

12 NOV. 2020

MAIRIE DE COURZIEU

Enquête publique

ayant pour objet les projets de modification et de révision avec examen conjoint par les services de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu



Rapport du commissaire enquêteur

Références

- ❖ Décision N°E20000052/69 en date du 10 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant madame Marie-Jeanne Courtier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet les projets de modification et de révision avec examen conjoint des personnes publiques associées du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu .
- ❖ Délibération du conseil municipal de Courzieu en date du 1^{er} avril 2020 prescrivant la révision N°2 avec examen conjoint par les personnes publiques associées du PLU de la commune de Courzieu.
- ❖ Délibération du conseil municipal de Courzieu en date du 15 avril 2020 sur la révision N°3 avec examen conjoint par les personnes publiques associées.
- ❖ Arrêté municipal n°2020/ 32 du 16 avril 2020 prescrivant une modification du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.
- ❖ Arrêté municipal N°2020/64 du 19 août reportant les dates d'enquête pour la modification et la révision avec examen conjoint des personnes publiques associées.



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 Dossier sur la procédure de révision n°2 et 3

4. LE PROJET DE MODIFICATION

4.1. Examen du projet, analyse et traitement des contributions.

5 LES PROJETS DE REVISION N°2 ET 3

5.1. Examen du projet N°2 et analyse des contributions.

5.2. Examen du projet N°3 et analyse des contributions.

PIECES JOINTES

4 PARUTIONS DANS LE 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°2 du plan local d'urbanisme
- Une procédure de révision N°2 et une procédure de révision N°3 avec examen conjoint avec les services de l'Etat, les personnes publiques associées et la commune.

Chacune des procédures donnera lieu à un avis distinct car relevant d'un cadre réglementaire spécifique.

1.3. Cadre réglementaire.

Au titre du code de l'urbanisme

Articles L.151-11 et suivants pour des changements de destinations dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Articles L132-7 et L132-9 pour la révision du PLU dans le cadre d'un examen conjoint avec les services de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision N°E200000252/69 du 10 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon.

2.2 Préparation de l'enquête

Je me suis rendue le 30 juin à la mairie de Courzieu pour une réunion préparatoire sur le projet et à laquelle ont assisté Monsieur Jean-Bernard Cherblanc Maire, Madame Chemarin, Adjointe à l'urbanisme.

Les dates de l'enquête ont été fixées du 7 septembre au 7 octobre et ont dû être reportées d'une semaine soit du 14 septembre au 14 octobre afin que les insertions dans les deux journaux locaux soient publiées dans les délais réglementaires avec toutes les mentions obligatoires sur notamment l'objet de l'enquête, les dates de permanence du commissaire enquêteur, les affichages de l'avis d'enquête, la mise à disposition des registres d'enquête et l'adresse du registre dématérialisé.

2.3 Le dossier d'enquête

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

Le dossier mis à disposition du public fait bien la distinction entre la procédure de modification de droit commun et celle des deux révisions N°2 et N°3 avec examen conjoint des services de l'Etat et des personnes publiques associées et de la commune.

2.4 les registres d'enquête

Ils sont de deux types :

-Un registre d'enquête « papier » pour chaque procédure, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie de Courzieu pour être mis à la disposition du public.

-Un registre dématérialisé accessible à compter du 14 septembre, date d'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante : [https //enquetepublique-plu-courzieu.fr](https://enquetepublique-plu-courzieu.fr)

2.5 Déroulement de la procédure

2.5.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté municipal cité en référence précise que l'enquête se déroulera du 14 septembre au 14 octobre.

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 la plate-forme électronique indiquée ci-dessus.

Affichage de l'avis d'enquête : à la mairie de Courzieu et sur les panneaux d'affichage sur les lieux suivants : hameaux de Pomeyrieux, des Verchères, de la Giraudière, des Hostelleries, des Avergues, de Sottizon, de la Randonnière, de Lafont, de Corrompt.

La commune a publié sur son site l'avis d'enquête et le dossier relatif aux projets de modification et de révision.

Les avis d'enquête publique ont été publiés dans les 15 jours au moins avant le début de l'enquête soit le 17 août dans le journal Le Pays et le 22 août dans le Progrès ainsi que pendant les 8 premiers jours de l'enquête soit le 17 septembre dans les deux publications.

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 :

- Lundi 14 septembre de 14 H à 17 H
- Mercredi 14 octobre de 9 H à 12 H

2. 5.4 Clôture de l'enquête

Le registre déposé en mairie a été clos le 14 octobre 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 14 octobre qui a apporté des réponses très argumentées le 24 octobre 2020.

3 EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

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

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

La liste des éléments du dossier 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 :

- Arrêté municipal N°2020/64 du 19 août 2020 fixant les premières dates de l'enquête.
- Arrêté municipal N°2020/64 du 19 août fixant les nouvelles dates de l'enquête.
- Arrêté municipal N°2020/32 du 16 avril 2020 sur la mise à l'enquête du projet de modification du PLU.
- Décision N°E20000052/69 en date du 10 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant madame Marie-Jeanne Courtier en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet les projets de modification et de révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu.
- Règlement du plan local d'urbanisme avec mentions en couleurs des modifications projetées.
- Avis de l'Etat/ Direction départementale des Territoires du Rhône sur les projets de modification et aux projets de révision N°2 et N°3 du 8 septembre 2020.
- Avis du Département du Rhône sur les deux procédures de modification et de révision.
- Avis commun sur les deux procédures de modification et de révision de l'INAO par mails du 23 avril et 16 juin 2020.
- Avis commun de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle sur les deux procédures du 3 juin 2020.
- Avis sur les deux procédures de modification et de révision du syndicat de l'ouest lyonnais du 19 juin 2020.
- Document graphique sur les risques géologiques à l'échelle 1/7500.

3.2 Dossier sur la procédure de modification

- Dossier de modification de droit commun N°1 présentant le contexte et les objets de la modification (page 1 à 29).
- Changements de destination (page 1 à 13) avec commentaires sur l'impact sur l'agriculture, la typologie architecturale, l'équipement et la situation vis-à-vis des risques.
- Avis de la Chambre d'agriculture sur la modification N°1 du PLU.
- Avis de la CDPENAF.

3.3 Dossier sur la procédure de révision avec examen conjoint

- Délibération du conseil municipal de Courzieu en date du 15 avril 2020 prescrivant la révision avec examen conjoint N°2 du PLU de la commune de Courzieu.
- Délibération du conseil municipal de Courzieu en date du 16 avril 2020 prescrivant la révision avec examen conjoint N°3.
- Dossiers de présentation de la révision N°2 (page 1 à 17) et n°3 (page 1 à 23).
- Avis des personnes publiques associées : chambre d'agriculture le 6 juillet, le Département du Rhône le 15 juillet 2020.
- Préfecture /Direction départementale des territoires du Rhône : courrier du 21 septembre transmettant à monsieur le maire de Courzieu les avis de la CDPENAF pour la révision avec examen conjoint N°2 et N°3.
- Procès-verbal d'examen conjoint N°2 et N°3 par les personnes publiques associées lors de la réunion du 24 juin.

Le dossier soumis à enquête est bien présenté et permet au public une bonne compréhension des enjeux.

4 Le projet de modification

4.1 Examen du projet de modification

Les objets de la modification sont les suivants :

- mise à jour des changements de destination identifiés en zone A et N.
- correction d'une erreur matérielle (suppression de zones Nh).
- mise à jour des emplacements réservés.
- faciliter les projets agricoles par extension de la zone A.
- modifier le règlement pour l'adapter aux enjeux de la commune et faciliter la compréhension des règles et de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

4.1.1 La mise à jour des changements de destination :

Elle est soumise aux dispositions de l'article L151-11 alinéa 2 permettant un changement de destination « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Deux documents précisent les parcelles concernées :

- Une liste intitulée changements de destination identifiant 11 parcelles en zone agricole A avec pour chacune un schéma positionnant la parcelle, une photo et les précisions sur l'impact sur l'agriculture, la typologie architecturale, l'équipement et la situation vis-à-vis des risques.
- Le document présentant le projet de modification précisant que 6 nouvelles identifications (sur les 11) sont proposées au titre des changements de destination et renumérotation. Ce sont ces six nouvelles parcelles qui sont soumises à l'enquête publique et une analyse au cas par cas est présentée ci-après.

Parcelles N°3 sections AL n°0236 et N°9 sections BD n°0158 :

elles sont situées dans le périmètre d'une exploitation agricole. La parcelle N°3 est située dans un secteur hors risque géologique et la parcelle N°9 est en secteur à risque géologique de niveau faible.

La CDPENAF et la Direction Départementale des Territoires du Rhône ont émis un avis défavorable sur le changement de destination au motif de leur emplacement dans le périmètre d'une exploitation agricole (inférieur à 100 m). La Chambre d'Agriculture a émis également un avis défavorable pour le changement de destination de ces deux parcelles ; elle a établi quatre critères que doivent respecter les bâtiments :

- 1 Absence d'activité agricole sur le site.
- 2 Pas d'autre exploitation agricole située dans un périmètre proche.
- 3 Pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines en particulier dans les secteurs d'épandage ou à proximité de cultures pérennes.
- 4 Caractère architectural du bâtiment identifié.

La Chambre d'agriculture fonde son avis sur la présence d'activité agricole (critère 1) et sur le fait que l'apport de nouveaux habitants pourrait impacter les Exploitations présentes dans leur évolution future (recevoir de nouveaux exploitants) ou créer des contraintes et conflits de voisinage avec l'exploitation en place (critère 3).

L'avis de la Chambre d'agriculture étant un avis conforme, le changement de destination ne peut qu'être rejeté.

➤ *Parcelle n°6 BD0141/parcelle n°7AK n°0253/ parcelle n°10 BC0015/ parcelle 11 section BC n° 0009*

Les parcelles N°6 et 7 sont en secteur à risque géologique de niveau moyen et les parcelles 10 et 11 en secteur à risque géologique de niveau faible.

L'avis émis par la Direction départementale des territoires du Rhône (DDT) fait référence à 4 changements de destination de niveau moyen. Seuls deux changements ont été repérés par mes soins. N°6 et 7. Cet avis *indique qu'afin de limiter l'exposition de la population à ce risque, tout changement de destination dans un secteur dont le risque de mouvement de terrain et de niveau fort ou moyen est interdit*. Elle estime que trois bâtiments ciblés présentent des qualités architecturales donc à préserver mais sans les citer expressément. Si on se

réfère aux précisions données dans la liste précitée, il s'agit des parcelles n°7 AK n°0252 et 10 BC n°0015.

La commune conteste le motif de l'exposition de la population à un risque pour refuser un changement de destination en arguant que le règlement du PLU a prévu en son article 6 des prescriptions pour les constructions situées dans ces secteurs. Les constructions sont donc possibles et autorisées. Or le changement de destination concerne des constructions existantes qui ne relèvent pas des dispositions précitées de l'article 6.

L'avis de la DDT du Rhône a toute sa pertinence sur la limitation de l'exposition de la population dans les secteurs avec risque de mouvement de terrain de niveau moyen, ce changement suscitant l'installation de nouveaux habitants.

Les parcelles 6 et 7 étant situées en secteur à risque moyen, leur changement de destination n'est pas possible pour des motifs de sécurité.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDENAF) s'est réunie le 15 septembre a émis un avis défavorable sur tous les changements de destinations envisagés, aux mêmes motifs que ceux énoncés par la DDT.

Analyse et traitement des contributions du public

Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête mis en ligne et 13 observations ont été déposées sur le registre papier.

La demande de M et Me Pré concerne la parcelle N°7 et un changement d'activité à venir dans deux ans. Cette demande pourra être examinée lorsque l'arrêt de l'exploitation sera effectif.

Les demandes suivantes ne concernent pas la procédure en cours et visent à un changement de zonage en zone constructible. Elles ne pourront être examinées que lors d'un nouveau projet de révision du PLU afin de répondre, si la commune le souhaite, aux objectifs du SCOT en matière de logements.

	<i>Demandes de changements en zone constructible nos soumis à la présente enquête</i>
M. Thollet	Terrain en zone A référencé BD81 de 17 ares et situé au centre du hameau
Me. Moiroux	Parcelles AD371, AD84, AD à la Giraudière lesquelles constituent une dent creuse
M Grataloup	Parcelle AD 123 inscrite en zone NC
Me Debernard °	Parcelle AD70 ET AD 71 la Giraudière à moins de 500M de l'usine Tippex
M. Charassin	Terrain avec ferme en zone NH
M et Me Gaspari	Déclassement lors du POS de 2014 de leur parcelle LOT3 « 77 » faisant partie d'une zone pavillonnaire sept villas

M.et Me Thomas	Parcelles AD 72 ET AD73 déclassées lors de la révision du Pos en 2014 en zone Nha
Me Chapuis	Parcelles AH316 ET AH506
M.Thierry ROY	Parcelles AH 443, 445 ET AH571

-La demande de M. Dussud pour la parcelle AL70 en zone A concerne la construction d'une terrasse et une nouvelle entrée sur son terrain ; cette demande n'est pas à prendre en compte dans le cadre de cette enquête et doit être transmise à Monsieur le Maire pour instruction.

-La demande de changement de destination présentée par M. Thizy pour la parcelle n°11 BC009 concerne un bâtiment dont la qualité architecturale doit être préservée. Le bâtiment en cause apparait ouvert ; il s'agit alors d'une extension en vue d'un aménagement en logement. Ce n'est pas un changement de destination mais une construction nouvelle, ce qui n'est pas compatible avec les zones A et N.

-La demande de M.Cabaussel Remi concerne un bâtiment situé sur la parcelle N°3 non impactée par un risque géologique. Située en zone de montagne, la distance entre l'habitation et une installation classée peut être réduite à 25m ; celle-ci est une ferme dont le siège d'exploitation a été déplacé sur une commune voisine et qui ne fonctionne que quatre mois par an (élevage de moins de 50 génisses), informations qui n'étaient pas en possession de la Chambre d'agriculture contactée par mes soins. Le changement de destination n'aura donc pas pour effet de compromettre l'activité agricole. La famille du demandeur est déjà installée dans un bâtiment contigu. La demande peut être accueillie favorablement compte tenu des précisions.

En résumé, les avis pour les 6 demandes de changements de destination sont les suivants :

Parcelle 3	Hors risque géologique	Admis car le siège de l'exploitation a été déplacé sur une commune voisine, activité agricole partielle (4 mois) et installation du demandeur à proximité
Parcelle 9	Risque faible	Refus car dans le périmètre d'une exploitation agricole
Parcelle 6 et 7	Risque géologique moyen	Refus au motif de la sécurité des personnes
Parcelle 10	Risque faible	Refus car qualité architecturale à préserver
Parcelle 11	Risque faible	Bâtiment ouvert et il s'agit d'une extension en vue d'un logement et interdite en zone A

4.1.2 La correction d'une erreur matérielle (suppression de zones Nh) :

Le secteur Nh correspond aux hameaux ; deux zones Nh (cf. page 13) ne comportent pas de constructions et n'ont pas lieu d'être et sont classées en zone A soit une superficie de 6000 M2. Il s'agit d'une correction n'appelant pas d'observations.

4.1.3 La mise à jour des emplacements réservés : le projet de sentier étant devenu obsolète, l'emplacement réservé N°1 est supprimé, ce qui n'appelle pas d'observations.

4.1.4 Faciliter les projets agricoles par extension de la zone A : un projet agricole souhaite s'implanter sur un secteur classé en zone naturelle. Le tènement est à usage agricole et les parcelles 75, 76, 77 et 78 ont donc vocation à s'inscrire en zone A.

4.1.5 Modifier le règlement pour l'adapter aux enjeux de la commune et faciliter la compréhension des règles et de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il s'agit :

- ❖ D'autoriser explicitement les aménagements et réhabilitations des constructions existantes et autoriser les installations d'intérêt collectif, en zone A et N conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- ❖ Encadrer les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (intérêt patrimonial ou paysager, intérêt écologique) : les prescriptions permettront d'éclairer sur ce qui est possible de faire sur ces éléments.
- ❖ Favoriser une meilleure prise en compte de caractère patrimonial du bourg par une prescription concernant les menuiseries

Ces prescriptions facilitent la compréhension du règlement et n'appelle pas d'observations de ma part.

Toutefois et en ce qui concerne l'application de l'article L151- 23 relatif aux éléments remarquables pour établir une protection des zones humides et des corridors d'intérêt écologique, la Chambre d'agriculture relève que les modifications du règlement proposés à l'article 9 du règlement (page 20 en écriture de couleur verte,) interdisent la mise aux normes de retenues capillaires sur ces secteurs et « qu'il est important d'autoriser les affouillements et exhaussements pour les travaux d'ouvrages hydrauliques agricoles afin de soutenir l'activité agricole pour laquelle le besoin en eau risque de devenir prégnant ».

Les zones humides relèvent du code de l'urbanisme mais aussi du code de l'environnement et notamment de l'article L 211-6 qui définit les outils pour une gestion équilibré de la ressource en eau et notamment dans les zones humides. Il revient aux préfets de réguler les interventions et d'autoriser les travaux qui peuvent selon les cas être soumis à étude d'impact préalable. La protection des zones humides est bien assurée. Aussi la possibilité de mise aux normes des retenues capillaires devrait à mon sens être réexaminée au regard d'une gestion plus équilibré de la ressource en eau.

4.1.6 Impact sur l'environnement

La modification n'induit aucune extension urbaine sur les zones A et N et corrige les erreurs ou oublis de rédaction.

4.1.7 Impact de la modification sur les surfaces de zone

La zone U n'est pas impactée. La zone A augmenterait de 2,5 hectares et la zone N perdrait 2,5 hectares.

Les modifications contenues dans les sous paragraphes 5.2 à 5.7 n'appellent pas d'observations de ma part.

5 Projets de révision N°2 et N°3 avec examen conjoint des services de l'Etat, des personnes publiques associées et de la commune

Les deux projets de révision sont soumis aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. L'examen conjoint par les personnes publiques associées a eu lieu le 24 juin 2020.

5.1 Projet de révision N°2

Il a pour objet l'extension de la zone U de la Giraudière sur la zone agricole pour la réalisation d'une maison médicale comprenant à l'étage quelques logements.

L'extension de la zone U donnerait lieu à la création d'un secteur UA1 doté d'un règlement spécifique, d'une surface de 0,48 hectare sur le site de l'ancienne gare classé agricole de façon inappropriée dans l'actuel PLU. La trame corridor écologique de la Brévenne qui ne correspondait à aucune fonctionnalité écologique sera supprimée, le site étant totalement artificialisé. Le projet n'a pas d'impact sur l'environnement, ni sur l'agriculture.

Les avis des personnes publiques présentes lors de la réunion du 24 juin sont favorables au projet.

La Direction départementale des Territoires du Rhône a émis un avis favorable et confirmé que le classement en zone U de cette parcelle artificialisée est cohérent. L'extrémité ouest du tènement étant arborée, la conservation des arbres existants est à prévoir dans l'orientation d'aménagement et de programmation. En cas d'impact, une analyse de la faune et des espèces devra être programmée avant tous travaux en lien avec les services dédiés de la DREAL. L'imperméabilité des sols affectés au parking devra être limitée et intégrer si possible un aménagement paysager. Des places de stationnement en sous-sol pourront être envisagées pour les bâtiments à construire.

L'avis de la CDPENAF assorti des mêmes observations que celle de DDT du Rhône est favorable.

La Communauté de communes du Pays de l'Arbresle a émis un avis favorable et demande que soit intégré dans le règlement de la zone UA1 un rappel du PPRNI sur les exigences en matière de gestion des eaux pluviales. Le PPRNI est annexé au PLU et s'applique quelque soient les zones du PLU. Il n'est donc pas utile de le rappeler pour la zone UA1.

Les avis des autres PPA participant à la réunion sont favorables.

Aucune contribution du public n'a été émise sur ce point.

5.2 Projet de révision N°3

Ce projet a pour objet l'extension de la zone de la zone Ui de la Giraudière sur une zone agricole afin de permettre l'extension d'une entreprise présente dans la zone Ui. L'entreprise Tippex est en fort développement et souhaite s'étendre sur le tènement foncier qui est actuellement en zone agricole (AD14, 15, 16, 22, 277 et 328) et identifié par une protection de corridor écologique.

Les incidences sur le PLU actuel sont de trois ordres :

- L'extension d'une surface de 0,95 hectares sur le site propriété de l'entreprise n'a aucun usage agricole.
- Les conditions d'implantation aux articles 6 et 7 seront assouplies pour permettre une réelle optimisation de l'usage du terrain et éviter un étalement urbain hors du site économique.
- La trame corridor sera réduite car le terrain ne correspond à aucune fonctionnalité écologique, est artificialisé et bâti le long de la voie ferrée. Des sondages pédologiques et des reconnaissances de terrain ont été effectués et ont conclu à l'absence de zone humide.

Les avis des personnes publiques présentes lors de la réunion du 24 juin sont favorables au projet.

La Direction départementale des territoires du Rhône dans son avis du 8 septembre relève pour sa part que les besoins de l'entreprise ne sont pas précisément explicités et ce point qui donne lieu à un changement de zone devrait être complété.

Ainsi l'extension devra respecter l'assiette foncière maximale prévue au SCOT soit 3,7 hectares. Or la prévision d'extension est de 3,95 hectares. La DDT suggère une augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) permettant de disposer d'un droit à construire supérieur pour densifier les espaces déjà urbanisés ou à investir. Un réexamen précis des besoins de l'entreprise constituant une deuxième possibilité.


Les modifications envisagées des articles 6 et 7 du règlement sur la zone Ui devront s'appliquer également à la seconde zone d'activité communale ; il conviendra de prévoir des règles spécifiques à la zone d'activité de la Giraudière. L'extension aura des conséquences sur la faune et la flore du site et il sera nécessaire de prendre l'attache du service dédié de la DREAL.

M le Maire dans sa réponse au procès-verbal de synthèse le 24 octobre précise qu'il s'agit d'un très léger agrandissement et que le trait de zonage est trop rapproché du bâtiment pour être facilement lisible.

Il ajoute que des visites sur le terrain par des écologues du bureau d'étude Latitude ont été réalisées sur ce secteur et qu'aucun enjeu majeur n'a été relevé. Aucun compte rendu de ces visites ne figure dans le courrier de Monsieur le Maire ni dans le dossier soumis à enquête .

Il précise que pour être en conformité avec le SCOT, le zonage Ui sera réduit par exclusion de l'emprise « voie ferrée » qui est actuellement intégrée dans cette zone. Aucune contribution du public n'a été émise sur ce projet.

Fait à Lyon le 7 novembre 2020



M. J. COURTIER

Commune enquêteur

Conclusions et avis sur les projets de révision N° 2 et 3 avec examen conjoint des services de l'Etat, des personnes publiques associées et de la commune

Considérant :

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

2- Que le dossier sur les projets de révision N°2 et 3 avec examen conjoint des services de l'Etat, des personnes publiques associées et de la commune exposait clairement les enjeux et a été conforme aux dispositions de l'article L123-13 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions réglementaires,

Qu'aucune observation du public n'a été émise par le public sur ces deux projets,

3-Que le projet N°2 a pour objet l'extension de la zone U de la Giraudière sur une parcelle totalement artificialisée pour la réalisation d'une maison médicale comprenant à l'étage quelques logements, que la trame corridor écologique de La Brévenne qui ne correspond à aucune fonctionnalité écologique sera supprimée,

J'émet un avis favorable au projet de révision N°2 du PLU de Courzieu avec les réserves suivantes :

-que les arbres de l'extrémité ouest soient conservés et qu'en cas d'impact, une analyse de la faune et de la flore devra être programmée en lien avec les services dédiés de la DREAL

-que l'imperméabilité des sols affectés au parking devra être limitée et intégrer si possible un aménagement paysager,

J'émet la recommandation de prévoir des places de stationnement en sous-sol des bâtiments en construire

Considérant :

- Que le dossier sur le projet de révision N° 3 avec examen conjoint des services de l'Etat, des personnes publiques associées et de la commune exposait clairement les enjeux, que le projet a pour objet l'extension de la zone UI de la Giraudière pour permettre l'extension d'e l'entreprise TIPPEX en fort développement sur le tènement foncier actuellement en zone agricole et identifié par une protection d'un couloir écologique,

-Que l'extension d'une surface de 0,95 hectares sur le site propriété de l'entreprise n'a aucun usage agricole, que les conditions d'implantation aux articles 6 et 7 du règlement seront assouplies pour permettre une réelle optimisation de l'usage du terrain et éviter un étalement urbain hors du site économique,

- que des règles spécifiques à la zone d'activité La Giraudière seront édictées,

En conséquence j'émet un avis favorable sous réserve que :

-le zonage UI soit réduit par exclusion de l'emprise « voie ferrée » pour être en conformité avec l'assiette foncière maximale du SCOT soit 3,75 ha,

- que des règles spécifiques à la zone d'activité de la Giraudière soient édictées

E 20000052/69

-que l'étude réalisée par le Bureau Latitudo sur les conséquences de la faune et de la flore soit jointe au règlement.

Fait à Lyon le 9 novembre 2020

Le commissaire enquêteur



Marie Jeanne Courtier

**Conclusions et avis concernant la procédure de modification N°2
du plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu**

Considérant :

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

2- Que le dossier de projet de modification du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique a été conforme aux dispositions de l'article L123-13 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions réglementaires,

3- Que le projet de changement de destination en secteur agricole ou naturel concerne six parcelles et est régi par les dispositions de l'article L.151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui stipule que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est soumis à l'avis conforme de commissions départementales dédiées,

4-que la Direction Départementale des Territoires du Rhône et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers ont émis un avis défavorable aux changements de destination des parcelles au motif pour les parcelles 3 et 9 qu'elles sont situées dans le périmètre d'une exploitation agricole et pour les autres parcelles dans des secteurs à risque géologique moyen et qu'il convient de limiter l'exposition au risque de la population et ne pas recourir à la voie du changement de destination de la parcelle,

5- que des corrections matérielles portant sur le zonage, la mise à jour d'emplacements réservés, d'extension de la zone A pour l'installation d'un projet agricole et de modification du règlement, la modification du règlement pour l'adapter aux enjeux de la commune et faciliter la compréhension des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme sont explicités dans le dossier d'enquête et n'appellent pas d'observations.

6- que les contributions du public ont porté majoritairement sur des demandes autres que les parcelles soumises à enquête et n'ont pas à être prises en compte,

En conséquence,

J'émet un avis défavorable au changement de destination des parcelles suivantes ;

- parcelles 6 et 7 au motif de la sécurité des personnes à préserver sur un secteur à risque géologique moyen
- parcelle 9 au motif de son emplacement dans le périmètre d'une exploitation agricole
- parcelle 10 au motif de la préservation de la qualité architecturale du bâtiment
- parcelle 11 au motif qu'il s'agit d'un bâtiment ouvert et qu'il s'agit d'une extension interdite en zone A ou N

J'émet un avis favorable au changement de destination de la parcelle 3 au motif que de sa situation hors zone à risque, que le siège de l'exploitation a été déplacée dans une commune voisine, que l'activité agricole n'est que partielle dans le temps et que le demandeur est déjà installé dans un bâtiment proche de la parcelle,

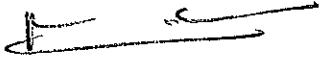
J'émet un avis favorable car n'appelant aucune observation :

- sur la correction d'une erreur matérielle, et la mise à jour des emplacements réservés,

- sur l'extension de la zone A pour un projet agricole sur la *modification du règlement pour l'adapter aux enjeux de la commune et faciliter la compréhension des règles et de l'instruction des autorisations d'urbanisme,*
- *sur l'absence d'impact et aucune extension urbaine sur les zones A et N,*

Fait à Lyon le 9 novembre 2020

Le commissaire enquêteur



Marie Jeanne Courtier

AVIS

Enquêtes publiques

Commune de Courzieu

ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Révisions n°2 et n°3 avec examen
conjoint et modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Monsieur le Maire de Courzieu a engagé la phrase de mise à disposition du public de la procédure d'enquête publique par arrêté du Maire n°2020/59 du 20 juillet 2020, et de l'arrêté du Maire n°2020/64 du 19 août 2020 concernant :

- la révision n°2, la révision n°3 et la modification n°2 du PLU de Courzieu qui se déroulent du 14 septembre 2020 au 14 octobre 2020 inclus, à la mairie de Courzieu soit 31 jours consécutifs.
- pour la révision n°2 : étendre la zone U sur la zone A et intégrer le projet de construire dans le quartier de la Giraudière une maison médicale ainsi que des logements dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU.
- pour la révision n°3 : étendre la zone U sur la zone A et intégrer le projet d'extension de l'entreprise SIPPX dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU.
- pour la modification n°2 : mise à jour des chargements de destination identifiés dans la zone A et N, correction d'une erreur matérielle (suppression zone N1), mise à jour des emplacements réservés, modifier le règlement afin de l'adapter aux enjeux de la commune et de faciliter la compréhension des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le public pourra consulter le dossier en mairie de Courzieu aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies :

- Lunds - 9h00 à 12h00/13h30 à 16h30
- Mercredis 9h00 à 12h00/16h00 à 19h00

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon en date du 10 juin 2020, Madame Marie-Jeanne COURTIER a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Durant la période de l'enquête publique du lundi 14 septembre 2020 au mercredi 14 octobre 2020 inclus, les pièces du dossier ainsi que qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront tenus en mairie à la disposition du public.

Chacun pourra prendre connaissance dudit dossier aux jours et heures habituels de réception du public de la mairie et consigner

éventuellement ses observations sur le registre de l'enquête ou les adresser par écrit à Madame la Commissaire-Enquêteur en mairie de Courzieu - 10, place de la Mairie - 69690 Courzieu. Le dossier sera mis en ligne durant toute la durée de l'enquête sur le site de la mairie : www.courzieu.fr et sera aussi consultable sur un poste informatique de la mairie gratuitement. Les observations du public pourront être déposées en ligne durant toute la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé accessible à la même adresse :

<http://enquete-publique-plu-courzieu.fr>
Les observations déposées pourront être également consultables sur ce même site internet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Maire de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service Urbanisme de la commune.

Permanence du Commissaire-Enquêteur :
- Lundi 14 septembre 2020 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 14 octobre 2020 de 9h00 à 12h00
Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage et par toute autre procédé en usage. Un avis sera inséré en caractère apparents quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers de l'enquête, dans deux journaux régionaux : Le Progrès et Le Pays.

Cet avis sera affiché sur les panneaux municipaux et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Courzieu pendant toute la durée de l'enquête.

Le Président arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie et sur le site internet à l'adresse suivante : www.courzieu.fr ainsi que sur le site internet dédié : <http://enquete-publique-plu-courzieu.fr>

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête et les documents annexés le cas échéant seront transmis sans délai à Monsieur le Commissaire-Enquêteur et clos par lui.

Le Commissaire-Enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Maire de Courzieu dans un délai de 30 jours suivant la clôture de l'enquête. Ce délai peut être reporté par le Maire sur demande argumentée du Commissaire-Enquêteur.

À l'issue de l'enquête, le rapport et conclusions du Commissaire-Enquêteur seront consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Préfecture, sur le site internet de la mairie, sur le site internet dédié et ce, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur sera adressée au Préfet du Département du Rhône et au Président du Tribunal Administratif.

Au terme de cette enquête, le Conseil Municipal de la commune de Courzieu pourra approuver les révisions avec examen conjoint n°2 et n°3 et la modification n°2 du PLU, éventuellement modifiées pour prendre en compte les conclusions du Commissaire-Enquêteur, les observations du Public et les avis des personnes publiques associées.

Le Maire, Jean-Bernard CHERBLANC

217434100

VIES DES SOCIÉTÉS

Location gérance

Suivant acte sous seing privé en date du 19/08/2020, la société MR CICA PHILIPPE demeurant 11, rue Robert Legodoc - 69200 Vénissieux, immatriculée au RCS de Lyon 401 676 959, a donné en location gérance à la SAS DMAE au capital de 1500 euros, RCS 883 963 928, représentée par son président M. CICA Alex, un fonds de commerce de restauration rapide sis 88, bid des Etats-Unis - 69008 Lyon, pour une durée allant du 1^{er} septembre 2020 au 31 juillet 2022, renouvelable par tacite reconduction.

Pour avis,

217473200

VOTRE CONTACT

APPELS D'OFFRES
AVIS ADMINISTRATIFS
ET ANNONCES LEGALES

04 72 22 24 25

lpral@leprogres.fr

APPELS D'OFFRES AVIS ADMINISTRATIFS ET ANNONCES LEGALES

Nos services
sont à votre disposition
Confiez-nous
vos formalités

04 72 22 24 25

lpral@leprogres.fr

