

Commune de Chaponost (Rhône)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du lundi 4 octobre 2021 à 8h30 au jeudi 4
novembre 2021 à 17h inclus



Conclusions motivées du commissaire enquêteur

*Le présent document « conclusions du commissaire enquêteur » s'inscrit
en complément du document intitulé « rapport du commissaire enquêteur »*

Rapport établi par Monsieur Alain Avitabile,
Commissaire Enquêteur
janvier 2020
Référence TA : E2100092/69

Sommaire

Préambule	5
1- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU	6
1-1- Avis sur le dossier de projet de modification n°1 du PLU	6
1-1-1- La présentation du territoire et du projet	6
1-1-2- L'indication du cadre réglementaire de la modification du PLU	7
1-1-3- La prise en compte des dispositions du code de l'urbanisme	8
1-1-4- La justification de la prise en compte des documents supra-communaux	8
1-1-4-1- La justification de la compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais	8
1-1-4-2- La justification de la compatibilité avec le PLH de la CCVG (communauté de communes Vallée du Garon)	10
1-1-4-3- La justification de la prise en compte des autres documents	10
1-2- Avis sur l'information préalable à l'enquête et son déroulement	10
1-3- Avis sur la notification du projet aux personnes publiques	11
1-4- Avis sur les observations du public	13
1-5- Considérations générales	14
1-6- Considérations sur le projet	14
1-6-1- Les objectifs du projet	14
1-6-2- Une amélioration de la lisibilité du règlement du PLU sur le coefficient de biotope	15
1-6-3- La diminution des règles d'emprise au sol avec des assouplissements pour les constructions existantes en zone UP	15
1-6-4- La possibilité d'annexes en zones pavillonnaires limitées à 15 m ²	16
1-6-5- L'accueil possible d'hôtels en zone d'activités UAe et la compatibilité du projet avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais	16
1-6-6- La limitation des annexes en zones agricoles et naturelles	17
1-6-7- Les autres dispositions du projet de modification du PLU	17
1-6-8- Les incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement	17
1-7- Formulation de l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU	18

Préambule

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaponost, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire de Chaponost, le commissaire enquêteur a :

- . Analysé et étudié le dossier mis à l'enquête, portant sur le territoire de la commune de Chaponost,
- . Vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- . Reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté 2021-402 de Monsieur le Maire de Chaponost du 13 septembre 2021,
- . Recensé l'ensemble des observations du public, en donnant son analyse,
- . Analysé en détail les observations et donné son appréciation,
- . Visité le site.

Comme cela a été mentionné dans le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur estime que l'enquête relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est déroulée dans des conditions normales.

En effet :

- Il n'a pas été relevé d'écart par rapport à la réglementation qui s'applique en la matière ;
- Il n'a pas été relevé aucun incident susceptible de nuire aux conditions de son bon déroulement ;
- Les modalités d'information du public sont jugées satisfaisantes (mesures de publicité, mise en ligne du dossier sur le site Internet de la commune, mise à disposition d'un registre dématérialisé...);
- Toutes les personnes qui souhaitent prendre contact avec le commissaire enquêteur ont eu la possibilité de le faire puisque toutes les personnes s'étant présentées à chacune des permanences, même au-delà et en dehors des horaires prévus, ont été reçues.

On trouvera ci-après les conclusions motivées au titre du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaponost.

1- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU

1-1- Avis sur le dossier du projet de modification n°1 du PLU

1-1-1- La présentation du territoire et du projet

La note de présentation du projet, au titre de l'article R-123-8 du code de l'environnement, expose le contexte règlementaire et fait une présentation de la démarche avec un historique rapide du document d'urbanisme.

Le contexte territorial n'est pas abordé (situation dans le territoire élargi), s'agissant d'une simple modification du PLU et compte tenu du fait que ce point est traité dans le dossier du PLU en vigueur (rapport de présentation en 3 tomes).

Cette note présente ensuite les raisons de la modification n°1 du PLU. « Celle-ci a essentiellement pour objectifs d'apporter quelques modifications à certaines dispositions. Par ailleurs, à l'usage, un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions ont été relevées et méritent d'être corrigées.

La plupart des modifications concernent le règlement.

L'objectif est d'une part de corriger certaines erreurs ou d'apporter des précisions relatives à certaines règles pour éviter des problèmes d'interprétation.

Il s'agit par ailleurs de modifier certaines règles qui à l'usage des deux premières années d'application du PLU se sont avérées inadaptées et/ou contraires aux objectifs du PLU.

La liste des emplacements réservés est modifiée pour corriger une erreur.

Quant au plan de zonage, il est peu modifié par le projet de modification n°1 du PLU. Il s'agit principalement de corriger quelques erreurs, de rectifier le tracé d'une limite de zone sur une parcelle suite à un jugement du Tribunal Administratif de Lyon et d'apporter une petite modification de limite entre deux zones dans le centre.

Trois pièces du PLU sont modifiées par le projet de Modification n°1 du PLU :

- Le plan de zonage
- La liste des emplacements réservés
- Le règlement

Remarques :

Il est à noter que le projet de modification n°1 du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU tel qu'il a été approuvé en décembre 2018.

Par ailleurs, ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont modifiées.

L'ensemble des modifications apportées au PLU approuvé en 2018 est détaillé dans la note de présentation du projet de Modification n°1 du PLU qui fait partie du dossier d'enquête publique... ».

Le détail de ces modifications est rappelé dans le rapport d'enquête publique.

1-12- L'indication du cadre réglementaire de la modification du PLU

L'arrêté de mise à l'enquête, n°2021-402, pris par Monsieur le Maire de la commune de Chaponost en date du 13 septembre 2021 cite notamment les textes de référence du code de l'environnement et notamment les articles L123-2 et suivants et R 123-2 et suivants, d'une part, et du code de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, d'autre part, et notamment L 153-41 qui stipule que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

Le commissaire enquêteur précise qu'au regard du code de l'urbanisme, cela signifie que le PLU peut être modifié lorsqu'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Ce dernier article précise les cas où le PLU doit faire l'objet d'une révision, à savoir lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le commissaire enquêteur souligne que la présente procédure de modification s'inscrit bien dans les dispositions du code de l'urbanisme régissant les procédures d'évolution des PLU,

celle-ci n'ayant pas notamment pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

1-1-3- La prise en compte des dispositions du code de l'urbanisme

Comme cela a été précisé plus haut, au vu des éléments indiqués dans la note de présentation du dossier d'enquête publique et de l'arrêté de mise à l'enquête, le projet de modification n°1 correspond bien aux textes du code de l'urbanisme relatif à cette procédure.

Il s'inscrit bien dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU.

En effet, les évolutions du projet n'entrent pas dans le cadre où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

1-1-4- La justification de la prise en compte des documents supra-communaux

De manière générale, le commissaire enquêteur note l'absence d'éléments sur ce point dans la note de présentation du projet.

1-1-4-1- La justification de la compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais

Le commissaire enquêteur note, au regard des éléments du dossier, que le projet de modification n°1 du PLU, à travers ses différentes dispositions ayant essentiellement pour objectifs d'apporter quelques modifications à certaines dispositions et de corriger un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions, apparaît au premier abord sans incidences sur sa compatibilité avec le SCoT de l'ouest lyonnais.

Cependant, il note l'absence d'éléments sur ce point dans la note de présentation du projet.

En outre, il fait remarquer que le courrier d'avis de l'Etat, pris comme observation car parvenu après le début de l'enquête publique (observation L2), indique en réserve que « La modification consiste à autoriser les hôtels dans l'ensemble de la zone d'activité UAe (excepté dans la zone très spécifique indice UAa). Or, le SCoT de l'Ouest Lyonnais prescrit pour toutes les zones industrielles et artisanales une réglementation restrictive pour les implantations à usage commercial et de service, dans l'optique de réserver ce foncier aux seules activités de production, souvent incompatibles avec le tissu urbain classique. La vocation initiale de la zone d'activité doit être préservée ; elle ne doit pas permettre l'accueil d'hôtels. »

Extrait de la page 43 du DOG (Document d'Orientations Générales) du SCoT :

Les documents d'urbanisme locaux instaurent une réglementation restrictive pour les implantations à usage commercial et de service dans les zones définies par eux comme étant dédiées exclusivement aux activités industrielles et artisanales. Dans ce cas elles sont limitées à 300 m² sous forme d'espace d'exposition vente (liée à l'activité industrielle ou artisanale) ou de services aux entreprises (restauration d'entreprise, crèche inter-entreprise, conciergerie, etc.), ces derniers pouvant utilement se mutualiser avec les bourgs ou villes proches, contribuant ainsi au renforcement de la polarité ainsi qu'à son attractivité.

Le commissaire enquêteur relève que, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, « la commune fait observer que le SCoT de l'Ouest Lyonnais date de 2011 : à l'époque les hôtels constituaient une destination distincte de la destination « commerce ». On peut donc penser que si le SCOT avait voulu les réglementer, il les aurait cités explicitement.

De plus les orientations du SCoT sont déclinées à travers le DAC qui précise bien que les hôtels ne sont pas concernés par ses dispositions (DAC adopté le 25/03/2015 p21).

Par ailleurs, les hôtels sont déjà autorisés dans les zones UAm et UAv et cela n'avait pas soulevé d'observations des services de l'Etat ou du SOL chargé du SCoT lors de l'élaboration du PLU en 2018. »

Le commissaire enquêteur relève que le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCoT ne vise pas spécifiquement la commune de Chaponost et que le syndicat du Scot de l'ouest lyonnais (SOL) n'a pas formulé de remarques sur le projet de modification n°1 du PLU.

Il précise également que le PLU en vigueur comprend des zones industrielles et artisanales avec une réglementation restrictive comme la zone UAe, dans l'esprit des orientations du Scot de l'ouest lyonnais, mais aussi d'autres zones plus mixtes autorisant notamment les hôtels (zone UAv).

La lecture du DOG fait apparaître « une réglementation restrictive pour les implantations à usage commercial et de service » pour les « zones dédiées exclusivement aux activités industrielles et artisanales ». Cette orientation intègre des seuils de surfaces (300m2) d'exposition vente (liée à l'activité industrielle et artisanale) ou de services aux entreprises (restauration d'entreprise, crèche inter-entreprise, conciergerie, etc.). Or, le cas des hôtels n'est pas cité et le DAC précise bien, comme le note la commune, que les hôtels ne sont pas concernés par ces dispositions du SCoT.

Au regard de ces considérations, le commissaire enquêteur estime que la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU relative à l'implantation d'hôtels en zone UAe n'apparaît pas explicitement incompatible avec le SCoT en vigueur.

Toutefois, dans les réponses apportées au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, la commune déclare envisager « une petite modification de zonage en passant la partie sud-est de la zone UAe qui est visible de la RD 342 en zone UAv, zone dans laquelle les hôtels sont autorisés. »

Le commissaire enquêteur confirme l'intérêt de définir une zone particulière permettant l'implantation d'hôtels au regard du contexte, à savoir en « vitrine » le long de la RD42 et en réponse à l'avis de la Chambre des Métiers et de l'artisanat.

Il y aurait lieu de compléter la note de présentation de la modification du PLU dans ce sens et de justifier de la compatibilité de la modification du PLU, dans sa version définitive, avec les prescriptions contenues dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de l'ouest lyonnais relatives aux zones d'activités.

1-142- La justification de la compatibilité avec le PLH de la CCVG (communauté de communes Vallée du Garon)

Le commissaire enquêteur note l'absence de justification de la prise en compte du projet avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CCVG (communauté de communes Vallée du Garon).

Toutefois, le projet de modification du PLU fait état d'une modification des dispositions relatives à la mixité sociale, à savoir que, pour éviter les problèmes d'articulation avec les règles s'imposant par ailleurs à la commune en matière de logements sociaux recensés à l'article 55 de la loi SRU, la dernière phrase « Les opérations de plus de 6 LLS doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (PLAi, PLS, PLUS) » est remplacée par « La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation ».

1-143- La justification de la prise en compte des autres documents

Il n'est pas fait référence à la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise dans le dossier de modification du PLU.

Toutefois, celle-ci est citée dans le PLU en vigueur et les dispositions du projet de modification du PLU est sans incidences par rapport à celle-ci.

12- Avis sur l'information préalable à l'enquête et son déroulement

L'information préalable à l'enquête

Concernant l'information préalable à l'enquête, comme cela a été précisé dans le rapport d'enquête, la commune de Chaponost a fait procéder à la publication de l'avis d'enquête dans la presse (les 16/09/2021 et 7/10/2021 dans le quotidien " Le Progrès" ; les 18/09/2021 et 9/10/2021 dans l'hebdomadaire « Le Tout Lyon »).

Elle a procédé à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique correspondant à l'arrêté n°2021-402 en date du 13 septembre 2021, notamment au siège de la commune de Chaponost à partir du 15 septembre 2021, et affiché sur les panneaux réglementaires dans la commune de Chaponost et un panneau lumineux pour une durée d'un mois minimum, ainsi que sur le site internet de la commune de Chaponost, le 17 septembre 2021, soit 15 jours au moins avant la date d'ouverture, et ce jusqu'à la fin de l'enquête, soit le 4 novembre 2021.

Celle-ci a également donné une information sur son compte Facebook le 4 octobre 2021.

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère qu'une véritable information préalable a été conduite par la commune de Chaponost préalablement à cette enquête, conformément aux prescriptions réglementaires, donnant ainsi à la population la possibilité d'être bien informée de l'ensemble du projet, d'une part, de pouvoir s'exprimer, d'autre part.

Le déroulement de l'enquête

Concernant le déroulement de l'enquête, la commune de Chaponost a procédé à la mise à disposition du dossier d'enquête publique en mairie de Chaponost et d'un registre papier, consultable également sur un poste informatique.

Celle-ci a également procédé à la mise en ligne sur le registre dématérialisé et sur le site de la commune de Chaponost de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique permettant de les consulter et de les télécharger pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a pu formuler des observations et propositions sur le projet :

. sur le registre d'enquête dématérialisé dédié accessible à partir de l'adresse suivante : www.registre-numerique.fr/chaponost-plu

. par courriel à l'adresse électronique : chaponost-plu@mail.registre-numerique.fr

. lors des permanences de Monsieur le commissaire enquêteur

. en les adressant à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Chaponost, 5 avenue Maréchal Joffre (69630),

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Chaponost durant 3 permanences avec des plages horaires différentes, à savoir, pour rappel :

. Le mercredi 6 octobre 2021 de 10h00 à 12h00

. Le vendredi 15 octobre 2021 de 15h30 à 17h30

. Le mardi 4 novembre 2021 de 15h00 à 17h00, jour et heure de clôture de l'enquête.

Aucun incident n'a été noté lors des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales et dans un climat courtois.

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère qu'il a été donné à la population la possibilité d'être bien informée de l'ensemble du projet, d'une part, de pouvoir s'exprimer sous différentes formes, d'autre part.

13- Avis sur la notification du projet aux personnes publiques

Comme cela a été précisé dans le rapport d'enquête publique, préalablement au lancement de l'enquête publique, le projet de modification du PLU n°1 a été notifié aux différentes personnes publiques le 19 juillet 2021 (à l'exception de la Chambre des Métiers, notifié le 23 août 2021 en raison d'un problème d'adresse), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- DDT du Rhône SPAR

- DDT du Rhône Subdivision de Mornant

- DRAC - SDAP
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Syndicat de l'Ouest Lyonnais
- SYTRAL
- CCVG (Communauté de Communes de la Vallée du Garon)
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture du Rhône
- SNCF Réseau

Parmi les réponses, 2 avis émanant des personnes publiques ont été reçus avant le début de l'enquête publique à savoir :

- la Chambre des métiers et de l'artisanat (reçu le 16 septembre 2021)
- la Chambre d'Agriculture du Rhône (reçu le 4 août 2021)

Rappel des observations des personnes publiques relatives au projet de modification n°1 du PLU :

- . Chambre des métiers et de l'artisanat (reçu le 16 septembre 2021) :

« La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône s'interroge sur la volonté de la commune de rendre possible la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » sur l'ensemble des zones d'activités de la commune (à l'exception de la zone du Guichardet). Si celle-ci comprend le besoin de développer une offre hôtelière d'affaire à l'échelle de la commune et plus largement du pôle économique le long du CD42 jusqu'à la jonction avec l'A450, il aurait semblé plus sûr de définir une ou plusieurs localisations préférentielles pour permettre l'atterrissage d'un projet.

Une telle écriture aurait permis de conserver sur le reste des zones d'activités une réglementation différenciée, favorable aux activités productives, notamment artisanales, dans un contexte territorial où le marché foncier économique demeure particulièrement tendu. Pour ces motifs, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône émet un avis favorable assorti toutefois de la réserve énoncée ci-dessus. »

On se reportera à l'appréciation du commissaire enquêteur sur ces points contenue dans le rapport d'enquête, à savoir que le commissaire enquêteur prend note des réponses de la commune et confirme qu'il y aurait lieu de définir une zone particulière permettant

l'implantation d'hôtels au regard du contexte, à savoir en « vitrine » le long de la RD42 (point repris dans l'avis du commissaire enquêteur plus loin).

. Chambre d'Agriculture du Rhône (reçu le 4 août 2021) : Même si des modifications concernent la zone A, elles n'engendrent pas de préjudices pour l'activité agricole. Ainsi la Chambre d'Agriculture du Rhône n'a pas de remarques particulières concernant le dossier.

Il est à rappeler que la commune de Chaponost a fait part de ses observations et/ou réponses suite à la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, en particulier sur les avis des personnes publiques.

Ces éléments ont été consignés sous la forme d'un mémoire en réponse adressé au commissaire enquêteur, reçu le 19 novembre 2021, soit dans les 15 jours qui ont suivi la remise du procès-verbal de synthèse.

Ainsi, les avis des personnes publiques ont été synthétisés dans le rapport du commissaire enquêteur en intégrant les observations et/ou réponses de la commune et l'appréciation, et proposition le cas échéant, du commissaire enquêteur sur celles-ci.

Par ailleurs, il est précisé que l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), a pris la décision, après examen au cas par cas du dossier le 2 septembre 2021 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chaponost.

Il est à rappeler que des courriers d'avis de personnes publiques sont parvenus après le début de l'enquête publique et ont donc été pris en comptes comme observations du public, à savoir : CDPENAF, Etat, Conseil Départemental et CCVG (cf plus loin).

14 Avis sur les observations du public

De manière générale, il est à noter qu'aucune personne parmi celles qui sont entrées en relation avec le commissaire enquêteur n'a demandé :

- de bénéficier de l'anonymat ;
- d'organiser une réunion publique ;
- de prolonger l'enquête.

Il est précisé que, dans le rapport d'enquête (tableau récapitulatif des observations du public, réponses du maire de la commune et appréciation du commissaire enquêteur), l'avis du commissaire enquêteur a été donné sur l'ensemble des observations recueillies, après avoir pris connaissance des réponses apportées par la commune de Chaponost dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse qui lui a été remis.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime la procédure satisfaisante, ayant pu vérifier qu'il avait été tenu compte des remarques et questions consignées dans son procès-verbal de synthèse, dans le courrier en réponse de Monsieur le Maire de Chaponost, relatives aux observations du public, d'une part, aux personnes publiques, d'autre part.

Il a donné son appréciation sur ces différents points et formulé, le cas échéant, des propositions au vu de l'analyse du projet.

1-5- Considérations générales

Le commissaire enquêteur a relevé que :

- Les observations et propositions du public ont pu être recueillies lors de l'enquête dans des conditions correctes,
- Une grande majorité des observations et propositions recueillies n'entre pas dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU,
- Le projet de modification n°1 du PLU s'inscrit bien dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives à cette procédure.

1-6- Considérations sur le projet

1-6-1- Les objectifs du projet

Le dossier d'enquête publique a présenté clairement l'objet de la modification n°1 qui « a essentiellement pour objectifs d'apporter quelques modifications à certaines dispositions. Par ailleurs, à l'usage, un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions ont été relevées et méritent d'être corrigées.

La plupart des modifications concernent le règlement.

L'objectif est d'une part de corriger certaines erreurs ou d'apporter des précisions relatives à certaines règles pour éviter des problèmes d'interprétation.

Il s'agit par ailleurs de modifier certaines règles qui à l'usage des deux premières années d'application du PLU se sont avérées inadaptées et/ou contraires aux objectifs du PLU.

La liste des emplacements réservés est modifiée pour corriger une erreur.

Quant au plan de zonage, il est peu modifié par le projet de Modification n°1 du PLU, à savoir pour rappel qu'il s'agit principalement de corriger quelques erreurs, de rectifier le tracé d'une limite de zone sur une parcelle suite à un jugement du Tribunal Administratif de Lyon et d'apporter une petite modification de limite entre deux zones dans le centre. »

Le commissaire enquêteur relève que la note de présentation du projet précise que le projet de modification n°1 du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU tel qu'il a été approuvé en décembre 2018, et que ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont modifiées.

Il note que le projet de modification n°1 du PLU améliore la lisibilité de ses dispositions, avec toutefois les réserves formulées sur le dépassement du coefficient de biotope qui devrait être

précisée, d'une part, la justification de la réduction du CES en zone UP qui devrait être reformulée, d'autre part.

Il note que cette réduction vise à conserver le caractère des zones pavillonnaires et ajoute que celle-ci est de nature à favoriser la lutte contre l'artificialisation des sols.

1-62- Une amélioration de la lisibilité du règlement du PLU sur le coefficient de biotope

Le commissaire enquêteur relève en outre une amélioration de la lisibilité du règlement du PLU notamment à travers la réécriture des dispositions relatives au coefficient de biotope, en cohérence avec le PADD.

Toutefois, il relève qu'il y a une incompréhension sur le fait que ce coefficient puisse ne pas être respecté sans l'aggraver.

Il confirme que ce point mériterait d'être précisé dans le règlement en expliquant que des aménagements peuvent s'attacher à réduire des espaces imperméabilisés.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur estime que la définition des surfaces semi-perméables (pavés drainants, terrasses sur plots sans dalle, gravillons, caillebotis-gazon...) pourrait être élargie pour prendre en compte les nouveaux matériaux appelés à se développer (revêtements à base de résines et bétons poreux...) et en intégrant en particulier les pas japonais dans cette catégorie.

1-63- La diminution des règles d'emprise au sol avec des assouplissements pour les constructions existantes en zone UP

Pour rappel, la commune a souhaité réduire le CES en zone pavillonnaire UP en indiquant que « il s'avère que le coefficient d'emprise au sol fixé dans cette zone, à savoir 30%, permet une densité supérieure à celle de l'habitat collectif. Afin de rester en cohérence avec l'objectif de densité attendu dans cette zone, le coefficient d'emprise au sol est désormais fixé à 20%. ».

La justification de cette disposition est questionnée et le commissaire enquêteur considère que celle-ci devrait être mieux explicitée, notamment en parlant de densité compatible avec le tissu pavillonnaire existant, le règlement ne pouvant interdire certaines formes d'habitat et en particulier l'habitat collectif.

Concernant le règlement, si celui-ci prévoit une exception pour permettre, sur les tènements déjà bâtis, la construction d'une annexe de 15m² d'emprise au sol maximum ou d'une piscine, le commissaire enquêteur estime que ce point mériterait une réflexion en vue d'un assouplissement, pour les tènements bâtis existants, en autorisant non seulement des annexes mais aussi des extensions, compte tenu de la réduction tendancielle des surfaces de terrains, le coefficient de biotope introduisant par ailleurs des limitations.

1-64 La possibilité d'annexes en zones pavillonnaires limitées à 15 m2

Pour rappel, le projet de modification indique : « Règle particulière : Une annexe de 15 m2 d'emprise au sol maximum pourra toutefois être autorisée sans tenir compte du coefficient d'emprise au sol pour les *tènements bâtis existants* à la date d'approbation du PLU (et ce quel que soit le nombre d'annexe existant sur ledit tènement). »

Plusieurs observations jugent cette surface insuffisante et proposent de porter cette surface à 50m2.

La commune précise, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, que la présente procédure de modification du PLU ne modifie pas le coefficient d'emprise au sol de la zone UR. Elle apporte justement un assouplissement pour la création d'une annexe ou d'une piscine pour les tènements bâtis.

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune mais estime que cette disposition pourrait être assouplie en augmentant cette surface, à 25m2 ou 30 m2, compte tenu des fortes limitations en vigueur sur cette zone (CES de 5%).

En outre, il estime que cet assouplissement pourrait s'appliquer également aux *extensions*, compte tenu des fortes limitations sur cette zone.

Il est à préciser que cette disposition, applicable aux extensions pour les tènements bâtis existants, devrait être généralisée à l'ensemble des zones pavillonnaires, UP, UL et UR, dans les mêmes limites, soit 15 m2, sauf pour cette dernière (zone UR) où la surface pourrait être supérieure (25 ou 30m2), compte tenu des fortes limitations sur cette zone.

1-65 L'accueil possible d'hôtels en zone d'activités UAe et la compatibilité du projet avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais

Pour rappel, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sous réserve de définir une ou plusieurs localisations préférentielles pour permettre l'atterrissage d'un projet et conserver sur le reste des zones d'activités une réglementation différenciée, favorable aux activités productives.

L'Etat, pour sa part a formulé une observation faisant référence à la compatibilité avec le SCOT de l'ouest lyonnais (cf plus haut) en indiquant que la vocation initiale de la zone d'activité doit être préservée et ne doit pas permettre l'accueil d'hôtels.

La CCVG quant à elle a formulé une observation, allant dans le sens de l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, en proposant d'étendre le zonage UA vitrine (le long de la RD 42) pour établir une localisation préférentielle et permettre l'implantation d'un projet d'hôtellerie.

Le commissaire enquêteur confirme qu'il y aurait lieu de définir une zone particulière permettant l'implantation d'hôtels au regard du contexte, à savoir en « vitrine » le long de la RD42 et en réponse à l'avis de la Chambre des Métiers et de l'artisanat (voir plus loin : avis des personnes publiques).

La note de présentation de la modification du PLU, dans sa version définitive, devra faire état de cette évolution du projet et de sa compatibilité avec les prescriptions du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de l'ouest lyonnais relatives aux zones d'activités.

1-66- La limitation des annexes en zones agricoles et naturelles

Il s'agit d'avis de personnes publiques parvenus après le début de l'enquête publique pris comme observations. La CDPENAF indique qu'il convient de limiter les annexes à 50 m² en totalité, hors piscine, peu importe la surface de terrain (L1).

La CDPENAF et L'Etat demandent que la modification permette la construction d'annexes de tailles identiques limitées à 50m², quelle que soit la surface du terrain considéré.

La commune précise que la présente modification ne modifie pas la taille des annexes autorisées en zone A et N, elle a au contraire pour objet de restreindre la possibilité de construire 75m² d'annexes aux tènements ≥ à 7000m² (contre ≥ à 3000m² au PLU actuel). Le PLU actuel prévoyait en effet déjà la possibilité de construire 75m² d'annexes et cela n'avait pas soulevé d'observations de la part des services de l'Etat.

Par ailleurs, le principe d'autoriser une surface d'annexe différente en fonction de la taille du tènement figure également déjà au PLU approuvé en 2018 et n'avait pas non plus donné lieu à observation des services de l'Etat (...). Cette règle différenciée répond en outre à une demande exprimée par les habitants ayant fait observer que l'entretien de grands terrains en zone A ou N nécessitait du matériel adapté qu'il faut pouvoir stocker et mettre à l'abri.

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune et ajoute qu'il n'est fait référence à des seuils de surfaces dans le code de l'urbanisme, ce point relevant de la « doctrine » locale de l'Etat. Aussi, il propose de maintenir les dispositions du projet de modification du PLU.

1-67- Les autres dispositions du projet de modification du PLU

Les autres dispositions du projet de modification du PLU n'ont pas fait l'objet d'observations majeures de la part du public et des personnes publiques.

En outre, le commissaire enquêteur n'a pas de commentaires particuliers sur celles-ci et propose de maintenir ces dispositions du projet de modification du PLU.

Il rappelle qu'une grande majorité des observations du public n'entrent pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

1-68- Les incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement

Comme cela a été indiqué par ailleurs dans le rapport d'enquête, l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), a pris la décision, après examen au cas par cas du dossier le 2 septembre 2021, sur la base des informations fournies par la commune de Chaponost, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chaponost.

Au vu des éléments du dossier, le commissaire enquêteur confirme que le projet de modification n°1 du PLU n'est pas de nature à engendrer des incidences notables sur l'environnement.

En particulier, il note que la réduction des coefficients d'emprise au sol (CES) en zone UP visant à conserver le caractère des zones pavillonnaires est de nature à favoriser la lutte contre l'artificialisation des sols et la biodiversité.

1-7- Formulation de l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU

Au vu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chaponost, avec :

Les réserves suivantes :

. Au regard des observations formulées dans l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, d'une part, et des observations du public et assimilées (Etat, CCVG), que le règlement **limite l'implantation d'hôtels en zones d'activités** à un secteur en « vitrine » de la RD 42 sur la partie sud-est de la zone UAe actuelle pour le classer en zone UAv autorisant cette destination ;

. Que la **note de présentation** de la modification du PLU concernant la **réduction du coefficient d'emprise au sol** de 30% à 20% dans la zone UP soit mieux **explicitée**, notamment en mettant en avant l'objectif de densité compatible avec le tissu pavillonnaire existant ;

. Concernant le **coefficient de biotope**, que le règlement précise la possibilité de constructions d'annexes ne respectant pas ce coefficient, pour les tènements bâtis existants, à condition de **ne pas aggraver ce coefficient** en indiquant que des aménagements peuvent s'attacher à réduire des espaces imperméabilisés par ailleurs.

Les recommandations suivantes :

. Concernant le **coefficient de biotope**, le commissaire enquêteur propose que la définition des surfaces semi-perméables (pavés drainants, terrasses sur plots sans dalle, gravillons, caillebotis-gazon...) soit élargie pour prendre en compte les nouveaux matériaux appelés à se développer (revêtements à base de résines et bétons poreux...) et en intégrant en particulier les pas japonais dans cette catégorie ;

. Concernant la **réduction du CES en zone UP** passant de 30% à 20%, au regard des observations du public visant à mieux prendre en compte le tissu bâti existant, le commissaire enquêteur estime que ce point mériterait une réflexion en vue d'un assouplissement pour les tènements bâtis existants en autorisant non seulement des annexes mais aussi des extensions, compte tenu de la réduction tendancielle des surfaces de terrains, le coefficient de biotope introduisant par ailleurs des limitations ;

. Concernant la possibilité d'**annexes en zones pavillonnaires** pour les tènements bâtis existants, limitées à 15 m², le commissaire enquêteur estime que cette disposition pourrait

être assouplie en augmentant cette surface, à 25m² ou 30 m², compte tenu des fortes limitations en vigueur sur la zone UR (CES de 5%).

En outre, cet assouplissement pourrait s'appliquer également aux *extensions*, compte tenu des fortes limitations sur cette zone.

Il est précisé que cette disposition, applicable aux extensions pour les tènements bâtis existants, devrait être généralisée à l'ensemble des zones pavillonnaires, UP, UL et UR, dans les mêmes limites, soit 15 m² sauf pour cette dernière (zone UR) où la surface pourrait être supérieure (25 ou 30m²), compte tenu des fortes limitations sur cette zone ;

. Concernant la compatibilité du projet avec le **SCoT de l'Ouest lyonnais**, il y aurait lieu de compléter la **note de présentation** de la modification du PLU et notamment de justifier de la compatibilité de la modification du PLU, dans sa version définitive, avec les prescriptions contenues dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de l'ouest lyonnais relatives aux **zones d'activités**.

Fait à Lyon, le 30 novembre 2021

Le commissaire enquêteur,

Alain Avitabile

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Avitabile', with a long horizontal stroke extending to the right.