles*. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

*Dans les autres secteurs les murs seront habillés d'une couverture, tuiles, béton, alu... Les clôtures en limite séparative seront composées d'un mur et/ou d'un grillage pour une hauteur totale de 2 m. Dans le cas de clôture composée d'un mur, le linéaire de ce dernier ne pourra excéder 60% du linéaire total des limites séparatives (limites latérales et de fonds de parcelles). Les grillages seront doublés d'une haie vive diversifiée. »*

De plus la phrase ci-dessous est rajoutée : « *Dans le cas de terrain en pente, les clôtures sur voies et emprises publiques tout comme les clôtures en limites séparatives ne comporteront pas de redans. Elles suivront la pente du terrain. »*

***Pour les secteurs hors « cœurs anciens », le commissaire enquêteur est favorable à cette nouvelle rédaction de nature à préciser les règles de construction des clôtures.***

- Projet d'apporter des précisions sur les blocs techniques en cas de division parcellaire : toutes les zones sont concernées (titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère)

Afin de mieux intégrer ces éléments techniques en cas de division parcellaire et dans un esprit de mutualisation des murets les supportant, les élus souhaitent rajouter la phrase suivante :

« *Les locaux poubelles et boîtes aux lettres sont à mutualiser dès division d'un lot et à partir de deux lots ».*

***Le commissaire enquêteur considère que cette mutualisation des locaux poubelles et boîtes aux lettres en cas de division parcellaire est de nature à limiter l'impact paysager et favoriser le travail des services publics.***

- Proposition de modification des règles de stationnement : Zones concernées U et AU.

Afin de clarifier l'application des règles liées au stationnement au regard de la surface de plancher de l'opération il est précisé une application par logement. Ainsi les modifications suivantes sont apportées au règlement de toutes les zones U :

« *Les normes minimales suivantes sont exigées :*

- *dans le secteur de densité 1 « cœurs anciens »*

- *Constructions et créations de logements :*

*Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement*

*Surface de Plancher par logement comprise entre 50m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement*

*Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement*

- *dans les autres secteurs*

- *Constructions et créations de logements :*

*Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement*

*Surface de Plancher par logement comprise entre 50m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement*

*Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement »*

***Le commissaire enquêteur estime que les ratios du nombre de places de stationnement par surfaces de logements paraissent adaptés aux besoins.***

➤ **Sur la modification de l'OAP de Charlieux**

Il est rappelé que les objectifs de l'OAP de Charlieux sont les suivants :

- Créer une réelle centralité du village en réalisant une opération mixant habitation et commerce ;
- Proposer une variété de logements en taille comme en accessibilité sociale ;
- Intégrer le type de construction dans le cadre paysager et le tissu urbain du centre bourg ;
- Préserver la trame verte urbaine ;
- Renforcer les liaisons douces entre les différentes polarités ;

Le projet propose de :

- Supprimer la localisation de la nouvelle place de village « *au sud du périmètre* » ;
- Supprimer la mention du parc paysager « *à l'arrière de la place* » ;
- Concernant la liaison entre la salle des sports et le futur quartier, supprimer les précisions visant « *la place* » de la Maison Dorel et « *débordant sur RD 16* » ;
- Concernant le programme de diversification du logement, supprimer la mention « *ou R+2+attique* » ;
- Suppression des illustrations « *aménagements possibles de voirie* ».

***Le commissaire enquêteur estime que le projet de modification n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs d'aménagement définis dans le cadre de l'OAP de Charlieux mais vise à :***

- *d'une part mettre en cohérence les règles de construction avec la proposition de modification du règlement écrit,*
- *d'autre part aménager les prescriptions figurant dans l'OAP en vue d'introduire plus de souplesse dans l'organisation de ce secteur.*

***En corollaire, le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance du cahier des charges de la consultation pour la concession d'aménagement de la zone à urbaniser de Charlieux établi le 26 novembre 2024 par le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Le commissaire enquêteur considère que le contenu de ce cahier des charges permet de compléter les conditions d'atteinte des objectifs prévus par l'OAP.***

Schéma d'aménagement avant modification

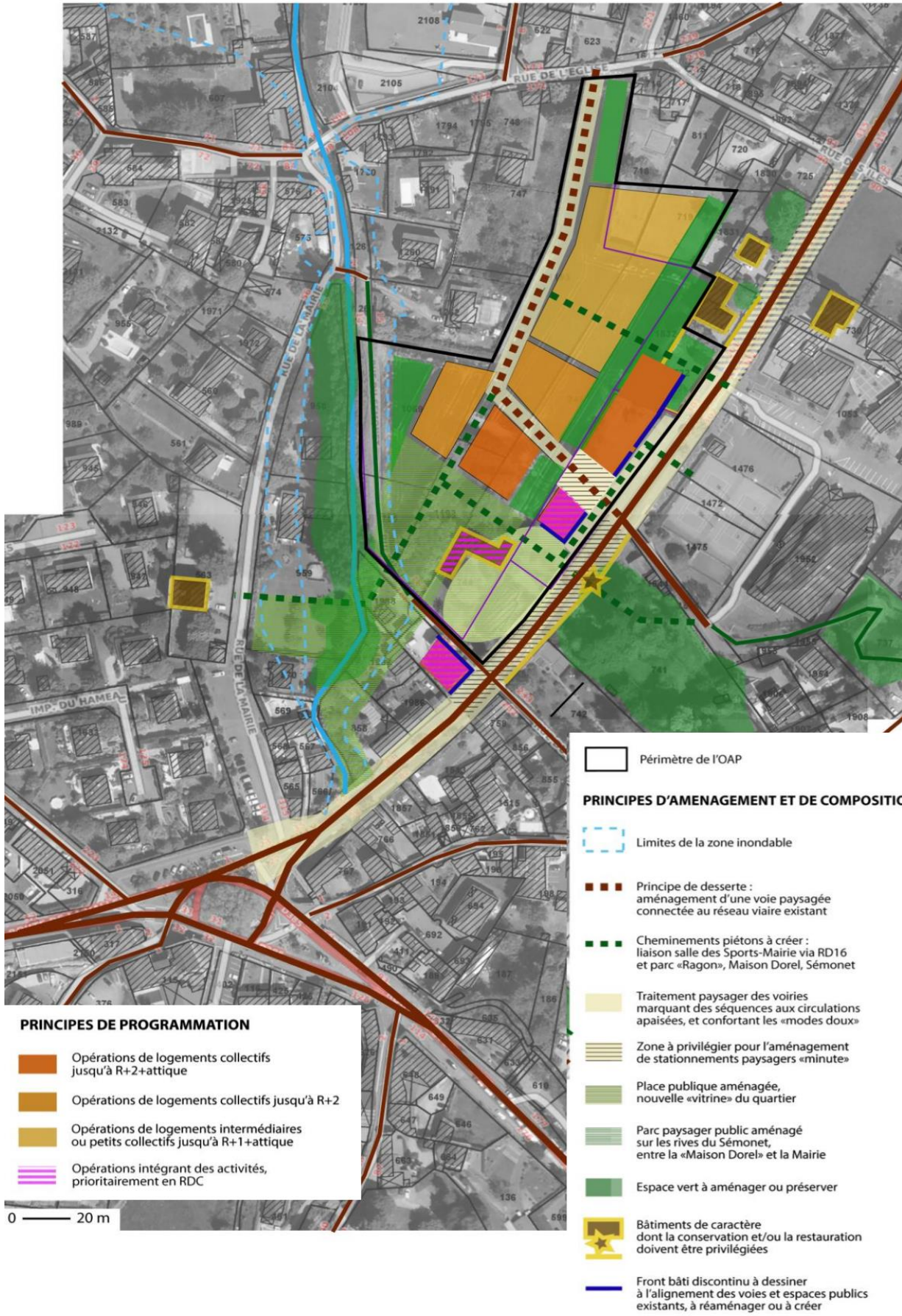
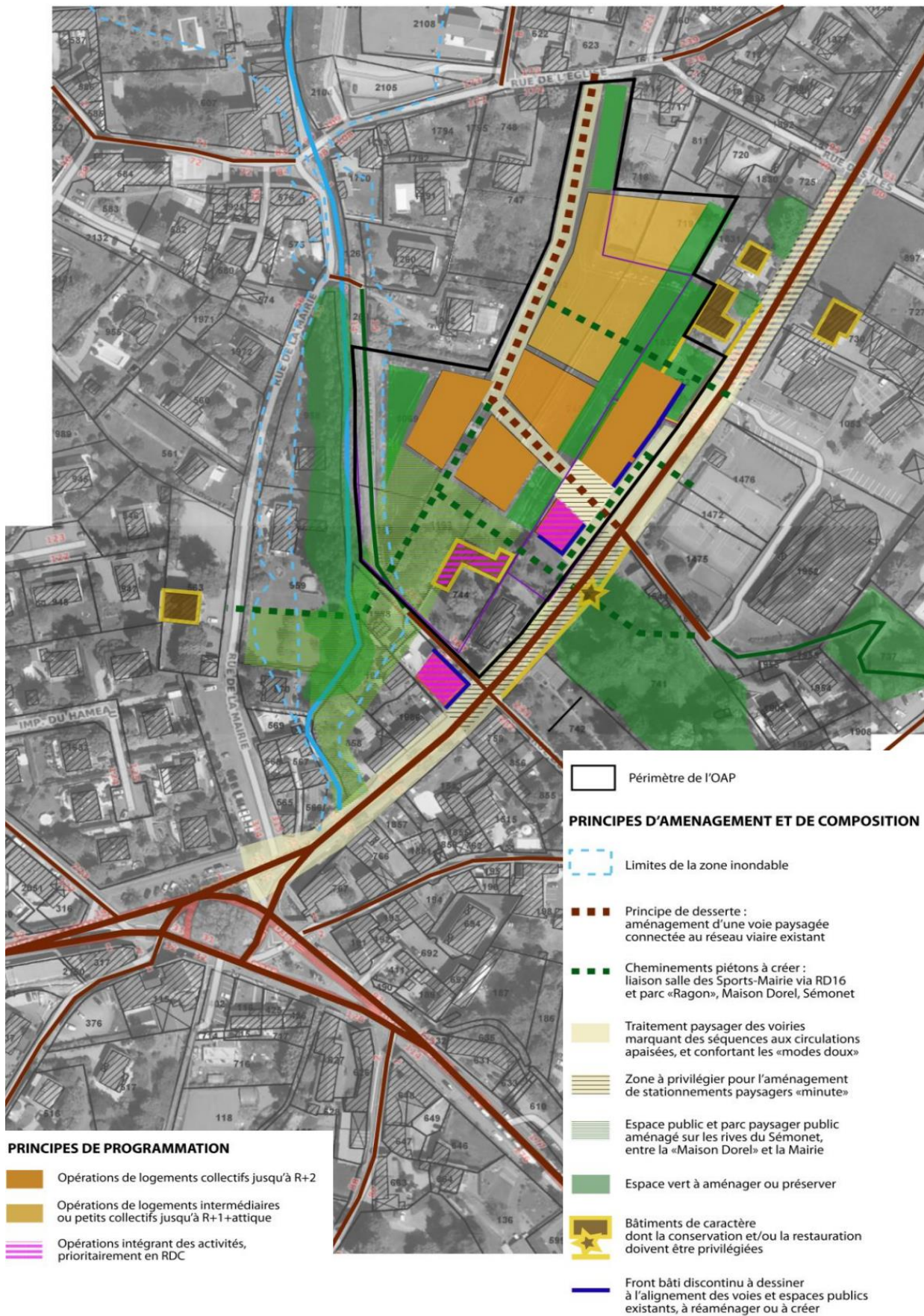


Schéma d'aménagement après modification



**PRINCIPES DE PROGRAMMATION**

- Opérations de logements collectifs jusqu'à R+2
- Opérations de logements intermédiaires ou petits collectifs jusqu'à R+1+attique
- Opérations intégrant des activités, prioritairement en RDC

Périmètre de l'OA

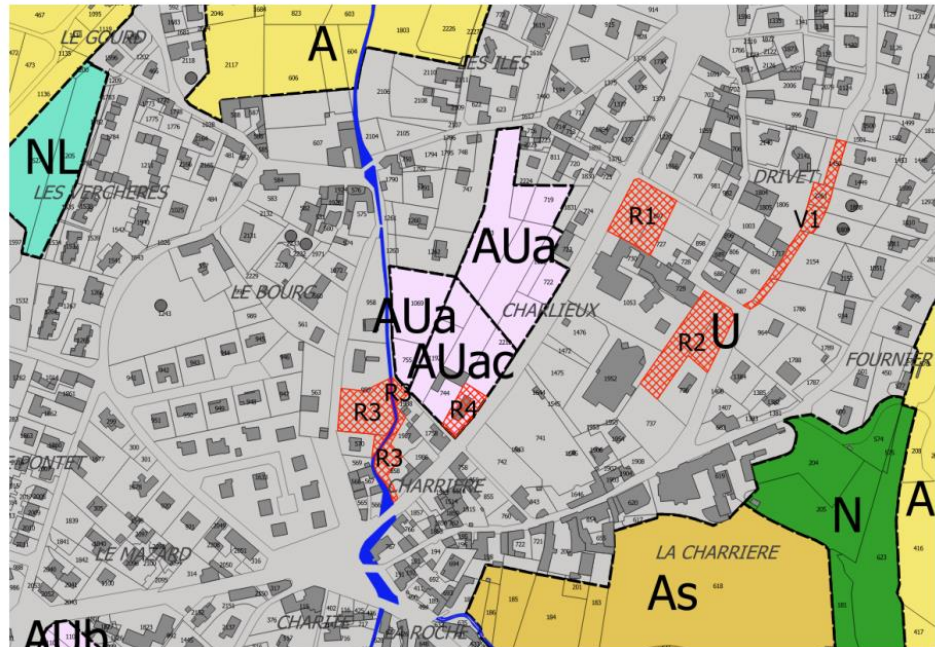
**PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION**

- Limites de la zone inondable
- Principe de desserte : aménagement d'une voie paysagée connectée au réseau viaire existant
- Cheminements piétons à créer : liaison salle des Sports-Mairie via RD16 et parc «Ragon», Maison Dorel, Sémonet
- Traitement paysager des voiries marquant des séquences aux circulations apaisées, et confortant les «modes doux»
- Zone à privilégier pour l'aménagement de stationnements paysagers «minute»
- Espace public et parc paysager public aménagé sur les rives du Sémonet, entre la «Maison Dorel» et la Mairie
- Espace vert à aménager ou préserver
- ★ Bâtiments de caractère dont la conservation et/ou la restauration doivent être privilégiées
- Front bâti discontinu à dessiner à l'alignement des voies et espaces publics existants, à réaménager ou à créer

➤ **Projet de modification du document graphique (zonages, emplacements réservés, inventaires)**

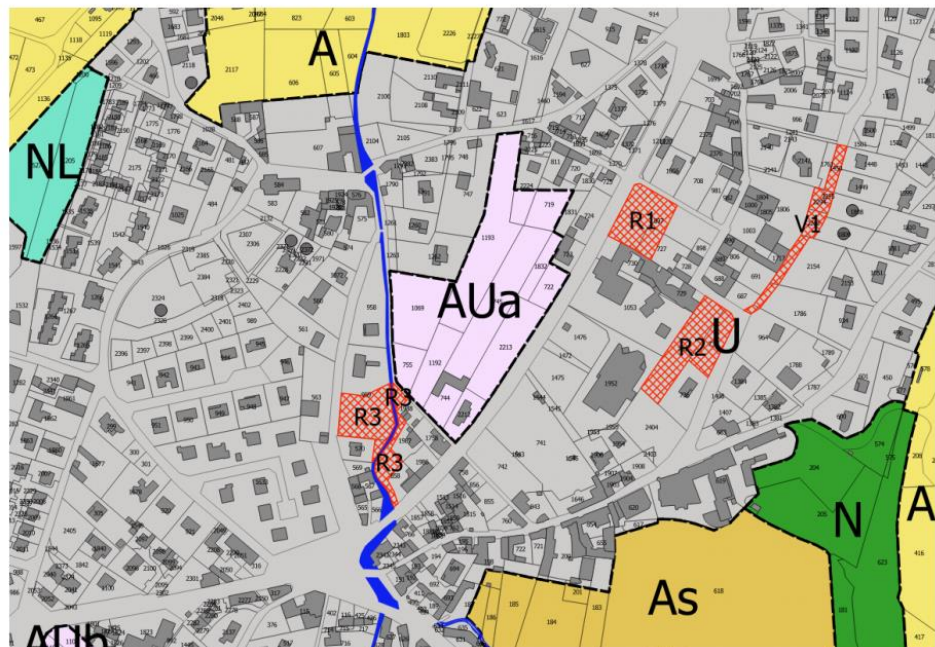
- Projet de suppression dans la zone AU du secteur AUac, qui avait été instauré pour encadrer la réalisation de l'OAP de Charlieux ;
- Projet de suppression de l'emplacement réservé ER4 lié à la création d'un espace public pour laisser plus de souplesse à sa localisation ;

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom secteur AUac**



afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seul le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes

**Extrait du plan de zonage après modification : zoom secteur AUac et ER4**



*Le commissaire enquêteur considère que le projet de suppression du secteur AUac dans la zone AU, instauré initialement pour encadrer la réalisation de l'OAP de Charlieux, répond à la même logique que celle de la modification des prescriptions de l'OAP introduisant une certaine souplesse pour leur réalisation. Celle-ci s'inscrit cependant dans le cadre plus précis des objectifs du cahier des charges du CAUE en vue de la consultation pour la concession d'aménagement de cette zone.*

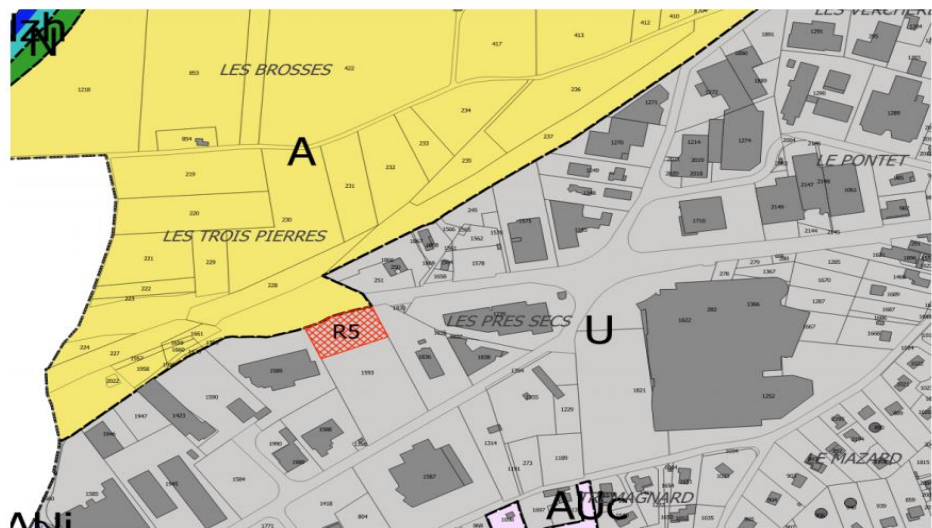
- Projet d'ajuster le périmètre du secteur de diversité commerciale pour :
  - en exclure la salle de sport qui est un bâtiment public,
  - étendre le figuré de la zone AUa sur les parcelles A570 et A959 en face de la mairie, dans l'optique de permettre la réalisation d'une halle commerçante en entrée du parc public planifié par l'OAP Charlieux et l'ER R3.

*Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces ajustements.*

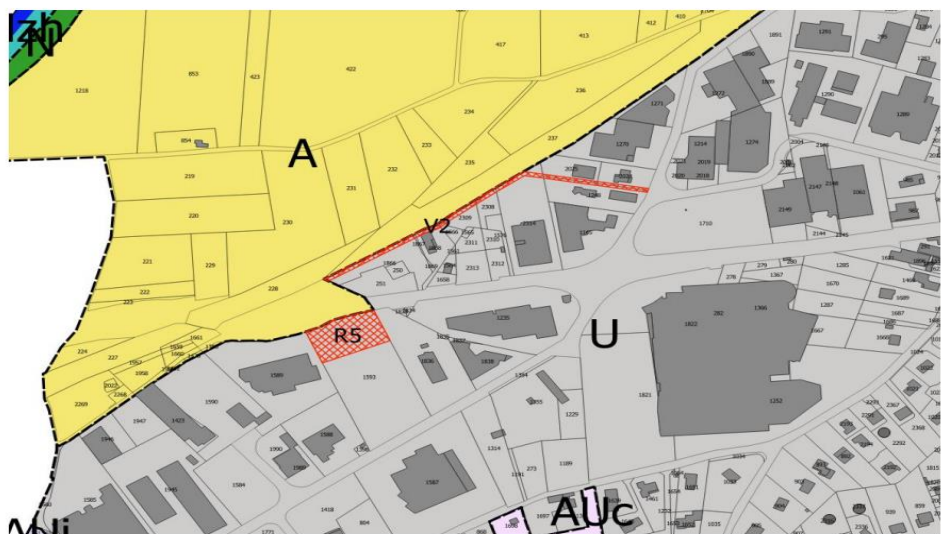
- Projet d'ajouter des emplacements réservés (ER):
  - Création d'un ER V2 pour voirie de 4m de large et 1200m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles 1866, A1867, A1868, A1566, A245, A1575, A1248, A1249 ;

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom ER V2**

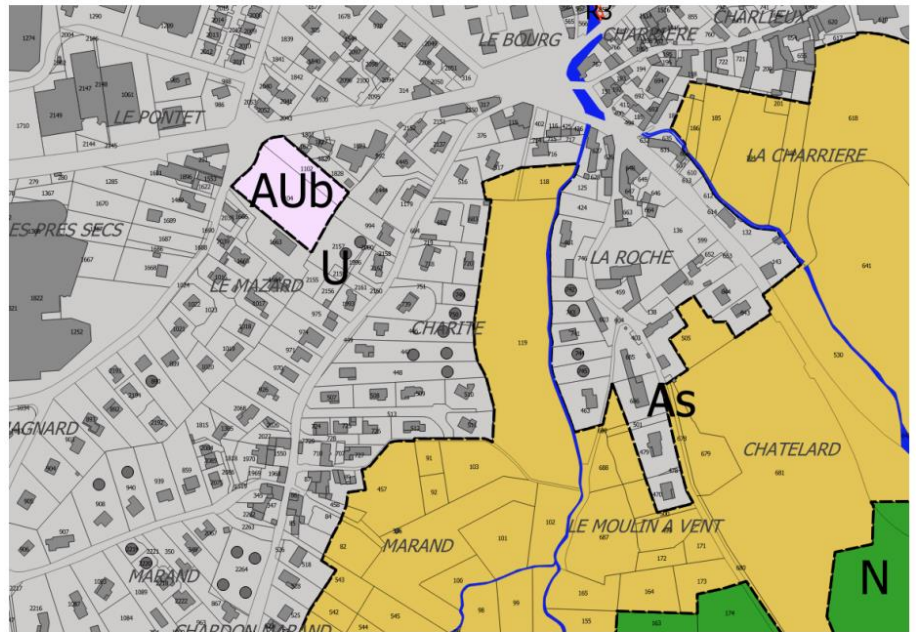


**Extrait du plan de zonage après modification : zoom ER V2**



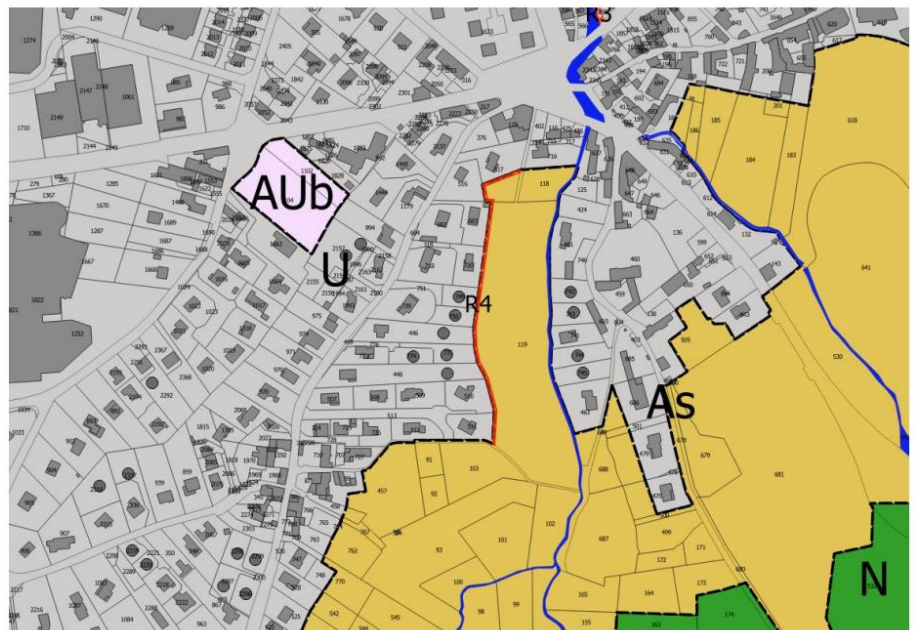
- Création d'un ER R4 pour cheminement piéton de 2 mètres de large et 529m<sup>2</sup> de surface sur les parcelles B119 et B517 ;

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom ER R4**



afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les emplacements réservés sont représentés sur les vignettes

**Extrait du plan de zonage après modification : zoom ER R4**



- Ajustement de la destination de l'ER3 afin de permettre la réalisation d'une halle commerçante en plus du parc public dans le cadre du projet de l'OAP Charlieux.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
V1	Création d'une liaison entre le chemin de Mandru et l'impasse du Drivet	Commune	1445 m <sup>2</sup>	A 964, 1786, 2154, 2260, 2261, 1450
<b>V2</b>	<b>Création de voirie de 4 mètres de large</b>	<b>Commune</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>	<b>A 1866, 1867, 1868, 1566, 245, 1575, 1248, 1249</b>

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
R1	Equipements publics à vocation sportive et/ou scolaire accompagnés de stationnement	Commune	1990 m <sup>2</sup>	A 727, 897
R2	Equipements publics à vocation sportive et/ou scolaire accompagnés de stationnement	Commune	2720 m <sup>2</sup>	A 734, 736
R3	Création <b>d'un espace public et</b> d'un parc public le long du Sémonet	Commune	2510 m <sup>2</sup>	A 858, 959, 1987, 1988
<del>R4</del>	<del>Aménagement d'une place publique</del>	<del>Commune</del>	<del>-770 m<sup>2</sup></del>	<del>A 2212</del>
<b>R4</b>	<b>Création d'un cheminement piéton</b>	<b>Commune</b>	<b>529 m<sup>2</sup></b>	<b>B 119, 517</b>
R5	Création d'un parking de covoiturage	Commune	2150 m <sup>2</sup>	A 1593

***Le commissaire enquête estime que ces modifications d'Emplacements Réservés (ER) répondent aux objectifs de développement de la mobilité douce sécurisée et de végétalisation des espaces publics de la commune souhaités par ses habitants.***

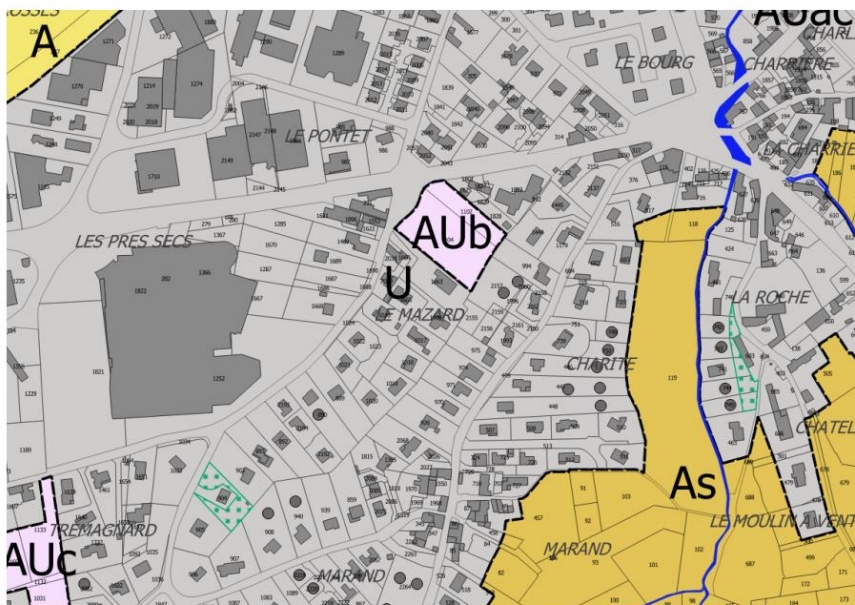
- Projet visant à compléter l'inventaire des espaces végétalisés à préserver :

Sur un secteur d'une surface de 5115m<sup>2</sup> identifié entre le chemin du Mazard et le chemin du Marand, marqué par une topographie importante et soumis à une forte pression foncière, cet espace est protégé afin de limiter les divisions parcellaires.

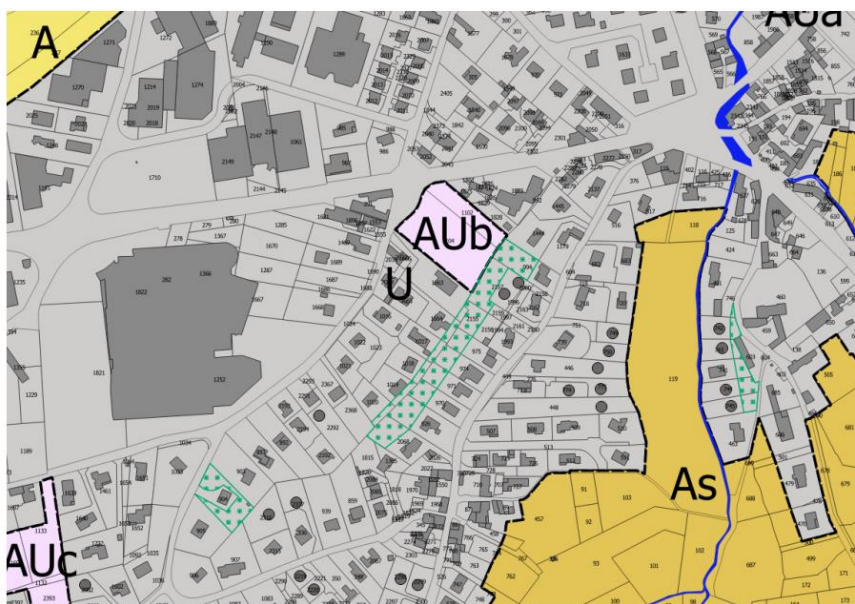
Ces divisions conduisent d'une part à des déboisements appauvrissant la fonctionnalité écologique du territoire qui augmentent sa vulnérabilité aux mouvements de terrain (une partie du secteur est en aléa moyen mouvement de terrain) et peuvent générer d'autre part des déblais remblais importants portant atteinte aux qualités paysagères des sites.

### Extrait du plan de zonage avant modification : zoom espaces végétalisés à préserver

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les espaces végétalisés à préserver sont représentés sur les vignettes



### Extrait du plan de zonage après modification : zoom espaces végétalisés à préserver



*Après visite du site, le commissaire enquêteur considère que ce projet répond aux objectifs de préservation des milieux naturels, des paysages et aux préoccupations de sécurité du bâti avancés par la commune.*

- Projet visant à compléter l'inventaire des arbres remarquables :

La présente modification donne l'opportunité de renforcer l'identification des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans la centralité de la commune.

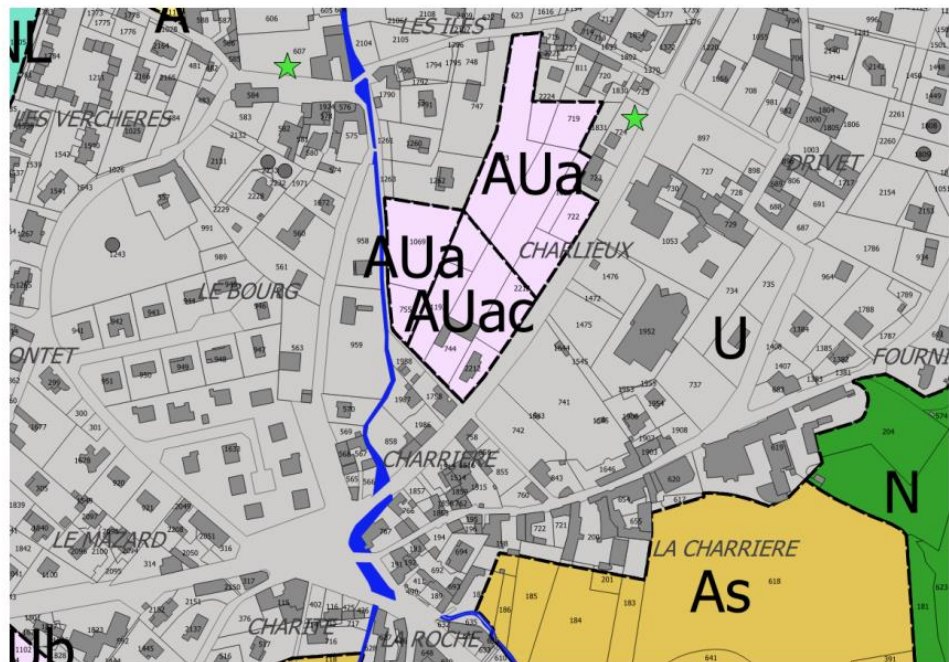
Plusieurs nouveaux sujets sont protégés sur des espaces publics comme privés :

- 2 arbres situés à l'entrée de la cour de la maison des associations,

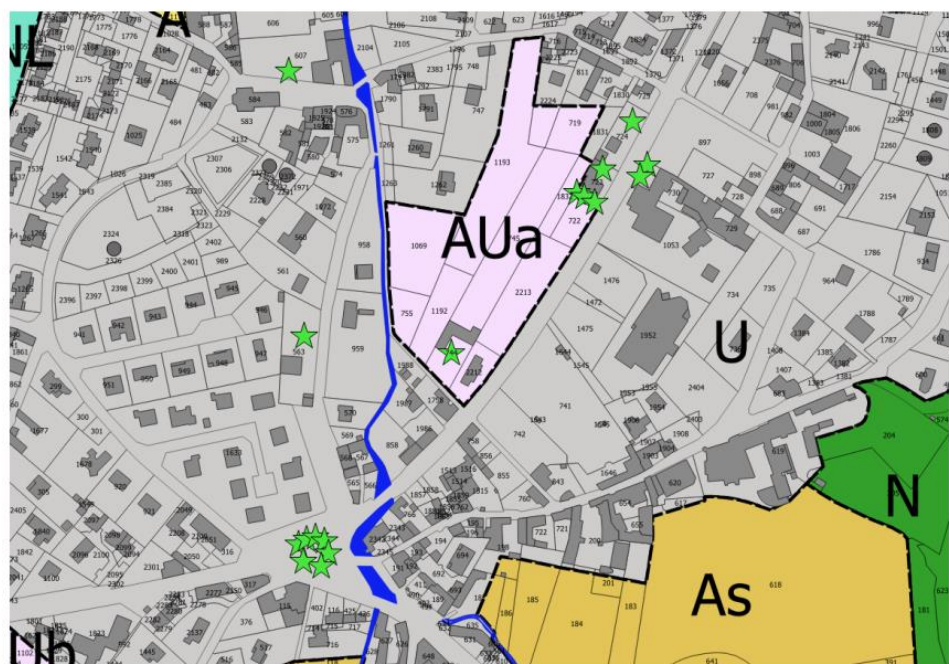
- 4 arbres situés sur la propriété en face de la maison des associations le long de la RD16,
- 1 arbre situé dans la cour de la propriété Dorel,
- 1 arbre situé dans la cour de la mairie,
- 7 arbres situés sur le rond-point au croisement entre la RD16 et la RD385.

**Extrait du plan de zonage avant modification : zoom arbres remarquables à préserver**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et les arbres remarquables à préserver sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : zoom arbres remarquables à préserver**



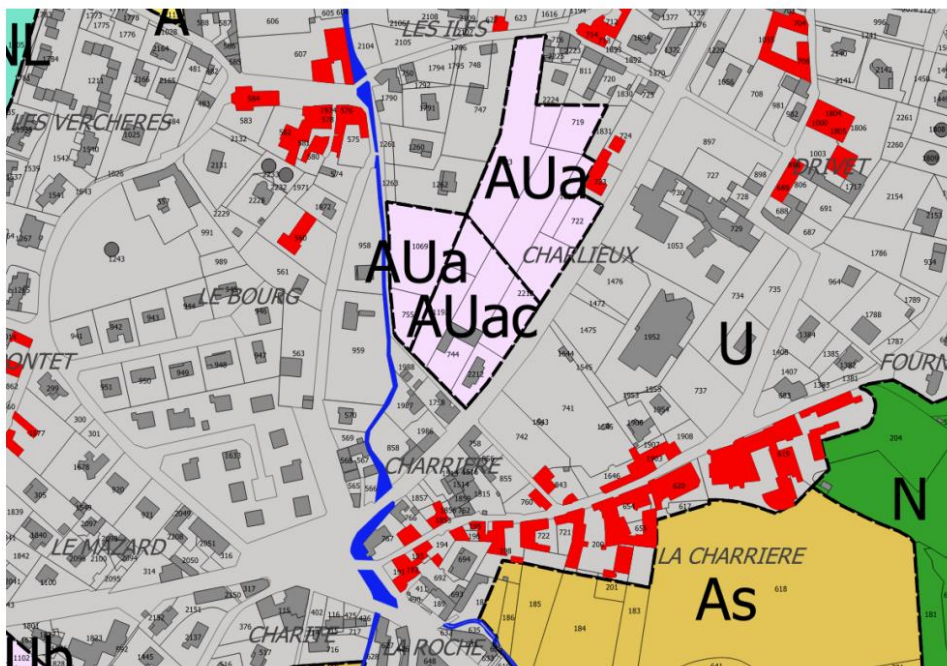
*Le commissaire estime que les compléments apportés à l'inventaire des arbres remarquables sont pertinents.*

- Projet visant à compléter l'inventaire du patrimoine bâti à préserver :

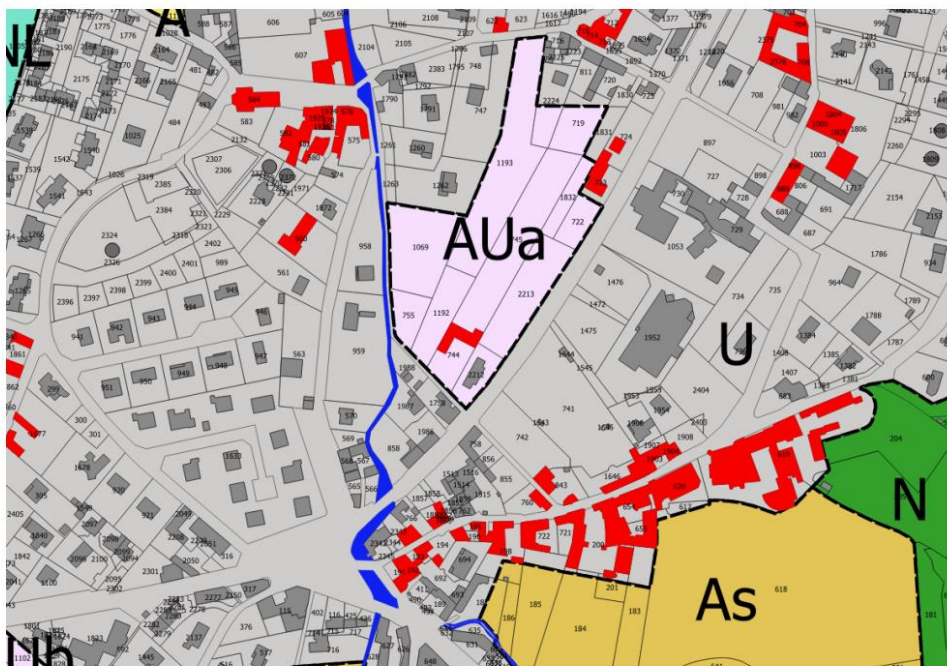
Le projet vise l'ajout du corps central de la maison Dorel, située sur le site de l'OAP Charlieux et dont la silhouette constitue un point de repère dans le bourg.

**Extrait du plan de zonage avant modification : patrimoine bâti à préserver**

afin de garantir la lisibilité des modifications effectuées seuls le zonage et le patrimoine bâti à préserver sont représentés sur les vignettes



**Extrait du plan de zonage après modification : patrimoine bâti à préserver**



*Le commissaire enquêteur estime que l'ajout du corps central de la maison Dorel à l'inventaire du patrimoine bâti à préserver est tout à fait pertinent notamment dans le cadre de l'aménagement de l'OAP de Charlieux.*

**En résumé**, le projet soumis à l'enquête publique s'inscrit bien dans la volonté de la collectivité de viser la création d'une réelle centralité associant habitat et commerce, en préservant la trame naturelle et en renforçant les liaisons douces entre les différentes polarités.

Ces objectifs nécessitent la modification des règlements écrits et graphiques du PLU, des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Charlieux et la création d'emplacements réservés pour privilégier les liaisons douces.

A cet égard le commissaire enquêteur a pu constater que :

- la souplesse introduite dans les prescriptions de l'OAP de Charlieux qui vise à permettre l'émergence des meilleures idées d'aménagement dans le cadre d'un appel à projet en cours auprès d'un aménageur est précisément encadrée par les dispositions du cahier des charges établi le 26 janvier 2024 par le CAUE et que le foncier sur ce secteur appartient à la commune ;
- la commune a commencé à acquérir le foncier des emplacements réservés qui appartient à des privés.
- le projet de nouveau centre Bourg de la commune sur le secteur de Charlieux, qui nécessite des ajustements de l'OAP, s'appuie sur une phase de consultation préalable de la population conduite de juillet à octobre 2023.

Cette consultation qui a fait l'objet de 175 réponses sur 720 foyers, a fait apparaître les besoins suivants :

- viser le développement durable du territoire communal sur les plans démographiques et économiques tout en maîtrisant l'étalement urbain par une densification des secteurs identifiés comme favorables à l'urbanisation principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante,
- assurer la préservation du foncier agricole et naturel recensé sur le territoire communal (PENAP, corridors écologiques, zones humides...),
- faciliter les conditions de circulation et de mobilité urbaine,

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête participe de ces objectifs.**

**Par ailleurs il constate que les interventions et observations du publics présentées pendant l'enquête portaient principalement sur des questions de constructibilité de parcelles ne relevant pas du périmètre du projet de modification du PLU tel que porté à l'enquête publique.**

**Il estime néanmoins que les remarques de la Chambre d'Agriculture du Rhône concernant tant la maîtrise du nombre de places de stationnement en zone agricole ou naturelle que la prise en compte des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art L 151-11 du code de l'urbanisme), méritent d'être examinées dans les limites cependant du champ de la procédure de modification objet de l'enquête.**

Fait à Vernaison le 5 novembre 2025

Le commissaire enquêteur,

Serge MONNIER