

**Robert BOUGEREL**  
Commissaire enquêteur

**Dossier n°E23000057 / 69**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 18/09/2023 au 20/10/2023**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de Vourles**

**Les conclusions motivées font l'objet d'un document séparé joint à ce rapport**

## Table des matières

1	Présentation du projet .....	5
1.1	Historique .....	5
1.2	Les modifications prévues par le dossier d'enquête.....	5
1.2.1	Les modifications apportées au plan de zonage .....	5
1.2.2	Les modifications apportées au règlement écrit.....	7
1.2.3	Les modifications apportées aux annexes .....	9
1.3	La réglementation applicable au projet .....	9
2	Déroulement de l'enquête publique .....	10
2.1	Organisation.....	10
2.1.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2.1.2	Concertation avec l'autorité administrative .....	10
2.1.3	Cadre juridique de l'enquête .....	11
2.1.4	L'information du public.....	11
2.1.5	Organisation d'une enquête électronique .....	12
2.1.6	Composition du dossier mis à l'enquête .....	12
2.1.7	Ouverture de l'enquête, permanence et clôture de l'enquête .....	12
2.1.8	Participation du public aux permanences.....	13
2.1.9	Observations portées sur les registres papier .....	13
2.1.10	Observations recueillies sur le registre électronique.....	13
2.2	Procès-verbal des observations et réponses du maître d'ouvrage .....	13
3	Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.....	14
3.1	Avis de l'autorité environnementale.....	14
3.2	Liste et avis des personnes publiques associées .....	15
3.2.1	Liste des personnes publiques associées consultées. ....	15
3.2.2	Avis des personnes publiques associées .....	16
3.2.3	Liste des communes consultées.....	18
4	Observations du public, réponse du maître d'ouvrage et analyse.....	20
4.1	Observation 11 : Demande de dérogation pour l'installation de pergolas bioclimatiques.....	20
4.1.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	20
4.1.2	Analyse du commissaire enquêteur .....	20
4.2	Observation 21 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay - suppression de la zone "espace vert à préserver" .....	20
4.2.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	21
4.2.2	Analyse du commissaire enquêteur .....	21

4.3	Observation 22 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay - modification de la zone "espace boisé classé".....	21
4.3.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	22
4.3.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	22
4.4	Observation 23 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay - prendre en compte les modifications du cadastre.....	22
4.4.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	23
4.4.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	23
4.5	Observation n° 24 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay - supprimer les photos de notre maison dans les documents publics .....	23
4.5.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	23
4.5.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	23
4.6	Observation n° 31 : Problème de voisinage rue de la combe .....	24
4.6.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	24
4.6.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	25
4.7	Observation n°41 - Demande un retrait adapté pour les piscines en zone agricole... ..	25
4.7.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	25
4.7.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	25
4.8	Observation n° 51 - Remise en cause du plan de zonage présenté AVANT MODIFICATION (demande la correction conformément au PLU en vigueur à ce jour)....	25
4.8.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	26
4.8.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	26
4.9	Observation 52 - Correction des "pastilles" A sur une partie de notre tènement.....	26
4.9.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	26
4.9.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	26
4.10	Demande la présence de notre maison sur le PLU modifié.....	26
4.10.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	26
4.10.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	26
4.11	Observation n°54 - Demande de retirer l'emplacement réservé sur la Parcelle 258..	26
4.11.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	26
4.11.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	26
4.12	Demande la correction de l'Espace boisé classé sur notre partie constructible.....	27
4.12.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	27
4.12.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	27
4.13	Observation n°61 : Reconstruire un bâtiment commercial en lieu et place d'un bâtiment commercial ancien à détruire.....	27

4.13.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	27
4.13.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	27
4.14	Construire une petite maison sur un terrain en zone UA.....	27
4.14.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	28
4.14.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	28
4.15	Observation 81 - Procéder à une élévation sur une construction en limite de propriété 28	
4.15.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	28
4.15.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	28
4.16	Observation 91 – Modification du CES .....	28
4.16.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	29
4.16.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	29
4.17	Observation 92 – Superficie de la surface réservée V23.....	29
4.17.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	29
4.17.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	29
4.18	Observation 93 – Superficie de la surface réservée V23.....	29
4.18.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	29
4.18.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	29
4.19	Observation 94 – Quel est le classement du terrain des goules AA19 de 1690m <sup>2</sup> ....	29
4.19.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	29
4.19.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	29
5	Observations du commissaire enquêteur, réponse du maître d'ouvrage et analyse.....	30
5.1	Observation 101 - Article UA12, Réalisation d'aires de stationnement .....	30
5.1.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	30
5.1.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	30
5.2	Observation 102 - Prise en compte des "micromaisons".....	31
5.2.1	Réponse du maître d'ouvrage.....	31
5.2.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	31

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vourles a été approuvé en Conseil Municipal le 20 février 2014. Une première modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mai 2018 a permis de :

- Mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation reprenant l'organisation du secteur de projet de résidence sénior ;
- Faire évoluer le document graphique en incluant le périmètre de la nouvelle OAP, la reprise de certains polygones d'implantation, la mise en place de nouveaux emplacements réservés et l'inscription d'un "espace vert à préserver" ;
- Modifier le règlement littéral afin d'adapter la rédaction de certains articles et notamment la production de logements sociaux, les conditions d'implantation de commerces, la suppression des références au COS et la précision de la définition de l'emprise au sol ;
- Modifier la liste des emplacements réservés.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 mai 2019 permet quant à elle :

- D'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur n°2 du PLU approuvé en 2014 ;
- De faire évoluer le document graphique afin d'intégrer l'adaptation du polygone d'implantation et le retrait de l'emplacement réservé ayant pour objet la construction d'une salle des fêtes ;
- De faire évoluer la liste des emplacements réservés.

### 1.2 Les modifications prévues par le dossier d'enquête.

La présente procédure a pour objet de modifier plusieurs points règlementaires du Plan Local d'Urbanisme afin :

- De tenir compte des dernières évolutions règlementaires,
- D'instituer de nouveaux outils règlementaires permettant de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de la commune
- De supprimer ou d'amender des outils règlementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés.

#### 1.2.1 Les modifications apportées au plan de zonage

##### 1.2.1.1 *La suppression des pastilles « Ah » et « Nh »*

Au regard des évolutions législatives et jurisprudentielles en urbanisme, notamment depuis la loi ALUR du 24 Mars 2014 et la loi dite Macron du 6 Août 2015, il convient de considérer que les pastilles "Nh" et "Ah" ne peuvent avoir d'existence règlementaire et que les constructions à destination d'habitation relèvent de fait de la zone A ou de la zone N. Une évolution du règlement écrit et graphique est donc nécessaire pour reclasser ces secteurs soit en zone A, soit

en N.

#### *1.2.1.2 La création de STECAL*

Avec la suppression des zones Ah et Nh et de l'évolution des projets de la commune, il est nécessaire de mettre en place des STECAL « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » afin de permettre l'évolution de certaines activités économiques existantes.

#### *1.2.1.3 La modification de la liste des emplacements réservés*

Cette modification du PLU est également l'occasion de revoir la liste des emplacements réservés.

#### *1.2.1.4 La suppression des zones délimitant le projet d'A45*

Des zonages spécifiques avaient été introduits au règlement graphique du PLU avec des indices "A45", pour permettre la prise en compte du projet sans geler l'usage des sols sur ces emprises. Suite à l'abandon de ce projet, il convient de retirer ces indices. Les zones UiiA45, AA45 et NeA45 ont été inscrites en zones Uii, A et Ne dans le cadre de cette modification.

#### *1.2.1.5 La correction d'erreurs matérielles*

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé identifie 9 éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5 7 alinéa du Code de l'Urbanisme). Cependant deux éléments du patrimoine bâti ne sont pas correctement localisés.

#### *1.2.1.6 La modification de la trame des "espaces verts à protéger"*

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone d'activités du lotissement des Plattes 4, il a été demandé à l'aménageur par arrêté préfectoral n°2016-E90 de mettre en place la mesure d'évitement ME2. En effet, l'accord a été donné par le préfet de permettre la destruction, l'altération ou la dégradation du site de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées. En revanche, les parcelles AV n°73 et AV n°77 doivent être rendues inconstructibles. Actuellement classées en zone AU<sub>i</sub>, et afin de confirmer leur caractère inconstructible et protégé, il convient d'ajouter un classement "espace verts à préserver" sur ces deux parcelles. Cette mesure ME2 consiste à limiter les emprises constructibles sur les espaces naturels pour préservation des espaces naturels et la fonctionnalité écologique.

#### *1.2.1.7 La régularisation du zonage autour de l'entreprise Tafani Auto*

La société TAFANI AUTOS (anciennement STOP PIECES AUTO) exploite à Vourles depuis 1977 des installations d'entreposage, de démontage et de dépollution de véhicules hors d'usage (VHU), de type « voiture particulière », afin de proposer à la vente un vaste choix de pièces de réemploi.

Afin de prendre en compte l'activité et les travaux d'imperméabilisation des sols à réaliser par l'entreprise pour donner suite à la mise en demeure de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) il convient de modifier le zonage en considérant la zone imperméabilisée qui a été laissée en zone agricole de la révision du PLU approuvé en 2014. Celle-ci aurait dû être intégrée à la zone urbaine à vocation d'activité économique.

***Cette modification en apparence mineure et consécutive à une demande de la Direction régionale de l'environnement va conduire la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) à prescrire une évaluation environnementale. Le rapport revient en détail sur ce point dans le chapitre consacré à l'avis de la MRAE.***

*1.2.1.8 La création d'un cahier des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme*

Afin de protéger au mieux son patrimoine bâti, et au-delà de la simple identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place un cahier de prescriptions/recommandations qui est annexé au règlement écrit du PLU.

De plus, dans le cadre de cette modification, 4 bâtiments ont été ajoutés à cette liste.

*1.2.2 Les modifications apportées au règlement écrit.*

*1.2.2.1 Les modifications apportées au règlement écrit des zones A et N*

Pour donner suite à la suppression des pastilles "Ah" et "Nh" et afin de prendre en compte la loi dite Macron, il est nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires de ces deux zones dans le respect des textes législatifs en vigueur et de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs et au regard du tracé parfois très proche de la limite urbaine avec les espaces agricoles et naturels, certains jardins d'habitations se retrouvent en zone A ou N et ne peuvent créer d'annexes et de piscines. Ainsi et profitant de la présente modification dont l'un des objets est d'intégrer la loi Macron, il sera aussi précisé que les piscines et annexes sont autorisées en zone A et N sur une même parcelle où la construction est située en zone U.

Enfin, un règlement spécifique lié à la mise en place des deux Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est intégré à la zone A correspondant aux secteurs Aa1 (Hôtel Saint- Vincent) et Aa2 (Les compagnons de Saint Joseph).

*1.2.2.2 Les modifications apportées au règlement de la zone UA*

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UA afin de :

- Supprimer la règle de l'emprise au sol minimum pour permettre des aménagements et extensions en centre-bourg
- Préciser la règle du logement social.

***L'ancien règlement permettait pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :***

- ***L'aménagement dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation***
- ***L'extension contiguë des constructions existantes pour un usage d'habitation***
- ***L'aménagement et l'extension contiguë des constructions existantes pour un usage de commerces ou de bureau.***

***Le nouveau règlement supprime l'emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>.***

***Cette modification qui offre des droits à construire, a pour conséquence de permettre l'aménagement de petites surfaces et pose le problème des besoins en stationnement dans le centre bourg.***

*1.2.2.3 Les modifications apportées au règlement de la zone UB*

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UB afin de préciser la règle du logement social et rendre plus flexible l'implantation des équipements publics et leurs éventuelles extensions.

#### *1.2.2.4 Les modifications apportées au règlement de la zone UC*

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UC afin de préciser la règle du logement social.

Par ailleurs ils profitent de la présente modification pour harmoniser sur l'ensemble du territoire l'emprise au sol autorisée pour les annexes et les porter à 40 m<sup>2</sup> comme en zone UA et UB. Enfin et pour des raisons de souplesse apportées aux constructions existantes notamment, ils réhausse le CES initialement limité à 15% à 20% constatant le phénomène d'extension des constructions par surélévation.

#### *1.2.2.5 Les modifications apportées au règlement de la zone UD*

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UD afin de préciser la règle du logement social.

Par ailleurs ils profitent de la présente modification pour harmoniser sur l'ensemble du territoire l'emprise au sol autorisée pour les annexes et les porter à 40 m<sup>2</sup> comme en zone UA et UB. Enfin et comme pour la zone UC pour les mêmes raisons, ils réhaussent le CES initialement limité à 15% à 20%.

***Le règlement en vigueur prévoit que L'aménagement dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation, à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.***

***La modification prévoit d'aménager cette règle de ne plus prendre en compte Les logements ou lots existants dans le volume aménagé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logements total.***

***Cette modification concerne les UA, UB, UC, UD***

#### *1.2.2.6 Les modifications apportées au règlement à la zone Aui*

La modification vise à interdire toute construction neuve dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique

#### *1.2.2.7 Les modifications apportées à l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions (dans toutes les zones)*

Les élus souhaitent compléter l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions en intégrant des dispositions particulières pour :

- L'installation de climatiseurs ou PAC sur façade
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture

Les élus souhaitent également préciser la règle concernant les toitures et intégrer au règlement écrit, le nuancier des façades et des toitures.

#### 1.2.2.8 Les modifications apportées aux définitions

Les élus souhaitent préciser la définition de l'emprise au sol et l'adapter afin de favoriser les ouvrages permettant la protection et la régulation thermique (pergola bioclimatique) solaire et les ouvrages générant de la production solaire via des panneaux photovoltaïques. Elle précise également la notion d'annexes pour toutes les zones du PLU.

#### 1.2.2.9 Les modifications apportées au règlement de la zone NL

La commune a mené avec l'appui du CAUE du Rhône, une réflexion sur l'aménagement de son espace sportif situé en partie est du village et desservi par la route de Brignais. Il s'agit en effet de requalifier et valoriser l'ensemble du secteur en intégrant :

- Des aires de stationnement permanentes et temporaires,
- Une extension des terrains de tennis,
- Des espaces et plateaux dédiés à des aires de loisirs (supports d'escalade, aire de détente, basket-ball)
- Un terrain synthétique couvert
- Le déplacement de l'espace skate-park
- La création d'un bassin de rétention

Ce projet sera aussi l'occasion de mettre en valeur l'ensemble de cette plaine sur un plan paysager. Pour répondre aux besoins programmatiques qui ont été évalués, l'emprise au sol des constructions doit être revue. A ce jour, l'emprise au sol est limitée à 2% de la surface totale du tènement, ce qui est un peu insuffisant au regard du programme à mettre en œuvre. Ce coefficient va être portée à 5%.

#### 1.2.3 Les modifications apportées aux annexes

La direction départementale des territoires du Rhône a procédé à la révision du classement sonore des voies sur le périmètre du département du Rhône et de la métropole de Lyon. Le classement sonore a été approuvé par arrêté préfectoral n°69-2022-03-24-00006 du 24 Mars 2022. En vertu de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, il convient donc de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les élus souhaitent par ailleurs annexer le zonage pluvial en cours de révision qui bénéficiera d'une enquête publique conjointe avec la présente procédure de modification.

### 1.3 La règlementation applicable au projet

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'Urbanisme. Cette procédure permet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

## 2 Déroulement de l'enquête publique

### 2.1 Organisation

#### 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision référence E23000057 / 69, en date du 17 mai 2023, le Président du tribunal administratif de LYON m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

#### 2.1.2 Concertation avec l'autorité administrative

##### 2.1.2.1 Réunion préparatoire à l'enquête.

Dès ma nomination, contact a été pris avec la mairie de Vourles en vue de l'organisation de l'enquête. Le 23 mai, j'ai participé à une première réunion avec Madame Catherine STARON, maire de Vourles, Monsieur Thierry DILLESEGER, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'Urbanisme, Madame Sabine PASCAL, directrice générale des services et madame Céline MONTABROUD responsable des services de l'Urbanisme.

Au cours de cette première réunion, 7 points ont été abordés :

- Le cadre juridique de l'enquête,
- L'évaluation environnementale et l'avis de la MRAe,
- La durée de l'enquête, nombre et dates des permanences,
- L'organisation des registres, y compris le registre électronique,
- La publicité de l'enquête,
- La décision à prendre au terme de l'enquête.

Le 7 avril 2023, la commune de Vourles a transmis à l'Autorité environnementale le dossier de consultation permettant de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'avis conforme de cette autorité n'était pas disponible au moment de la réunion. L'ouverture de l'enquête était prévue le 21 juin, le planning permettait de joindre cet avis au dossier d'enquête.

Par décision du 05/06/2023, la MRAe a rendu un avis conforme mais demande à procéder à une évaluation environnementale. Cette décision va conduire la mairie à lancer un recours gracieux. Le 21/08/2023, à la suite du recours de la commune, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

***Cet aléa va conduire la commune à retarder le démarrage de l'enquête.***

##### 2.1.2.2 Visite sur place

Le 14 juin, entre 9 heures et 12 heures, monsieur Thierry Dillenseger, 1er adjoint en charge de l'Urbanisme, m'a reçu pour d'une part examiner sur le fond, les modifications les plus importantes du PLU.

- Suppression de la règle de l'emprise au sol minimum pour permettre des aménagements et extensions en centre-bourg. Cette modification qui offre des droits à aménager a pour conséquence de permettre l'aménagement de petites surfaces et pose le problème des besoins en stationnement dans le centre bourg.
- Précision relative à la règle du logement social.

- Tafani automobile

La modification du zonage suite à l'imperméabilisation des terrains laissés en zone agricole lors de la révision du PLU approuvée en 2014. Monsieur le 1ier adjoint a organisé une visite sur place, afin que je puisse apprécier les conséquences de cette modification.

#### *2.1.2.3 Réunion du 14 juin avec le représentant de la MRAe*

A la suite du premier avis de la MRAe, qui demande à procéder à une évaluation environnementale, une réunion en visioconférence est organisée l'après-midi du 14 juin. A l'issue de cette réunion la commune a décidé de procéder à un recours gracieux. Cette procédure sera lancée le 26/06/2023.

#### *2.1.3 Cadre juridique de l'enquête*

Madame Catherine STARON, maire de Vourles a prescrit l'enquête publique par arrêté n° 2023-URBANISME-A-110.

Ce projet doit faire l'objet des formalités d'enquête publique prévues aux articles L.123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

#### *2.1.4 L'information du public*

Conformément aux modalités de l'enquête publique, la publicité de l'enquête a été organisée par la Mairie, selon les dispositions de l'article R123-1 à R.123-27 du code de l'environnement :

- Parution dans des journaux de l'avis d'enquête :
  - Tout Lyon : le 2 et 18 septembre 2023 ;
  - Le progrès : les 1<sup>ers</sup> et 19 septembre 2023 ;
- Affichage de l'avis sur tous les panneaux municipaux :
- Publication sur le Facebook de la commune à compter du 1<sup>er</sup> septembre.

***Le certificat d'affichage m'a été transmis le 24 octobre 2023. L'information du public est conforme à la réglementation.***

#### 2.1.5 Organisation d'une enquête électronique

L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 rend obligatoire la dématérialisation des enquêtes publiques relatives aux seules opérations susceptibles d'affecter l'environnement et ce depuis le 1er janvier 2017. Pour répondre à cette disposition législative, le maître d'ouvrage a publié le dossier d'enquête sur le site de la mairie.

Le dossier électronique était disponible sur le site à l'adresse :

<https://www.vourles.fr/urbanisme-environnement/urbanisme>.

Les observations pourront également être transmises par courrier électronique à l'adresse suivante : [modification2plu@vourles.fr](mailto:modification2plu@vourles.fr)

Le jour de l'ouverture de l'enquête j'ai vérifié l'accès au site et j'ai envoyé un message pour essai.

Un ordinateur avec accès internet était accessible au service urbanisme et ceci pendant toute la durée de l'enquête.

***La commune a pris les dispositions suffisantes pour organiser l'enquête électronique.***

#### 2.1.6 Composition du dossier mis à l'enquête

Le dossier élaboré par les services urbanisme se composait des pièces suivantes :

- Délibération sur la modification du PLU,
- Arrêté prescrivant l'enquête publique,
- L'Avis d'enquête publique,
- La décision motivée décidant de ne pas réaliser une évaluation environnementale,
- La décision de l'autorité environnementale,
- Le rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les annexes : éléments du patrimoine, emplacements réservés,
- Plan de zonage,
- Avis des personnes publiques associées.

***Je considère que le dossier était complet. Les dossiers papier et électronique étaient identiques.***

#### 2.1.7 Ouverture de l'enquête, permanence et clôture de l'enquête

Le lundi 18 septembre 2023, je me suis rendu à la mairie de Vourles pour assurer ma première permanence. J'ai vérifié la présence des documents et du registre, contrôlé les moyens et les dispositions prises par la mairie pour permettre au public d'accéder au dossier. J'ai également paraphé le registre.

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

DATE	HORAIRES	LIEU
Lundi 18 septembre 2023	14 h – 18 h	MAIRIE DE VOURLES
Samedi 14 octobre 2023	9 h – 12 h	
Vendredi 20 octobre 2023	9 h – 11 h	

A la fin de l'enquête, j'ai clos le registre papier. J'ai vérifié auprès des services de l'urbanisme que la messagerie électronique était inactive.

***Le nombre et la durée des permanences étaient suffisants.***

#### 2.1.8 Participation du public aux permanences

DATE	HORAIRES	Nombre de visites
Lundi 18 septembre 2023	14 h – 18 h	2
Samedi 14 octobre 2023	9 h – 12 h	8
Vendredi 20 octobre 2023	9 h – 11 h	2

En dehors des permanences, les services de la mairie m'ont indiqué que personne ne s'était présenté pour consulter le dossier.

#### 2.1.9 Observations portées sur les registres papier

Le registre papier disponible à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête a reçu 3 contributions déposées pendant les permanences. Ces contributions ont été intégrées aux fichiers des observations.

#### 2.1.10 Observations recueillies sur le registre électronique.

La messagerie ouverte par la mairie a reçu 6 contributions.

***Au total, les registres papier et électronique ont collecté 9 contributions. Celles-ci ont été découpées en 19 observations.***

## 2.2 Procès-verbal des observations et réponses du maître d'ouvrage

Le 21 octobre 2023, j'ai transmis un procès-verbal provisoire à Monsieur Thierry DILLENSEGER, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'Urbanisme. Le procès-verbal définitif identique au document provisoire a été remis en mains propres le 30 octobre 2023.

Cette rencontre, nous a permis d'examiner les projets de réponses du maître d'ouvrage. Les réponses définitives m'ont été transmises par mail, le 16 novembre.

### 3 Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

#### 3.1 Avis de l'autorité environnementale

Par délibération 2022-027 du 7/04/2022, et par arrêté 2022-A-55 du 8/04/2022 la Commune de Vourles a engagé une procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vourles afin de procéder à divers ajustements.

En application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, en cas de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme, la personne publique responsable de la procédure peut décider de :

- Réaliser une évaluation environnementale, ou ;
- Ne pas réaliser une évaluation environnementale si elle estime que cette évaluation n'est pas nécessaire.

Dans ce cas, la personne publique doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme, puis confirmer sa décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale par délibération motivée.

Conformément aux textes précités, le 7/04/2023, la commune de Vourles a transmis à l'Autorité environnementale le dossier de consultation permettant de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par décision du 05/06/2023, la MRAe a rendu un avis conforme mais demande à procéder à une évaluation environnementale.

La commune a procédé à un recours gracieux le 26/06/2023. En effet, la DREAL évoque que cette modification 2 du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et de ce fait nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux. Cette injonction porte exclusivement sur les parcelles de l'entreprise TAFANI autos, spécialisée dans le recyclage de véhicules et classée ICPE.

L'établissement est suivi par l'unité départementale de la DREAL. Le SYSEG (Syndicat pour la station d'épuration de Givors) effectue des contrôles récurrents sur site. Le syndicat de rivière, le SMAGGA (Syndicat de Mise en valeur, d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du Garon), est également attentif à la qualité de la ressource en eau dans le secteur.

En outre, des analyses de nappe et des effluents non domestiques sont réalisées régulièrement. Par conséquent l'entreprise est particulièrement contrôlée par les services de l'état et les différentes autorités locales.

***Cette entreprise est concernée par une mise en demeure de la DREAL qui demande l'imperméabilisation des surfaces accueillant les véhicules non dépollués dans une partie ciblée de la surface agricole de l'entreprise. Le changement de zonage - passage de zone A en Uii - a pour unique but de répondre à cette demande. L'activité existante ne devra pas porter atteinte à la qualité de la ressource en eau.***

Une note du Syseg stipule que les travaux d'imperméabilisation vont permettre la collecte des eaux pluviales potentiellement polluées afin de les rejeter au réseau public d'assainissement, après pré-traitement via les séparateurs d'hydrocarbure, et avec possibilité de confinement d'une pollution accidentelle via le bassin de rétention.

Une note du cabinet d'urbanisme AUA rappelle l'historique des parcelles de l'entreprise qui avaient été classées en totalité en zone Uii et AUi par le passé.

***Par décision du 21/08/2023, et suite au recours gracieux de la commune, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.***

***Pour donner suite à cet avis conforme, le conseil municipal a délibéré pour confirmer de façon motivée la décision de la commune de Vourles de ne pas réaliser une évaluation environnementale.***

### 3.2 Liste et avis des personnes publiques associées

#### 3.2.1 Liste des personnes publiques associées consultées.

<b>ORGANISME</b>	<b>Adresse</b>	<b>Date envoi</b>
<b>Préfecture du Rhône</b>	106, rue Pierre Corneille 69419 LYON cedex 03	Mail 21/04
<b>DDT du Rhône</b>	165, rue Garibaldi 69401 LYON cedex 03	Mail 21/04
<b>DDT du Rhône</b>	Service territorial Sud39, avenue de Verdun 69440 MORNANT	Mail 21/04
<b>Conseil Régional Rhône Alpes</b>	1 esplanade François Mitterrand - CS 20033 69269 LYON cedex 02	Mail 21/04
<b>Conseil Départemental du Rhône</b>	29,31 cours de la liberté 69483 LYON cedex 03	Mail 21/04
<b>SYTRAL</b>	21, boulevard Vivier Merle 69487 LYON cedex 03	Mail 21/04
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région ARA</b>	Place de la Bourse 69289 LYON cedex 02	Mail 21/04
<b>Chambre d'Agriculture</b>	18, avenue des Monts d'Or 69890 LA TOUR DE SALVIGNY	Mail 21/04
<b>Institut National des Appellations d'Origine</b>	Délégation Centre Est37, bd Henri Dunant 71040 MACON cedex	Mail 21/04
<b>Communauté de Communes de la Vallée du garon</b>	ZAC de Sacuny, 262 rue Barthélémy Thimonnier 69530 BRIGNAIS	Mail 21/04
<b>SYSEG</b>	ZAC de Sacuny, 262 rue Barthélémy Thimonnier 69530 BRIGNAIS	Mail 21/04
<b>Syndicat de l'Ouest Lyonnais</b>	25, Chemin du Stade 69670 VAUGNERAY	Mail 21/04
<b>Métropole de Lyon</b>	20, rue du Lac BP 3103 69399 LYON cedex 03	Mail 21/04
<b>UDAP du RHONE</b>	6, quai Saint Vincent 69283	Mail 21/04

	LYON cedex 01	
<b>ARS RHONE ALPES</b>	241, rue Garibaldi 69003 LYON	Mail 21/04
<b>TRANSUGIL</b>	26 530 ALPES DU GRAND SERRES	Mail 21/04
<b>VNF</b>	2, rue de la Quarantaine 69321 LYON cedex 05	Mail 21/04

### 3.2.2 Avis des personnes publiques associées

#### 3.2.2.1 *Communauté de communes de la vallée du Garon*

La communauté de commune a transmis un avis réservé sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme. Les éléments sont détaillés dans une note jointe à l'avis.

- **Création du STECAL « Hôtel Saint-Vincent »**

Le projet de modification du PLU prévoit une possibilité d'extension de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'arrêté préfectoral n°99-963 du 15 avril 1999, portant DUP pour les captages d'eau destinés à la consommation précise qu'en périmètre rapproché :

- L'extension des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 30 m<sup>2</sup>, pour les autres bâtiments, l'extension est mesurée et limitée à 100 m<sup>2</sup> cette autorisation n'est valable qu'une fois.
- Le projet de modification porte également sur le possible changement de destination du bâtiment d'hôtellerie en un centre de formation. L'arrêté préfectoral dans son article 5.2.2.1 précise que le « changement de destination ne peut avoir lieu qu'au profit de l'occupation à usage d'habitation ».

**Analyse du commissaire enquêteur.**

***Le projet qui pourra être développé sur ce STECAL devra respecter l'arrêté préfectoral 99-963 du 15 avril 1999, portant DUP pour les captages d'eau destinés à la consommation.***

- **Création STECAL « Compagnons Saint-Joseph »**

Le terrain est situé en PENAP - à préserver. Un bâtiment semble avoir déjà été construit depuis sans autorisation.

**Analyse du commissaire enquêteur.**

***L'entreprise « Les compagnons de Saint Joseph » est une entreprise d'espaces verts située chemin d'Espeisses. Elle propose des prestations d'aménagement, de création et maçonnerie paysagère et d'entretien d'espaces verts. Cette activité étant en pleine croissance, des besoins concernant l'extension de la zone bureau située au sud-ouest de la parcelle ont été formulés auprès de la commune de Vourles. Le STECAL tel que défini est très contenu pour répondre à ces nouveaux besoins. La surface supplémentaire du terrain par rapport à l'ancien secteur Ah est de 310m<sup>2</sup>.***

***La demande est limitée et va permettre de construire un bâtiment administratif nécessaire au fonctionnement de l'entreprise. Cette opération permettra de supprimer les préfabriqués installés sans autorisation.***

- **Réserves relatives à la modification apportées au règlement écrit**
  - Autorisation des piscines et des annexes en zones A & N, des lors que la construction principale à usage d'habitation est en zone U
  - La surface des piscines n'est pas prise en compte dans le coefficient d'espaces verts.
  - Modification de la définition de l'emprise au sol : La définition prévue exclue désormais les terrasses surélevées, pergolas et carports inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

***Analyse du commissaire enquêteur***

***Les piscines sont des surfaces bâties et participent à l'imperméabilisation des sols. Sur ce point la modification doit être supprimée.***

***Le maître d'ouvrage a par ailleurs confirmé que la construction de piscines et d'annexes en zones A et N n'était pas possible dès lors que la construction principale à usage d'habitation est en zone U.***

***En ce qui concerne l'emprise au sol des terrasses surélevées, pergolas et carports, le PLU peut préciser les éléments à prendre en compte dans l'emprise au sol.***

Le règlement de chaque zone est précisé concernant la prise en compte des logements et ou lots existants dans le calcul pour respecter la servitude de mixité sociale, ce qui est une clarification intéressante.

Cependant, le choix d'indiquer que les logements et lots de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation du droit des sols ne compteront pas dans le nombre de logements total pose question à l'application. En effet, il est parfois impossible de justifier d'une autorisation si le bâti est très ancien, il faudra que les pétitionnaires puissent indiquer les autorisations concernées pour chaque projet.

D'autre part, la règle ainsi formulée incite les pétitionnaires à patienter avant de prévoir des constructions pour ainsi s'exonérer de la règle et risque donc d'être contreproductive pour favoriser la production de logement locatif social sur la commune.

***Analyse du commissaire enquêteur :***

***Le PLU en cours dispose que dans les zones U la construction à usage d'habitation est autorisée à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement locatif aidé par l'Etat.***

***Madame le Maire a refusé de délivrer un certificat d'urbanisme en application de cette servitude de mixité sociale.***

***La décision a été contesté devant le tribunal administratif au motif qu'au moment de l'opération de division en vue de construire, les constructions existantes dataient de plus de trente ans. Dans ces conditions, alors que la construction projetée consistait à l'édification d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement, le tribunal administratif a considéré que l'opération ne pouvait s'entendre comme un programme ayant pour objet la création de plus de deux logements.***

***L'arrêt du tribunal administratif nécessite donc de préciser la notion de « programme ».***

***La modification prévoit de s'exonérer de la règle existante, dès lors que les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé sont antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement).***

***La modification proposée me semble tenir compte de l'arrêt du tribunal administratif. Sans définition officielle de la notion de programme, il me paraît difficile de faire mieux.***

### 3.2.2.2 *Chambre d'agriculture*

Le projet de modification reçoit un avis favorable assorti d'une remarque.

- **Création du STECAL « Hôtel Saint-Vincent »**

La création de ce STECAL a pour but de maintenir l'attractivité du lieu tout en implantant une activité complémentaire de centre de formations pour les forces de l'ordre.

Nous comprenons tout à fait votre problématique, cependant si ce nouvel usage n'aboutit pas complètement à maintenir l'attractivité du site, il pourrait être intéressant d'étudier d'autres projets. Ce bâtiment pourrait par exemple répondre aux besoins de création de logements pour les saisonniers agricoles.

### 3.2.2.3 *Préfecture du Rhône*

Avis FAVORABLE assorti d'une remarque.

- **Création de deux STECAL**

Ces espaces sont concernés par une servitude de périmètre de protection de captage dont les prescriptions sont précisées dans l'arrêté préfectoral n°99-963 du 15 avril 1999.

L'extension des bâtiments existants doit être mesurée et limitée à 100 m<sup>2</sup> (et 30 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes). L'extension n'est possible qu'une seule fois. Les extensions successives ou non maîtrisées sont susceptibles de porter atteinte à la qualité de la nappe. Un historique des extensions réalisées sera donc nécessaire pour rédiger le règlement du STECAL.

**Analyse du commissaire enquêteur.**

***Les projets qui pourraient être développés sur ces STECAL devront respecter l'arrêté préfectoral 99-963 du 15 avril 1999, portant DUP les captages d'eau destinés à la consommation.***

### 3.2.2.4 *Syndicats de l'Ouest Lyonnais*

Avis favorable assorti d'une recommandation.

Pour répondre aux enjeux en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de gestion de la ressource en eau, ne pas exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol.

### 3.2.2.5 *Autres avis*

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le Département du Rhône et l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ont émis des avis favorables, sans réserve, ni recommandation.

### 3.2.3 *Liste des communes consultées.*

<b>Mairie de Brignais</b>	28, rue du Général de Gaulle 69530 BRIGNAIS	Mail 21/04 Mail 09/05
<b>Mairie de Millery</b>	Avenue Saint Jean 69390 MILLERY	Mail 21/04
<b>Mairie de Saint-Genis Laval</b>	106, av G. Clémenceau 69230 SAINT-GENIS LAVAL	Mail 21/04

<b>Mairie de Charly</b>	Place de la Mairie 69390 CHARLY	Mail 21/04
<b>Mairie de Montagny</b>	16, rue de la mairie 69700 MONTAGNY	Mail 21/04
<b>Mairie de Taluyers</b>	Rue de la Mairie 69440 TALUYERS	Mail 21/04
<b>Mairie d'Orliénas</b>	Place François Blanc 69530 ORLIENAS	Mail 21/04
<b>Mairie d'Irigny</b>	7, Avenue de Bezange 69540 IRIGNY	Mail 21/04

Seule la commune de Brignais a fait connaître qu'elle n'avait aucune observation à formuler.

## 4 Observations du public, réponse du maître d'ouvrage et analyse.

### 4.1 Observation 11 : Demande de dérogation pour l'installation de pergolas bioclimatiques

Auteurs de la contribution : Bruno LENOURICHEL 21 rue Jean-Marie Chevalier 69390 Vourles et Sylvain BISSUEL 19b rue Jean-Marie Chevalier 69390 Vourles

Les auteurs sollicitent une dérogation pour l'installation de pergolas bioclimatiques. Ils ont compris que ces pergolas étaient source d'un dépassement du COS en vigueur. Néanmoins, s'agissant de dispositifs simplement destinés à créer de l'ombre sur les terrasses existantes, il pense que les règles pourraient être assouplies

En outre, les rédacteurs de l'observation s'engagent à ce que ces aménagements ne soient en aucun cas utilisés à des fins d'habitation.

#### 4.1.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Dans le titre 7 "définitions" (page 119 du règlement, la notion d'emprise au sol pour le calcul du CES a été modifiée pour certains aménagements. De ce fait, les constructions de protection solaire ouvertes sur au moins trois côtés de type pergola bioclimatique inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.*

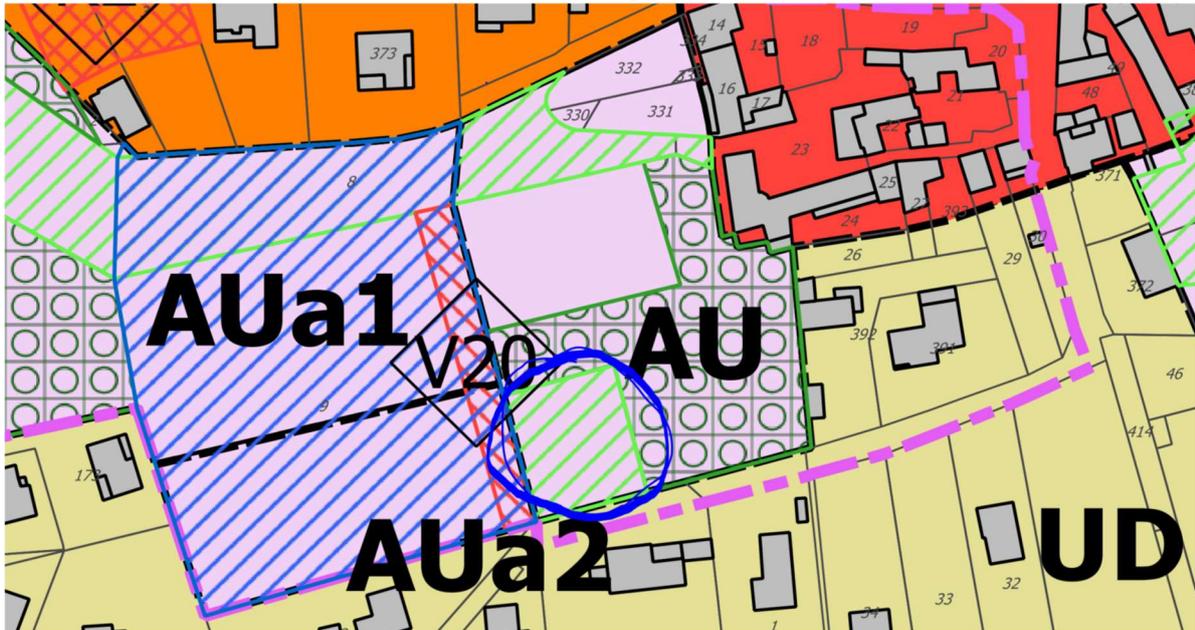
*Ces personnes pourront donc déposer une déclaration préalable pour une pergola inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et ouverte sur au moins 3 cotés dès l'officialisation de la modification du PLU.*

#### 4.1.2 Analyse du commissaire enquêteur

***La réponse du maître d'ouvrage répond positivement à l'observation. Pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur.***

### 4.2 Observation 21 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay- suppression de la zone "espace vert à préserver"

Suppression de la zone "espace vert à préserver" repéré dans le schéma ci-dessous. Selon le rédacteur ce n'est pas un espace vert mais il s'agit d'une piscine enterrée bétonnée construite en 1945 et d'un terrain de tennis, lui aussi reposant sur une dalle de béton, datant de la même époque.



#### 4.2.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Ces modifications ne seront possibles que dans le cadre d'une révision du PLU. Le PLU étant appelé à être révisé dans les prochaines années, il sera envisageable de le faire à ce moment-là. Sera également modifiée à ce moment-là, l'OAP concernant ce secteur.*

#### 4.2.2 Analyse du commissaire enquêteur

**La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-11 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure permet de :**

- **Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- **Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du code de l'urbanisme.**

**Seule la procédure de révision, prévue aux articles L153-31 à L153-35, permet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.**

#### 4.3 Observation 22 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay- modification de la zone "espace boisé classé"

Selon le rédacteur, l'espace boisé classé doit en effet prendre en compte les cèdres situés sur la droite de la photo, ainsi que le grand platane situé à gauche de la maison, mais l'EBC ne doit pas être continu devant la maison.

L'auteur déclare que cette zone n'a pas été arborée et ne doit pas l'être... Historiquement c'est le soleil d'ouest qui permettait de chauffer la maison et cet ensoleillement est nécessaire pour atteindre le niveau de rénovation énergétique BBC (bâtiment basse consommation). En conclusion, le requérant demande de rectifier les limites l'EBC afin d'être en cohérence avec l'existant (cf schéma ci-dessous) :



#### 4.3.1 Réponse du maître d'ouvrage.

*Ces modifications ne seront possibles que dans le cadre d'une révision du PLU. Le PLU étant appelé à être révisé dans les prochaines années, il sera envisageable de le faire à ce moment-là. Sera également modifiée à ce moment-là, l'OAP concernant ce secteur.*

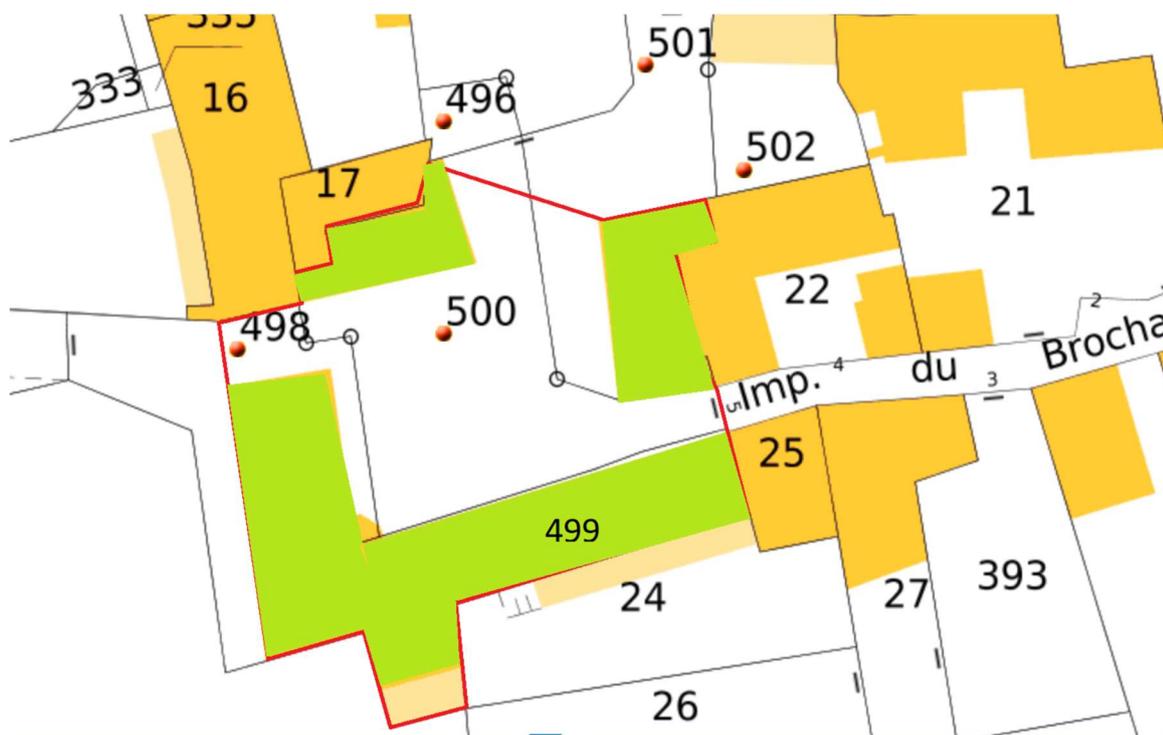
*Cependant, des photos aériennes datant de plus de 50 ans montrent la présence continue d'arbres à l'ouest de la maison. Cependant et selon l'article L113-1 du code de l'urbanisme "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (...)"*

#### 4.3.2 Analyse du commissaire enquêteur

***Analyse identique à celle du paragraphe 4.2.2***

#### 4.4 Observation 23 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay- prendre en compte les modifications du cadastre

L'auteur signale une modification récente du cadastre : la parcelle AO23 est aujourd'hui découpée en 496, 497, 498, 499, 500, 501 et 502. Les bâtiments composant la maison bourgeoise sont aujourd'hui sur les parcelles 498, 499, 500 et 501.



#### 4.4.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Seul le service du cadastre est habilité à modifier le plan cadastral.*

#### 4.4.2 Analyse du commissaire enquêteur

***Pas de commentaire particulier.***

#### 4.5 Observation n° 24 : Demande de correction PLU pour la maison 5 impasse du brochay- supprimer les photos de notre maison dans les documents publics

Les propriétaires ont noté que des photos de leur maison prises depuis le jardin et la cour sont rendues publiques dans une annexe au PLU : Ils souhaitent que ces photos ne soient pas publiées car celles-ci portent atteinte à leur vie privée. Ils considèrent qu'il est très facile de remonter jusqu'à leur demeure car l'adresse postale figure juste au-dessus des photos et à défaut, est facilement repérable depuis le règlement graphique du PLU.

#### 4.5.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Les photos prises en présence du précédent propriétaire sur l'espace privé seront bien évidemment supprimées de tout document officiel.*

#### 4.5.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.***

***L'article ne fixe pas les moyens à utiliser pour identifier et localiser ces éléments. La photo n'est pas absolument nécessaire. Le repérage sur un plan à une échelle adaptée est suffisant.***

***Le commissaire enquêteur valide la réponse du maître d'ouvrage.*****4.6 Observation n° 31 : Problème de voisinage rue de la combe**

Auteure : Carine Ségouffin-Cariou

La requérante habite une parcelle qui fait 212 m<sup>2</sup> dont une terrasse avec un petit bout de jardin de 78 m<sup>2</sup>. « Juste devant ma maison, légèrement plus bas, se trouve une autre parcelle de 122 m<sup>2</sup> appartenant au Numéro 4 rue de la combe non contiguë (maison en haut de l'impasse) ».

La maison de la requérante dispose d'une terrasse avec un petit bout de jardin. Juste devant sa maison, légèrement plus bas, se trouve une autre parcelle de 122 m<sup>2</sup>. Cet espace vert fait partie d'un espace vert à protéger et est enclavé par 3 autres propriétaires qui ont déjà des espaces verts.

La proximité de cette petite parcelle enclavée génère de grosses nuisances de voisinage. En effet, les propriétaires récemment arrivés souhaitent utiliser cet espace vert comme si c'était une annexe de leur maison.

Ils viennent d'installer une cabane « juste devant notre table à manger » malgré le message clair des services de l'urbanisme leur rappelant qu'ils n'en avait pas le droit.

Ils ont coupé une grande haie mitoyenne de cet espace vert à protéger laissant un vis à vis énorme avec le voisin d'en dessous.

Malgré mes messages au centre d'urbanisme de Vourles, la situation n'a pas changé et ce propriétaire pense maintenant mettre une palissade.

Le voisin d'en bas a porté plainte face à la dégradation de cette limite de propriété et a engagé un avocat.

De ce fait, les règles d'urbanisme, rappelées par le service de l'urbanisme, ne sont pas respectées et l'utilisation inappropriée de ce petit espace vert génère des contraintes et nuisances de voisinage fortes qui risquent de devenir récurrentes en s'amplifiant. Devant ce non-respect des règles d'urbanisme et pour éviter ces problèmes récurrents, je demande que les parcelles de moins de 150 m<sup>2</sup> enclavées non attenantes à la résidence soient réallouées à une des habitations mitoyennes.

Dans le cas de figure que je vous présente, cette parcelle se situe juste devant et un peu plus bas que ma terrasse. Je souhaiterais me porter acquéreur de cette parcelle et nous avons déjà fait cette demande aux précédents vendeurs.

En attendant un éventuel changement du PLU, la requérante demande de faire respecter les règles d'urbanisme par ce propriétaire.

**4.6.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*Problème géré par le service urbanisme. La requérante souhaitait acquérir cette parcelle contiguë mais cela n'a pas été possible lors de la vente de la maison à laquelle elle est rattachée.*

*Le seul vrai reproche qu'on peut faire au nouveau propriétaire est l'arrachage des haies existantes qui fait perdre l'intimité que les voisins de la parcelle avaient entre eux. Pour cela, il s'est engagé à replanter.*

*Concernant la construction, il s'agit d'une maison d'enfant construite en palette qui doit faire 1 mètre de côté et n'appelle en rien une autorisation d'urbanisme.*

4.6.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Effectivement, il s'agit avant tout d'un problème de voisinage. Néanmoins, la parcelle source du litige se trouve dans un espace boisé classé. Dans ce type d'espace, l'arrachage des haies est interdit, ainsi que toute construction.***

***A priori le propriétaire s'est engagé à replanter la haie. En ce qui concerne la construction, il s'agit d'une cabane d'enfant. Cette construction n'exige pas d'autorisation d'urbanisme, mais doit néanmoins respecter les règles d'urbanisme. Faut-il lancer une procédure pour faire disparaître cette construction en planches ?***

4.7 Observation n°41- Demande un retrait adapté pour les piscines en zone agricole.

Auteur : Philippe RISCH.

La parcelle de l'auteur est "à cheval" entre la zone UD et la zone A. Il projette de faire une piscine sur la partie de son terrain située sur la zone A, ce qui n'était pas autorisé dans le PLU actuel, mais qui le sera après la modification en cours.

Son terrain mesure environ 12m de large, et le PLU précise que dans la zone A, toute construction devra être en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour rendre son projet possible, le requérant demande s'il est possible d'intégrer dans la modification en cours du PLU, une mention permettant un retrait différent pour les piscines : en limite de propriété idéalement ou alors à une distance "normale et raisonnable".

4.7.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Les remarques émanant des Personnes Publiques Associées et notamment de la CCVG évoque l'illégalité de cette mesure. Il sera donc retiré du règlement la possibilité laissée de construire une piscine en zone A alors que la maison est située en zone U.*

4.7.2 Analyse du commissaire enquêteur

***Pas de commentaire particulier.***

4.8 Observation n° 51- Remise en cause du plan de zonage présenté AVANT MODIFICATION (demande la correction conformément au PLU en vigueur à ce jour)

Auteurs :Yohan ROUX et Aurélie Bourrin, 7Ter rue Jean Marie Chevalier 69390 VOURLES

Les rédacteurs demandent de corriger le règlement graphique conformément au plan de zonage actuellement en vigueur « pas de zone A sur notre parcelle ». Il conteste le plan de zonage présenté avant modification qui comprend cette zone.

Par ailleurs, ils ne comprennent pas la cohérence d'avoir cette zone A sur leur tènement, une zone agricole est une zone principalement destinée à accueillir les activités agricoles. Hors l'emplacement et la taille de cette zone ne semble pas en adéquation avec ce classement.

Ils notent également une autre petite zone A (sur la parcelle 195 dont ils ne sont pas propriétaires) non présente auparavant et ils ne comprennent pas également la cohérence de ce

classement.

4.8.1 Réponse du maître d'ouvrage

*La correction sera apportée.*

4.8.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier***

4.9 Observation 52- Correction des "pastilles" A sur une partie de notre tènement

Les auteurs demandent le retrait des pastilles A (conformément au PLU en vigueur à ce jour)

4.9.1 Réponse du maître d'ouvrage

*La correction sera apportée.*

4.9.2 Analyse du commissaire enquêteur

***Pas de commentaire particulier***

4.10 Demande la présence de notre maison sur le PLU modifié.

Le rédacteur demande la présence de sa maison sur le plan de zonage modifié.

4.10.1 Réponse du maître d'ouvrage.

*Seuls les services du cadastre sont habilités à modifier ou compléter le cadastre*

4.10.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier***

4.11 Observation n°54- Demande de retirer l'emplacement réservé sur la Parcelle 258

Observations concernant notre parcelle 258, surface de 255m<sup>2</sup>. Cette parcelle était en partie dotée d'un emplacement réservé. Lors de l'acquisition de cette parcelle en 2018, le notaire avait interrogé la mairie à ce sujet, compte tenu de l'emplacement réservé.

Les auteurs demandent de retirer l'emplacement réservé sur cette parcelle 258.



4.11.1 Réponse du maître d'ouvrage

*La correction sera apportée*

4.11.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier***

#### 4.12 Demande la correction de l'Espace boisé classé sur notre partie constructible.

Après l'approbation du PLU en date du 20 février 2014, une petite partie de notre ténement constructible a été classé en EBC (ce qui n'était pas le cas auparavant). Nous nous sommes déplacés en mairie (trop tardivement) afin de comprendre cet élargissement de la zone EBC à la zone constructible. Nous estimions que cela n'était pas en cohérence avec la nature du terrain (le bois ne s'étant pas étendu dans cette zone) et qu'il pouvait s'agir d'une erreur matérielle. Nous demandons donc le retrait de cet espace boisé classé sur notre partie constructible, conformément à notre parcelle d'origine et AU PLU avant l'approbation du 20 février 2014, aucun arbre n'étant présent.

##### 4.12.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Seule une révision de PLU permet d'ajuster, d'enlever un Espace Boisé Classé. Ce n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification*

##### 4.12.2 Analyse du commissaire enquêteur

***La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-11 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure permet de :***

- ***Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;***
- ***Soit de diminuer ces possibilités de construire ;***
- ***Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;***
- ***Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du code de l'urbanisme.***

***Seule la procédure de révision, prévue aux articles L153-31 à L153-35, permet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.***

#### 4.13 Observation n°61 : Reconstruire un bâtiment commercial en lieu et place d'un bâtiment commercial ancien à détruire.

Auteure : Madame Chalançon Claude

J'habite chemin des Goules, classé en zone AU. Je possède un bâtiment anciennement commercial utilisé aujourd'hui comme remise. Si je détruis ce bâtiment puis-je reconstruire une surface équivalente réservé à un usage identique ?

##### 4.13.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Non, en zone AU les constructions neuves sont interdites, sauf l'aménagement et extensions de bâtiments existants, les annexes ou piscine. La réhabilitation du bâtiment est la seule solution.*

##### 4.13.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier***

#### 4.14 Construire une petite maison sur un terrain en zone UA

Auteure : Madame Delmoral

Souhaite faire construire une petite maison d'habitation sur mon terrain au 3 impasse Marie Pitiot : Puis-je le faire ? Sachant que je suis en zone constructible.

4.14.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Les constructions neuves en zone UA sont interdites, sauf l'aménagement et extensions de bâtiments existants, les annexes ou piscines.*

4.14.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier***

4.15 Observation 81- Procéder à une élévation sur une construction en limite de propriété

Auteurs : Paul et Lisa de Gombert, 3bis rue des Coutraches -Vourles

Dans le cadre de la modification numéro 2 du PLU, il n'est effectivement plus possible de procéder à une élévation en limite de propriété. Dans l'ancienne version du PLU applicable aujourd'hui, il était autorisé pour les constructions existantes de procéder à une élévation.

Dans notre cas, nous sommes à la frontière d'une zone à urbaniser, dans une maison de plain pied, nous aimerions mettre un étage sur une partie de la maison, ce qui nous a été refusé par mail sur demande à l'urbanisme (raison : modification du PLU en cours).

Nous comprenons tout à fait qu'il est nécessaire de réglementer les constructions en limite de propriété afin d'éviter des problèmes de voisinages, cependant comme évoqué samedi, nous aimerions proposer qu'une limite de hauteur soit définie dans le nouveau PLU plutôt qu'une interdiction d'élévation.

Dans notre cas, une élévation du plancher ne dérangerait pas le voisinage : comme expliqué précédemment nous sommes à la frontière d'une zone à urbaniser, et selon le cadrage du PLU, il serait possible demain qu'une construction en respectant les limites du PLU puisse voir par nos velux, et surtout par-dessus notre maison dans notre jardin côté route.

Nous sommes actuellement plutôt protégés du vis à vis et souhaitons le rester, l'étage reste, plus qu'une solution d'augmenter les mètres carrés, un moyen de garder notre jardin isolé.

4.15.1 Réponse du maître d'ouvrage

*La commune a traité plusieurs recours de cet ordre, c'est pour cela que cette modification est entreprise. La surélévation en limite séparative n'est plus autorisée.*

*En ce qui concerne les zones AU, elles seront amenées un jour à être constructible, surtout dans ce type de dents creuses en centre bourg. Une élévation sur la partie Est engendrerait un vis-à-vis important et massif pour les futures constructions.*

*Concernant le voisinage, il y a quand même un voisin au nord qui serait impacté par l'élévation. La visibilité sur le jardin côté rue est moins impactante que celle sur la piscine qui n'est pas abordée...*

4.15.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Le commissaire enquêteur valide cette réponse du maître d'ouvrage.***

4.16 Observation 91 – Modification du CES

Auteur – Famille Biard

Le COS (ancienne dénomination), passe-t-il à 0,20 sur toute la commune ?

4.16.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Uniquement dans les zones UC et UD*

4.16.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier.***

4.17 Observation 92 – Superficie de la surface réservée V23

Auteur – Famille Biard

Quelle est la surface V23 rue J. Marie Chevallier qui est réservée pour la mairie ?

4.17.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Le V23 a été remplacé par le V20 et la surface a été réduite et rendue plus logique par rapport à la réservation précédente pour un aménagement futur. Les réservations passent de 163 m<sup>2</sup> à 106 m<sup>2</sup>*

4.17.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier.***

4.18 Observation 93 – Superficie de la surface réservée V23

Auteur – Famille Biard

Sur la section AB n°39 dénommée le Bourg 168m<sup>2</sup>, peut-on faire des parkings ou des garages?

4.18.1 Réponse du maître d'ouvrage

*De par la configuration de la parcelle, la mise en œuvre paraît compliquée. Peut-être un garage au niveau de la porte existante ?*

4.18.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier.***

4.19 Observation 94 – Quel est le classement du terrain des goules AA19 de 1690m<sup>2</sup>

Auteur – Famille Biard

Quel est le classement du terrain des goules AA19 de 1690m<sup>2</sup>

4.19.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Zone AU*

4.19.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier.***

## 5 Observations du commissaire enquêteur, réponse du maître d'ouvrage et analyse.

### 5.1 Observation 101- Article UA12, Réalisation d'aires de stationnement

Le 14 juin, entre 9 heures et 12 heures, monsieur Thierry Dillenseger, 1er adjoint en charge de l'Urbanisme, m'a reçu pour d'une part examiner sur le fond les modifications les plus importantes du PLU et d'autre part visiter l'entreprise Tafani Auto.

La modification du PLU qui prévoit la suppression de la jauge de 60 m<sup>2</sup> en zone UA pour l'aménagement de constructions à usage d'habitations dans des volumes existants encore occupés a fait l'objet de nos échanges. Cette modification qui offre des droits à aménager a pour conséquence de permettre l'aménagement de petites surfaces et pose le problème des besoins en stationnement dans le centre bourg.

Il convient de modifier cet article relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

#### 5.1.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Comme indiqué dans le courriel du 18/09/2023, la modification doit indiquer que toute construction créée sera pourvue à minima d'une place de stationnement avant la jauge des 40m<sup>2</sup>.*

*Pour exemple :*

- *Un logement de 35 m<sup>2</sup> doit être pourvu d'une place.*
- *Un logement de 79 m<sup>2</sup> doit être pourvu d'une place.*
- *Un logement de 81 m<sup>2</sup> doit être pourvu de 2 places.*

#### 5.1.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Je partage tout à fait l'objectif développé dans la réponse du maître d'ouvrage. Néanmoins, la proposition impose de modifier l'article UA 12.***

***Cet article dispose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement public, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.***

***Pour les constructions à usages d'habitation, une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher est à créer.***

***Les modifications apportées à un projet de plan local d'urbanisme après enquête publique doivent procéder de l'enquête publique elle-même, c'est-à-dire résulter des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, en application de l'article [L. 153-21 du code de l'urbanisme](#).***

***Ainsi la proposition du maître d'ouvrage vient modifier l'article UA 12, alors qu'aucune observation n'a portée sur cet article et que le public n'a pas été consulté sur cette modification.***

***Je propose simplement une nouvelle rédaction de l'article UA2 :***

***« Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

***Sont admis sous conditions pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 40 m<sup>2</sup> :***

***..suite sans changement »***

***Ainsi un logement de 40 m<sup>2</sup> doit être pourvu d'une place, un logement de 79 m<sup>2</sup> doit être pourvu d'une place et un logement de 80 m<sup>2</sup> doit être pourvu du 2 places. Ce qui est très proche de l'objectif fixé par le maître d'ouvrage.***

## 5.2 Observation 102- Prise en compte des "micromaisons"

Le mouvement des micromaisons (ou micromaisons), parfois désigné par son nom anglais « tiny house », est un mouvement social et architectural prônant le développement d'un habitant simplifié et minimaliste. Le marché semble en plein développement, les industriels du secteur proposent de nombreux modèles préfabriqués, dont certains présentent une esthétique discutable. Au titre du PLU, comment allez-vous prendre en compte les autorisations de travaux relatives à ce type de construction ?

### 5.2.1 Réponse du maître d'ouvrage

*Les micromaisons ou tiny house rentrent dans le champ d'application du PLU.*

### 5.2.2 Analyse du commissaire enquêteur.

***Pas de commentaire particulier.***

Cellieu, le 18 novembre 2023

Le commissaire enquêteur



Robert BOUGEREL