

o

Enquête publique
ayant pour objet le projet de modifications N 3 et N4 du plan local d'urbanisme
de la commune de Courzieu

COURRIER REÇU LE

8 FEV. 2024

MAIRIE DE COURZIEU



Rapport du commissaire enquêteur

Références

- ❖ Décision N°E23000143 /69 en date du 26 /10/2023 de Monsieur le Président de permanence du Tribunal Administratif de Lyon désignant madame Marie-Jeanne Courtier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu,
- ❖ Arrêté du Maire N°2022-172 du 20 décembre 2022 sur le projet de modification portant sur l'ouverture et l'encadrement du développement de la zone à urbaniser du secteur de la Croix Rousse,
- ❖ Arrêté N°2023-110 de Courzieu en date du 21 novembre 2023 prescrivant les modifications N 3 et N4 du PLU de la commune de Courzieu et fixant les dates de permanence du commissaire enquêteur ainsi que les formalités de publicité.

Sommaire

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1. Autorité organisatrice

1.2. Objet de l'enquête

1.3. Cadre réglementaire

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

2.2. Préparation de l'enquête

2.3. Le dossier d'enquête

2.4. Les registres d'enquête (papier et électronique)

2.5. Déroulement de la procédure

2.5.1. Arrêté d'ouverture d'enquête

2.5.2. Modalités d'information du public - publicité

2.5.3. Etablissement des permanences

2.5.4. Clôture de l'enquête

3. EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

3.1 Pièces communes aux deux procédures

3.2 Dossier sur la procédure de modification 3

3.3 Dossier sur la procédure de modification n° 4

4. LE PROJET DE MODIFICATION N3

. Examen du projet, analyse et traitement des contributions.

5 LES PROJETS DE MODIFICATION N° 4

. Examen du projet et analyse des contributions.

PIECES JOINTES

4 PARUTIONS DANS LA PRESSE

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1 Autorité organisatrice

Monsieur le Maire de Courzieu est l'autorité organisatrice de l'enquête.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur :

- Une procédure de modification N°3 du plan local d'urbanisme
- Une procédure N°4 sur l'ouverture à l'urbanisation et à l'encadrement du développement de la zone AU de la Croix Rousse pour l'aménagement d'un lotissement résidentiel.

Un registre d'enquête a été ouvert pour chaque procédure ;

1.3. Cadre réglementaire.

Au titre du code de l'urbanisme

Article L153 -19 et suivants pour une modification de droit commun de PLU

Article L151-6.2 et suivants sur les orientations et de programmation

Articles R.123-5 al 1 et R123-8 2 du code de l'environnement

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision N°E2 3000143 /69 du 26 octobre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

2.2 Préparation de l'enquête

Je me suis rendue le 29 novembre 2023 de 9H45 à 10H30 à la mairie de Courzieu pour une réunion préparatoire sur le projet et j'ai été reçue par Monsieur Jean-Bernard Cherblanc et Madame Maria Chemin, Adjointe à l'urbanisme.

Les dates de l'enquête ont été fixées du 15 décembre 2023 au 15 janvier 2024. Un registre dématérialisé a été ouvert pour le public et deux registres « papier » pour chacune des deux procédures.

2.3 Le dossier d'enquête

Les pièces du dossier ont été paraphés par mes soins ainsi que les deux registres déposés en mairie pour recueillir les observations du public.

Deux dossiers mis à disposition du public font bien la distinction entre la procédure N3 de modification de droit commun et celle de la procédure N°4 sur l'ouverture à

l'urbanisation et à l'encadrement du développement de la zone AU de la Croix Rousse pour l'aménagement d'un lotissement résidentiel.

2.5 Déroulement de la procédure

2.5.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté municipal précise que l'enquête se déroulera du 15 décembre 2023 au 15 janvier 2024.

2.5.2 Modalités d'information du public

Trois possibilités de consultations : à la mairie de Courzieu, sur le site internet de la commune et sur le registre dématérialisé.

Affichage de l'avis d'enquête : à la mairie de Courzieu et sur les panneaux d'affichage dans les hameaux.

La commune a publié sur son site l'avis d'enquête et les dossiers relatifs aux deux projets.

Les avis d'enquête ont été publiés dans les 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours soit le 30 novembre et le 21 décembre 2023 dans le journal Le Pays et le 29 novembre et 16 décembre 2023 dans le Progrès.

Les procédures de publicité ont été respectées.

2.5.3 Etablissement des permanences

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées aux dates suivantes à la mairie de Courzieu :

- Vendredi 15 décembre 2023 de 9 H à 12H
- Mercredi 10 janvier 2024 de 9 H à 12 H
- Lundi 15 janvier 2024 de 13H30 à 16H30

2.5.4 Clôture de l'enquête

Les registres déposés en mairie ont été clos le 15 janvier par mes soins et l'accès au registre électronique a été fermé ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le Maire de la commune à la fin de l'enquête soit le 15 janvier qui a apporté des réponses très argumentées le 25 janvier.

3 EXAMEN DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE

La commune de Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais et fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise et de la communauté de communes du pays de l'Arbresle. La ville de Lyon est située à 50 kms de la commune.

Plusieurs règlementations s'appliquent sur le territoire de la commune :

- ❖ La loi Montagne du 9 janvier 1985 sur la totalité de la commune
- ❖ La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007 qui identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricole majeurs.
- ❖ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'ouest Lyonnais pour 48 communes actuellement en révision
- ❖ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2013.

La commune de Courzieu est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé depuis le 11 mars 2014 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- une modification simplifiée pour erreur matérielle le 10 février 2016
- une déclaration de projet concernant le parc de Courzieu
- une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- une modification N°1 approuvée le 18 octobre 2017
- une déclaration de projet approuvée le 11 avril 2019
- deux révisions avec examen conjoint menées en 2020 concernant deux projets sur le secteur de la Giraudière.
- Une modification de droit commun menée en 2020 concernant des ajustements réglementaires et la mise à jour des identifications des changements de destination des emplacements réservés et rectifications d'erreurs.

La liste des éléments des deux dossiers figure ci-après. Le dossier est complet et permet une bonne compréhension du projet en distinguant les deux procédures.

3.1 Pièces communes aux deux procédures :

- ❖ Décision N°E23000143 /69 en date du 26 /10/2023 de Monsieur le Président de permanence du Tribunal Administratif de Lyon désignant madame Marie-Jeanne Courtier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local l'urbanisme de la commune de Courzieu,
- ❖ Arrêté du Maire N°2022-172 du 20 décembre 2022 sur le projet de modification portant sur l'ouverture et l'encadrement du développement de la zone à urbaniser du secteur de la Croix Rousse,
- ❖ Arrêté N2023-110 de Courzieu en date du 21 novembre 2023 prescrivant les modifications N 3 et N4 du PLU de la commune de Courzieu et fixant les dates de permanence du commissaire enquêteur ainsi que les formalités de publicité ;

3.2 Projet de modification N3 du PLU

- Délibération du Bureau de la communauté du Pays de L'Arbresle n16- 2023 du 30 janvier 2023 donnant un avis favorable sur le projet de modification du PLU.
- Modification du règlement (décembre 2022)
- Modification de droit commun (décembre 2022)
- Note au titre des articles R 123-5 alinéa 1 et R 123-8 2° du code de l'environnement
- Les changements de destination (décembre 2022)
- Carte des zones de la commune (1/7500)
- Cartes sur le risque d'inondation et le risque géologique

Avis des personnes publiques associées :

Avis de l'Etat/ CDPENA/F sur le projet de modification N3 du 17 février 2023

- Avis du Département du Rhône du 21 mars 2023.
- Avis de l'INAO du 25 janvier 2023.
- Avis de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle sur les deux procédures du 3 juin 2020.
- Avis du syndicat de l'ouest lyonnais du 26 décembre 2022

- Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône du 15 février 2023
- Lettre de M le Maire à la Chambre d'Agriculture du Rhône du 1er mars 2023
- Décision N 05/2023 du Président du Syndicat de l'Ouest Lyonnais

3.3 Projet de modification N4 du PLU-

- Délibération du Bureau de la Communauté du Pays de L'Arbresle 25/2023 du 2 mars 2023 donnant un avis favorable sur l'ouverture et l'encadrement du développement de la zone à urbaniser secteur de la Croix Rousse
- Modification de droit commun secteur Croix Rousse sur l'orientation d'aménagement et de programmation
- Note au titre des articles R 123-5 alinéa 1 et R 123-8 2° du code de l'environnement
- Evaluation environnementale secteur Croix Rousse
- Règlement
- Expertise faune flore sur le secteur du futur lotissement
- Carte des zones de la commune (1/7500)
- -Carte sur le risque d'inondation et le risque géologique

Avis de personnes publiques associées

- Avis de l'Etat sur le projet de modification N4 (lotissement Croix Rousse) du 28 novembre 2023
- Avis de l'INAO du 25 janvier 2023.
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône du 25 janvier 2023.
- Décision N 08/2023 du 13 juin 2023 du Président du Syndicat de l'Ouest Lyonnais
- Lettre de la DREAL du 21 juillet 2023.
- Avis conforme de la Mission Régionale d'autorité environnementale sur la modification du PLU de la commune de Courzieu (n°2023-ARA-AC- 2956) du 8 mars 2022.
- Avis délibéré de la Mission Régionale d'autorité environnementale sur la modification du PLU de la commune de Courzieu (n°2023-ARA-AUPP- 1318) du 24 octobre 2023).
- Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme.
- Accusé de réception du dossier complet par la DREAL.

Les dossiers soumis à enquête sont bien présentés et permettent au public une bonne compréhension des enjeux.

4 Le projet de modification N3

4.1 Contenu du projet

Il s'agit d'une part de mettre à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N et d'autre part de modifier le règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N.

a) Les changements de destination dans les zones A et N

Ils sont encadrés par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; en zone agricole, le changement est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Deux changements de destination ont été retenus par la collectivité ; chaque changement de destination étant à plus de 100 M de tout bâtiment agricole en fonction.

b) Plusieurs modifications du règlement pour permettre l'évolution possible des habitations en zone A et N.

En zone A et N : sont admises les annexes aux constructions à usage agricole et d'habitation avec une surface de plancher limitée à 200m² (et non plus 250 m²).

Pour toutes les habitations présentes : il est prévu de nouvelles mesures relatives à leur extension, leurs annexes et la possibilité d'une piscine par habitation.

c) Modifications du règlement pour limiter les emprises liées aux projets d'Enr au sol sur les espaces agricoles

Le porteur du projet estime que le territoire n'est pas adapté à un développement important de ces dispositifs et souhaite les interdire dans les zones A et N ; le règlement est modifié en ce sens en zone A et N

Les avis des personnes publiques associées

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie le 17 février 2023 a émis un avis favorable.

Le département a émis également un avis favorable.

L'INAO n'a pas d'observation et ne s'oppose pas au projet .

Le Bureau de la Communauté de Communes de l'Arbresle a approuvé le projet avec deux remarques :

-Il recommande pour l'assainissement des eaux usées non domestiques de noter que le raccordement peut être subordonné à un arrêté spécial de déversement accompagné d'une convention d'autorisation de rejet

- Il faudrait mentionner pour les zones A la mention suivante à l'article A 4 3 « assainissement » : en l'absence de réseau public d'égouts tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature du terrain et à sa topographie.

Il faudrait préciser, qu'en cas d'absence de réseau d'assainissement, les installations d'assainissement individuels sont autorisées.

La Chambre d'Agriculture, faute d'éléments précis sur la cessation ou non d'activité agricole, avait émis une réserve pour le bâtiment n°9 ; le porteur de projet a apporté les éléments permettant de lever la réserve émise (cessation d'activité agricole du propriétaire depuis 2021 et aucune exploitation agricole à moins de 100m ; les appréciations complémentaires sont favorables au projet.

Le syndicat de l'Ouest Lyonnais a émis un avis favorable et demande pour éviter les extensions de bâtiments non habitables en l'état d'ajouter la règle suivante aux articles A2 et N2 *sous réserve qu'il s'agisse d'habitations dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m²* ; Il faut également imposer une extension unique de 30% de la surface de plancher existante de l'habitation, et ce pour éviter des extensions de bâtiments successives.

Ces remarques techniques sont acceptées par le porteur du projet, car apportant plus de clarté au texte. Ainsi que les préconisations en matière d'assainissement du syndicat de l'Arbresle.

Analyse et traitement des contributions du public

187 consultations des documents du registre dématérialisé ont été comptabilisés et 191 téléchargements effectués.

J'ai reçu 12 visiteurs : certains visiteurs ont déposé une contribution, d'autres sont venus s'assurer si leurs parcelles étaient impactées par les deux projets de modification.

Observation de M. BAILLY et Me GRAZALOUP sur la constructibilité de la parcelle AH N 350 suite au rachat d'une ancienne ferme non occupée par un agriculteur et une ancienne grange ;

Réponse : L'habitation est soumise aux règles de la zone A. La grange devra faire l'objet auprès du service d'urbanisme de la mairie d'une demande d'autorisation de changement de destination lors d'une prochaine modification du PLU dont la date n'est pas connue et ce afin d'identifier le bâtiment .

Observations du collectif monsieur et madame Dufour et madame Debernard, Monsieur et madame Thomas Roger

Les propriétaires disposent de parcelles de 2000 à 2500 M² qu'ils souhaitent diviser pour de potentiels acquéreurs ; leur demande n'a pas été prise en compte dans la modification soumise à enquête pour les parcelles AD62 et AD63 pour M. DUFOUR et AD70 et AD71 pour madame Debernard..

Plusieurs courriers adressés à la mairie sur le retour en zonage UA en argumentant que ce lotissement dispose d'un réseau d'assainissement, d'éclairage de la fibre et desservi par les transports publics. Ces courriers sont restés sans réponse.

Un contentieux ancien n'a pas permis d'annuler le changement de zonage intervenu en 2014 du zonage Ua en Nh

Réponse : Cette demande ne concerne pas les deux modifications en cours. Le changement de zonage relève d'une révision générale du PLU.

Cette démarche pourra être lancée ultérieurement et notamment si une mise en compatibilité avec le nouveau SCOT de l'ouest lyonnais, en cours de finalisation, est nécessaire ou jugée utile à ce titre.

Le Maire a de nouveau rencontré les personnes concernées le 20 Janvier 2024 pour la suite à donner lors d'une prochaine enquête.

Observation anonyme sur le registre dématérialisé

L'article A1 du règlement interdit les dispositifs de production d'énergie sur l'ensemble de la zone A comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques ; les trackers solaires non cités pourront-ils être autorisés ?

Réponse de la collectivité :

« Par mesure de préservation des surfaces agricoles et naturelles, tous les dispositifs de production d'énergies sont globalement interdits par défaut. Des études au cas par cas seront faites en fonction des demandes. Ces systèmes sont en effet en rapides et perpétuelles évolutions, tous les cas ne peuvent être prévus et cités précisément dans le présent document. »

La Chambre d'Agriculture dans son avis joint au dossier souligne que « cette interdiction s'inscrit dans sa politique de préservation du foncier ». Elle ajoute que « des sites « dégradés » (comme les anciennes décharges, carrières...) en zone A ou N pourraient être utilisés pour la production d'énergies renouvelables ».

Observation anonyme sur le registre dématérialisé

Sur l'article 1AUa4 : pourquoi les eaux des piscines ne sont pas déversées dans le réseau d'assainissement pour être traitées mais dans les puits ?

Réponse de la collectivité : Le projet se conforme à la réglementation en vigueur en matière de traitement des eaux usées sur le pays de l'Arbresle.

**Conclusions et avis concernant la procédure de modification N°3
Du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu**

Considérant :

- Que l'enquête s'est déroulée dans le strict respect des règles et conformément à l'arrêté municipal en date du 19 août 2020
- Que le dossier de projet de modification N3 du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique est conforme aux dispositions de l'article L123-13 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions réglementaires,
- Que la hiérarchie des différentes normes citées dans le présent rapport s'impose sur le territoire de la commune de Courzieu,
- Que le projet de modification N3 consiste en une mise à jour de 9 changements de destination identifiés dans les zones A et N accompagnée par voie de conséquence d'une modification du règlement des zones A et N sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelables
- Que les changements de destination sont conformes aux dispositions de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme,
- Que les annexes de toutes les habitations peuvent bénéficier d'une extension de façon limitée jusqu'à une surface de plancher de 200 M2
- Que les avis des personnes publiques associées ont émis un avis favorable au projet et que les deux commissions prévues par l'article précité ont été réunies et ont exprimé un avis favorable
- Que le syndicat de l'Ouest Lyonnais demande que les habitations concernées par l'extension doivent être dotées d'un clos et d'un couvert et dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m2, que la mention d'une extension unique soit inscrite dans le règlement et que la collectivité a accepté ses propositions, que ces deux ajouts ont été acceptés par la collectivité,

- Que les dispositifs de production d'énergies renouvelables au sol (comme les éoliennes et les champs photovoltaïques) en zone A et N soient interdits compte tenu de la typologie du territoire communal,
- Que la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, et ne réduit aucune protection des espaces naturels, des boisements ou milieu naturel remarquable, qu'elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide,

- Que les demandes des visiteurs concernent pour l'un un nouveau changement de destination à soumettre à une procédure de modification et pour le collectif d'habitants une division de parcelles demandée par un collectif et relevant d'une procédure de révision, qu'aucune opposition au projet de modification n'a été exprimé,

En conséquence,

J'émet un avis favorable à la modification N3 du PLU de la commune de Courzieu

Le 5 février 2024

Le commissaire enquêteur

5 Projet de modification N°4 Secteur Croix Rousse

Le contexte démographique (source INSEE) présente une hausse de la population de 1968 à 2008, une légère baisse entre 2008 à 2013 et une croissance à partir de 2019 ; dans le même temps la taille des ménages a fortement diminué. Un desserrement démographique important est à l'œuvre qui a pour conséquence un besoin de logements en plus de celui nécessaire à la croissance démographique. Ces évolutions s'accompagnent d'un fort vieillissement ; les plus de 60 ans représentent 28% de la population.

La production de logements apparaît insuffisante en volume face aux besoins. Les données SITADEL (logements autorisés) montrent un rythme inférieur à 3 logements par an. La vacance de logements n'apparaît pas constituer un gisement pour répondre à la demande en logements. Il y a une diminution du parc de logements vacants et des résidences secondaires au profit des résidences principales.

Par rapport au SCOT qui prévoyait 106 logements entre 2007 et 2020, une quarantaine de logements a été autorisée soit un déficit d'une soixantaine de logements

Le futur SCOT en cours de révision prévoit qu'une place doit être faite au collectif et au logement intermédiaire, le logement individuel ne devant pas dépasser 40% de la production de logements.

Le foncier constructible doit représenter au minimum 25 % des logements à produire avec une densité moyenne entre 20 et 25 logements par hectare.

Les enjeux en matière de logements sont :

- Accélérer le processus de production de logements pour répondre aux besoins et retrouver un niveau nécessaire à la vie des équipements et à l'animation communale,
- Assurer une diversification de l'offre en logements pour répondre à la fois au vieillissement et à la nécessité d'accueil des jeunes ménages ;
- Libérer du foncier constructible.

Le seul tènement répondant à ces critères constitue l'unique zone AU à destination d'habitat, située dans le secteur de la Croix Rousse dans la continuité du bourg actuel.

5.1 Contenu du projet

Le projet présente une diversification des formes d'habitat à travers 3 typologies pour un total d'environ 50/60 logements sur un tènement de 3,6 hectares soit une densité voisine de 14 à 18 logements et une densité de 15 à 19 logements sur la seule partie constructible

Un règlement. spécifique portant sur 14 articles est créé pour la zone 1AUa

Une nouvelle OAP renouvelée sur la zone 1AUa qui intègre les préconisations liées à l'étude environnementale menée durant l'année 2022 ;

5.2 Comptabilité du projet avec le PLU

Le SCOT permettait une possibilité de construction entre 2007 et 2020 de 106 logements ; l'opération soumise à enquête permet au maximum la production de 60 logements et rattrapera le retard pris par rapport au SCOT.

La modification prévue permet d'atteindre cet objectif en imposant dans le cadre de l'OAP environ 40% de logements individuels, environ 40% de logement groupé et environ 20% de logement collectif.

Avis des personnes publiques associées

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)

Deux avis conformes de la Mrae ont été émis : celui du 8 mars 2022 et celui du 24 octobre 2023.

1^{er} avis du 8 mars 2022 : il rappelle que la modification de zonage concerne :

- Le passage de la zone 2AU en zone 1AU pour la construction de 50 à 60 logements
- La mise en place d'espaces boisés classés en lien avec la continuité écologique existante en limite nord de la zone 1 AUa,

- La suppression de l'emplacement réservé S1 pour la construction de logements collectifs et locatifs,
- La mise en place d'une OAP traduisant le projet sur la zone 1AUa
- Des dispositions réglementaires créées pour la zone 1 AU a.

L'avis conclut en matière de préservation de la biodiversité à l'absence d'impact résiduel sur les espaces protégés et donc à une impossibilité de validation.

En matière de prise en compte des risques sanitaires ; le territoire est classé en potentiel radon 3 et tout le département est colonisé par le « moustique -tigre » et appelle à des mesures de protection.

Il en résulte que l'avis requiert la réalisation d'une évaluation environnementale avec 3 objectifs :

- ✓ Compléter les inventaires par des cartographies des habitats d'espaces protégés
- ✓ Démontrer que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Croix Rousse n'engendrera pas d'impact résiduel sur les espaces protégés
- ✓ Présenter les éléments d'informations pour la prise en compte des risques sanitaires

2^{ème} avis du 24 octobre 2023

Comme suite au précédent avis, l'Autorité Environnementale recommande pour garantir une gestion économe de l'espace de réexaminer les objectifs de constructions de logements à partir de la prévision du nombre d'habitants projetés à une échéance déterminée et fondée sur un taux de croissance de la population ;

Elle relève que la commune ne prévoit en parallèle aucune mesure d'accompagnement pour réduire le nombre important de logements vacants et demande à la commune de réduire le nombre important de logements vacants. Elle demande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des tranches N2 et 3 de la zone 1 A en fonction de la commercialisation des tranches spécifiques.

En ce qui concerne l'intégration paysagère, elle demande d'intégrer au règlement des règles strictes d'implantation des stationnements couverts associés aux logements. Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, elle recommande des dispositions réglementaires visant à encourager la pratique de transports en commun, du co-voiturage ou de l'auto-partage.

Pour la prise en compte des risques sanitaires, elle demande de compléter le règlement écrit du PLU par des dispositions visant à lutter contre la prolifération du moustique-tigre et d'intégrer les informations relatives au radon dans le rapport de présentation du PLU.

Avis de Madame la Préfète

Sur la diversification des logements : la création de logements sociaux et pour personnes âgées doit apparaître dans le projet de modification

Sur l'application de la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021 posant un objectif intermédiaire de division par 2 de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation d'espaces mesurée entre 2011 et 2020 : 5 hectares ont été consommés entre 2011 et 2020 et le projet prévoit la mobilisation de 3,6 ha : une consommation soutenable pour le syndicat de l'ouest lyonnais qui donne un avis favorable.

Un phasage devrait apparaître, sur la première tranche, sur le règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation pour la priorisation de logements locatifs sociaux. Enfin, la réalisation des phases suivantes sera conditionnée à la mobilisation effective des lots de la première phase et à la compatibilité aux objectifs éventuellement plus contraignants à fixer par le schéma de cohérence territoriale en cours de révision.

Le syndicat de l'ouest lyonnais recommande d'optimiser davantage l'urbanisation en se rapprochant d'une densité brute de 25 logements à l'hectare contre une fourchette de 14 à 18 logements dans le projet.

Il recommande de diversifier les typologies d'habitats en prévoyant plus de logements collectifs et en intégrant une part de logements sociaux.

La chambre d'agriculture n'émet pas de remarques particulières sur le projet

L'INAO ne s'oppose pas au projet, compte tenu de l'absence d'impact de la modification envisagée sur l'OAP « Coteaux du Lyonnais ».

Le département émet un avis favorable sous réserve que le sentier traversant la zone d'est à l'ouest classé au titre de plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée soit préservé dans sa continuité et la possibilité pour les randonneurs, vététistes, cavaliers de pouvoir circuler.

Analyse et traitement sur les recommandations émises par les PPA et réponses de la collectivité

Sur la demande de phasage et de gestion économe des espaces :

Réponse de la collectivité :

« Nous prévoyons en accord avec l'aménageur le dépôt de quatre permis d'aménager, obligatoires car 3 chemins communaux traversent le tènements.

Le premier PA concernera la zone de gestion des déchets, la voirie pour accéder au lotissement et le bassin de rétention des eaux de pluie.

Le second PA, commercialisé à partir de juillet 2024, prévoit 12 logements individuels et groupés.

Le troisième PA, commercialisé à partir de juillet 2024, prévoit

- Une tranche de 16 logements individuels et groupés
- Une tranche de 15 logements sociaux. Les PA 2 et 3 répondent à l'objectif de densification plus importante et de création de logements sociaux.

Le quatrième PA prévoit la création de 13 logements individuels et groupés dont la commercialisation interviendra à partir de juin 2025, selon la situation du marché de l'immobilier à cette période future ».

« Le projet prévoit au total 56 logements sur 28 800 m² environ soit une densité de 20 logements / hectare. Nous avons donc amélioré le ratio initial pour tenir compte des souhaits de densification. Au regard de la pente du foncier, une densification plus importante entraînerait des terrassements et transferts de sol peut compatible avec la politique environnementale à mener sur ce site

La programmation est répartie ainsi :

- 15 logements collectifs sociaux (27%).
- 22 logements groupés (39%)
- 19 logements individuels (34%)

Le projet concilie donc densification plus importante tout en préservant le site, diversité des formes d'habitats et intégration de logements sociaux. »

Les recommandations de priorisation des logements sociaux doivent être pris en compte ; dans le phasage de l'opération ; si ces logements sociaux sont bien prévus ; les logements pour personnes âgées ne sont pas mentionnés dans le projet.

La densification doit tenir compte de la pente du foncier qui est un facteur limitant du ratio du nombre de logements par hectare

Une mise à jour de la vacance de logements en janvier 2024 laisse apparaître une seule vacance et le bâtiment concerné va être mis sur le marché.

Sur les règles strictes d'implantation des stationnements couverts :

Réponse de la collectivité

« Le PLU et le règlement du lotissement inscriront ce point spécifique « Pour les parcelles situées en aval de pente des voiries, le stationnement (y compris en garage) sera réalisé à maximum 50 cm au-dessous de l'altimétrie de l'entrée de la parcelle privative afin de limiter les terrassements susceptibles d'impacter le paysage ». En complément, les places de midi seront implantées sur le plan de composition du permis d'aménagement, imposant ainsi aux futurs propriétaires l'emplacement du futur garage.

Une ou plusieurs places destinées à l'autopartage et au covoiturage seront prévues au permis d'aménager afin de favoriser la mutualisation des déplacements.

Sur les dispositions visant à encourager les mobilités douces

Réponse de la collectivité :

"Un transport communal, LA BALADEUSE, existe pour permettre aux habitants de se déplacer sur le territoire communal et notamment relier le hameau de La Giraudière, lieu où passe les lignes régulières du SYTRAL.

Un autostop participatif existe entre le bourg et la Giraudière.

De plus, deux stations de vélo à assistance électrique partagées (type VELO'V) sont en place avec 5 vélos, une station à la gare de la Giraudière et une place de la mairie, les « VELPAR ». Courzieu est commune pilote sur ce sujet.

Les sentiers piétonniers sont déjà existants et seront améliorés pour favoriser les modes doux pour se rendre au centre-bourg.

En partenariat avec les EPCI et le SYTRAL, le projet de prolongation de la ligne de TRAM-TRAIN de SAIN-BEL jusqu'à la GIRAUDIÈRE est farouchement défendu et est sur de bon rails.

Une ou plusieurs places destinées à l'autopartage et au covoiturage seront prévues au permis d'aménager afin de favoriser la mutualisation des déplacements.

Un transport communal, LA BALADEUSE, existe pour permettre aux habitants de se déplacer sur le territoire communal et notamment relier le hameau de La Giraudière, lieu où passe les lignes régulières du SYTRAL.

Un autostop participatif existe entre le bourg et la Giraudière.

De plus, deux stations de vélo à assistance électrique partagées (type VELO'V) sont en place avec 5 vélos, une station à la gare de la Giraudière et une place de la mairie, les « VELPAR ». Courzieu est commune pilote sur ce sujet.

Les sentiers piétonniers sont déjà existants et seront améliorés pour favoriser les modes doux pour se rendre au centre-bourg.

En partenariat avec les EPCI et le SYTRAL, le projet de prolongation de la ligne de TRAM-TRAIN de SAIN-BEL jusqu'à la GIRAUDIÈRE est farouchement défendu et est sur de bon rails.

Les lignes de bus régulières dont la 142 vont être améliorées en 2024 avec une augmentation du cadencement et une réduction du temps d'acheminement jusqu'à Lyon : la « 142 EXPRESS ».

Une information sur cette offre et une incitation à les utiliser pourra être inclus dans le règlement.

Sur les mesures sanitaires

Réponse de la collectivité :

« La lutte contre le moustique tigre, les informations relatives à la vigilance à adopter face au Radon sont des notions importantes, de même que d'autres points de vigilance (gonflement des argiles, la lutte contre l'ambrosie, la renouée du Japon, les chenilles processionnaires, le plomb, les pollens..) mais relèvent surtout du mode de construction des DTU des constructeurs etc et non du PLU qui, lui, concerne l'urbanisme. Une note complète a malgré tout été rédigée sur tous ces sujets (voir note jointe).

Ces points ont été détaillés dans l'évaluation environnementale jointe au dossier de modification. Il est rappelé qu'il ne relève pas du PLU de prescrire des modes de gestion ou de constructions. Le PLU n'intervient que dans le champ de l'urbanisme. »

Sur la biodiversité et la préservation de la faune et la flore

Réponse de la collectivité

« Les mesures conservatrices pour préserver les espèces protégées sont prévues : conservation des arbres et souches existantes abritant les chiroptères, grillages discontinus en partie basse pour permettre le passage de la faune dont les hérissons et les petits mammifères.

Le rapport du 24 octobre 2023 de la MRAE confirme « qu'aucun impact résiduel ne semble subsister ».

La commune est très attachée à la préservation de sa riche biodiversité. Un Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) sur 2 ans vient de se terminer afin d'inventorier le maximum d'espèces et de repérer d'éventuels enjeux. Le secteur de la Croix Rousse n'est pas ressorti comme secteur à enjeux. L'ABC est un outil qui sert et servira beaucoup à l'avenir pour bâtir tous les documents de programmation. »

Sur les chemins piétons

Réponse de la collectivité

« Le projet conserve non pas un mais trois chemins communaux permettant de traverser à pied la zone d'Est en Ouest. Ces trois chemins sont exclusivement piétons sur plus de la moitié de leur tracé. Le restant du tracé est prévu en chemin carrossable permettant de desservir 2 et 3 lots (circulation plus que réduite). La végétalisation est conservée sur la quasi-totalité du tracé (à l'exception de la traversée de la voirie principale) et accentuée par la création d'une voie verte.

Les randonneurs pourront aisément se balader sur ces sentiers qui font de plus parti des sentiers de randonnées communaux (Balades au pays de la fraise, sentier des petits loups, sentier de l'aqueduc + circuits de Trail) »

Question de M ; Olivier BARANGE qui marque son désaccord à l'implantation du nouveau lotissement compte tenu de l'impact négatif sur la nature

Réponse de la collectivité

« Le projet a été réalisé avec une extrême attention et un grand sérieux vis-à-vis de l'environnement.....» .

L'impact qui serait négatif est une déclaration non argumentée et ne tient pas compte de l'évaluation environnementale de 148 pages figurant au dossier ainsi que les analyses des personnes publiques associées au regard de la législation prescrivant la protection de l'environnement. Une expertise de la faune et la flore est jointe au dossier

**Conclusions et avis concernant la procédure de modification N°4
du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu**

Considérant :

-Que l'enquête s'est déroulée dans le strict respect des règles et conformément à l'arrêté municipal en date du 19 août 2020

- Que le dossier de projet de modification N4 du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions réglementaires et présente clairement les enjeux,

-Que la hiérarchie des différentes normes citées dans le présent rapport s'impose sur le territoire de la commune de Courzieu,

-Que le projet de modification N4 a pour contenu de créer un lotissement sur l'unique tènement situé en zone AU à destination d'habitat et située sur le secteur de la Croix Rouge dans la continuité du bourg local,

Que la production de logements affichée dans le SCOT pour la période 2007 à 2020 est déficitaire de 60 logements alors que la commune doit faire face à une nouvelle demande de logements dans un contexte de composition des familles ayant évolué et de vacance de logements inexistante ;

Que le SCOT en vigueur prévoit un maximum de 40% d'habitat individuel, un minimum de 25% d'habitat collectif et 35 % d'habitat groupé

Que le projet présente -comme prévu dans le futur SCOT en cours de révision- que le logement individuel ne doit pas dépasser 40% de la production de logements

Que ce seuil n'est pas dépassé dans l'OAP qui précise les typologies d'habitats à raison de 40% d'habitats groupés et 20% de logements collectifs,

Qu'il y a compatibilité avec le SCOT,

Que l'Autorité a émis deux avis successifs ; le second donnant notamment son avis sur l'évaluation environnementale qui était requise dans le premier avis,

Que Madame la Préfète demande que la mention des personnes âgées apparaisse dans le projet de modification au titre des logements sociaux, que le phasage devra prioriser les logements sociaux

Que des règles strictes d'implantation des stationnements couverts seront intégrées dans le règlement

Que la commune s'est déjà engagée dans une démarche visant à promouvoir les mobilités douces

Que les mesures conservatrices pour protéger la faune et la flore sont prévues

Que les 3 chemins communaux ouverts aux piétons sont préservés

En conséquence ;

j'émet un avis favorable au projet de modification N 4 de la commune de Courzieu et recommande l'ajout de la mention *personnes âgées* dans le libellé « logements sociaux ; et de les prioriser .

Fait à Lyon le 5 février 2024

Le commissaire enquêteur



Marie Jeanne COURTIER