

E22000038/69

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE MEXIMIEUX

**MODIFICATION n°4 du PLAN LOCAL D'URBANISME
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14/05/2022 AU 17/06/2022**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

-O-O-O-O-O-O-

I - Informations générales

La modification n°4 fait suite aux deux procédures de même type, mises à l'enquête en octobre 2022 : les modifications n° 2 & 3 avaient été engagées par deux arrêtés municipaux du 22/06/2021. Si la procédure n°3 a prospéré, la n°2 a été suspendue, suite à l'avis du 05/10/2021 de la Mission Région d'Autorité environnementale qui soumettait ce projet là à évaluation environnementale. M. le Maire de MEXIMIEUX a, en conséquence et par arrêté du 14/10/2021, retiré ce dossier de l'enquête.

La présente modification reprend les principaux points de la modification n°2 , (en excluant les sujets qui doivent être soumis à l'évaluation environnementale), savoir : la modification du règlement graphique (zones UXha) ; adaptation du périmètre de protection des commerces ; modification de certains emplacements réservés ; diverses suppressions/modifications du règlement graphique et écrit (zones UX, UXh, UXf) , d'une OAP (zone 1AUx), la création d'un sous-secteur (Ult) ; identification de secteurs à protéger (secteur UBarch) ; ajout d'éléments du patrimoine bâti à protéger avec modifications correspondantes des règlements graphique et écrit ; au total, les modifications du règlement écrit concernent 16 de ses articles et une cinquantaine d'item .

L'arrêté prescrivant la procédure n°4 a été pris le 16/12/2021. L'enquête publique devant se dérouler à partir de la mi-mai ; un arrêté municipal n°2022 du 21/04/2022 a fixé les conditions d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

II – Organisation et déroulement de l'enquête

A - Organisation

L'ouverture et l'organisation de l'**enquête publique** ont été **prescrites par arrêté n° 2022-104 du 21/04/2022**, en application des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme, des articles L123-1 à L123-19 & R123-1 à R123-27 du code de l'environnement.

J'ai été **nommé commissaire-enquêteur** par décision référencée E22000038/69 de **M. le Président du Tribunal administratif de LYON, prise le 31/03/2022**, afin de recueillir les observations du public sur le projet de modification n°4 du PLU et émettre un avis à son sujet.

L'**enquête** a été **prescrite dans les formes** du cadre des enquêtes publiques. Elle s'est effectivement **déroulée**, comme prévu dans l'arrêté du 21/04/2022, **durant trente cinq jours consécutifs, du samedi 14/05/2022 à 9 heures au vendredi/ 17/06/2022 à 17 heures**, afin de permettre l'accès aux dossier et registre d'enquête:

- d'une part, aux jours et heures habituels d'ouverture des services communaux, savoir : un accueil en mairie de MEXIMIEUX, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h & de 13h30 à 17h30 ainsi que le samedi, une permanence de 9h à 11h30 ; le service urbanisme qui détient les dossiers d'enquête étant ouvert le lundi et le jeudi de 13h à 17h ainsi que le mardi et le vendredi de 9h à 12h, et sur rendez-vous ;
- d'autre part, **lors des permanences du soussigné**, tenues, dans la salle du conseil municipal le samedi 14/05/2022 et le mercredi 01/06/2022, de 9 à 12h, puis les vendredis 10/06/2022 & 17/06/2022, de 14 à 17h, la permanence finale ayant été tenue dans le bureau de M le Maire.

Je me suis **assuré**, les samedis 30/04/2022 & 14/05/2022, **que les mesures de publicité de l'avis d'enquête avaient été correctement mises en œuvre**, en particulier les dispositions concernant l'affichage sur la voie publique de l'avis d'enquête, bien accessible et visible par tout intéressé et à toute heure -

spécialement l'affichage sur la porte de la mairie de MEXIMIEUX qui ne dispose pas encore d'un panneau supportant le format A2. L'affichage a aussi été constaté dans la commune, en particulier près du syndicat d'initiative et place VAUGELAS. La simple annonce de l'enquête publique, de son début et de sa durée a également été faite sur les panneaux électroniques de la commune durant l'enquête.

Je me suis assuré de la publicité de l'avis, sur le site informatique dédié à l'enquête par le Registre Numérique, avec le dossier dématérialisé (le 30/04/2022).

Les justificatifs de la publicité répétée, dans les rubriques d'annonces légales des journaux locaux (Le Progrès des 29/04/2022, p.6 & 20/05/2022, p. 4 – Voix de l'Ain des 29/04/2022, p.45 & 20/05/2022, p. 33), m'ont été présentés et correspondent aux prescriptions légales et réglementaires.

Un exemplaire de la note de présentation m'a été transmis par le tribunal administratif avec la lettre de ma désignation en qualité de Commissaire-enquêteur ; en parcourant cette note j'ai constaté un contenu que je connaissais déjà en grande partie, de sorte que je ne suis allé chercher le **dossier d'enquête qu'au début de ma permanence du 14/05/2022**, après avoir pris téléphoniquement plusieurs contacts avec les agents du service municipal d'urbanisme. Compte tenu des éléments échangés pour la préparation de l'enquête précédente d'octobre 2021, il n'a pas paru utile d'organiser une réunion de mise au point du dossier, ni de refaire une visite de la commune.

Le dossier soumis à l'enquête, **se compose des pièces suivantes ;**

0 – Arrêtés municipaux 2021- 356 du 16/12/2021 & 2022-104 du 21/04/2022 prescrivant la procédure de modification n°4 et en ouvrant et organisant l'enquête ;

1 – Notice de présentation (décembre 2022) avec l'évolution des surfaces des zones, et en annexe les impacts de la procédure sur l'environnement ;

2a – Dossier d'examen au cas par cas adressée à la CDPNAF avec incidences sur la zone NATURA 2000 du PLU ;

2b – Orientations d'aménagement et de programmation

3 a– Plan de détail – secteur Nord – 1/4000ème

3b – Plan de détail – secteur Sud – 1/4000ème

3c– Plan de détail – secteur central – 1/2500ème

3d – Cahier des emplacements réservés

4 – Règlement écrit faisant apparaître les modifications envisagées, ajouts et suppressions ;

5 – Tableau de concordance des anciennes et nouvelles références du Livre 1er du code de l'urbanisme ; brochures de LA CÔTIÈRE DE L'AIN ET DU RHÔNE, de LA PLAINE DE L'AIN ET DU RHÔNE contenant les recommandations de paysage et d'architecture ;

6 - Chemise contenant les avis des personnes publiques associées ayant répondu à la consultation par la commune . La synthèse des observations formulées par ces personnes publiques figure en annexe au présent rapport ;

B – Déroulement

Au cours de mes permanences, j'ai reçu les personnes intéressées dans le respect des mesures barrières et des conditions habituelles de la confidentialité des échanges.

Le samedi 14 mai 2022, vers 9 heures, je me suis présenté en mairie de MEXIMIEUX afin de récupérer le dossier d'enquête destiné au public, puis j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête papier.

J'ai vérifié le dossier soumis à l'enquête et qui comporte les pièces indiquées ci-avant, outre les premiers justificatifs de la publicité faite dans les journaux à cette époque ; la seconde vague de cette publicité a été représentée lors de la permanence du mercredi 01/06/ 2022.

Les **séances de réception du public** ont eu lieu aux jours et heures indiquées ci-avant sans débordement de l'horaire. Les 10 personnes qui se sont présentées, avec et sans rendez-vous préalable, ont respecté les mesures barrières. ; pratiquement toute les visites, concernaient l'enquête, la synthèse de ces intervention figure supra.

Si le volume de la réception en mairie a été plutôt modeste, il est noté que la fréquentation par le public du site dédié à l'enquête a été assez constante et régulière, avec un volume global de 74 visites pour 63 visiteurs ; la fréquentation du site informatique de la commune n'est pas connu.

En définitive, il apparaît que **les personnes intéressées ont pu accéder au dossier d'enquête et, pour certaines, produire des contributions**. La diffusion de l'information sur l'enquête semble bien avoir atteint son but, puisqu' aucune véritable critique n'est enregistrée à ce sujet, la seule manifestation d'une difficulté d'accès au registre dématérialisé ayant été rapidement traitée avec effet, le jour même de son expression.

III - Les observations des personnes publiques associées

Préalablement à l'enquête susvisée, la Commune de MEXIMIEUX a associé 25 personnes publiques au projet de modification n° 4 de son plan local d'urbanisme ; seules 12 d'entre elles ont répondu à la consultation.

Pour leurs parts respectives, la Préfecture de l' AIN et la Mission Régionale d'Autorité environnementale ont également exprimé leurs avis.

- Cinq avis favorables : SDEC (05/11/2021) ; SR3A (11/02/2022) ; CLE BVA (11/02/2022) ; Syndicat mixte BUCOPA (14/02/2022) ; PREFET DE L' AIN (15/02/2022) avec recommandations **

**** PREFET DE L' AIN** : pas de remarque substantielle – ne plus joindre le dossier de l' OAP du Champ MORTIER au dossier d'enquête –

justifier davantage l'opportunité de réhabiliter en logements des bâtiments désaffectés du sous-secteur UXha (bruits de la zone d'activité) – vérifier aux annexes du PLU, le relais de la suppression au règlement des dispositions relatives à l'isolement acoustique le long des voies classées bruyantes – ER n°22 à supprimer si maîtrise foncière totale, sinon, préciser au rapport de présentation les différents projets concernant le secteur ;

- Six avis sans observation : ; **CHAMBRE DE MÊTIERS & DE L'ARTISANAT** (24/12/2021)* ; **SPSE** (07/01/2022)*, **DEFENSE EMZD de LYON** (11/01/2022) ; **Mairie de PEROUGE** (14/01/2022), **APRR** (14/01/2022)* , **Département de l' AIN** (09/02/2022),

- * **CDM&A** simple demande d'information en fin de procédure de révision ;
- * **SPSE** informations juridiques à prendre en compte par la suite et demande de participation aux réunions de classement au PLU des zones traversées par le pipe-line ;
- * **APRR** renouvelle ses demandes (18/08/2021) pour que le règlement littéral soit complété : - E.R. N°26 : ne pas couvrir l'emprise du DPAC, - art.3 : exempter les ouvrages de l'autoroute des règles imposées aux portails d'entrée des autres constructions - art.6 : supprimer le recul à 2m des limites séparatives pour les constructions de l'autoroute - créer une marge de recul des EBC (10m) par rapport au DPAC.

- Deux avis réservés et un partiellement défavorable

- **ARS – DT de l' AIN** (20/01/2022) : - avis défavorable au mitage des zones UX,UL, UXe par les zones Uxha - regret de la suppression de

l'isolation acoustique des logements le long des voies classées bruyantes (art. UX2,UA2, UB2 / RD 1084 & VF LYON-GENEVE) ; - avis favorables E.R. N°27 Piste cyclable...- préciser les mesures de prévention et de lutte contre le moustique-tigre et l'ambroisie- cadrer les tissus urbains où peuvent être installés les pompes à chaleur, climatiseurs, pompes de recyclage des piscines, installations bruyantes et gênant le voisinage.

- **CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN (13/09/2021) :** - Suppression des E.R. n°s 1 & 22 partie : la zone 2AUL doit être reclassée en zone A ; préciser limitativement l'objet du n° 22 - E.R. n°27: réserve quant à la création d'un champ captant : aucune aire de protection n'a été officialisée pour le moment et la surface exacte en cause n'est pas fixée -E.R. n°28 : le tracé et les travaux de la piste cyclable devraient être fixés en collaboration avec les exploitants agricoles concernés ; clarifier le passage des engins agricoles sur le pont des CAMPONES.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de modification n°4 n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Réponses de la commune aux observations des PPA – 29 juin 2022

Services de l'Etat (DDT)

Avis PPA

Observation concernant la forme du dossier	Ne pas faire figurer dans la pièce 2b l'OAP qui concerne le secteur du Champ Mortier, au motif qu'elle ne fait pas l'objet de modification.	Par souci de cohérence, la pièce 2b soumise à l'enquête publique qui devra être mise à jour de l'approbation à venir de la modification n°4 ne sera pas modifiée.
Observation sur le sous-secteur UXha	Interrogation sur l'opportunité donnée à la réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés qui ne paraît pas souhaitable dans le sous-secteur UXha.	Dans le cadre de la modification n°4, des habitations existantes classées au PLU en vigueur en zone UX, UXe ou UL sont classées dans le sous-secteur UXha existant au PLU en vigueur et spécifiquement prévu pour les habitations isolées en zones d'activités économiques. Les services de la DDT ne remettent pas en cause cet objet de la modification n°4 qui porte exclusivement sur le règlement graphique et qui permet de rectifier le zonage du PLU afin de tenir compte de la présence d'habitations existantes dans la zones d'activités économiques. Les dispositions réglementaires concernant le sous-secteur UXha prévues à l'article UX 2 ne font pas l'objet de modifications. Aussi, l'observation des services de la DDT sur l'écriture du règlement écrit afférent au sous-secteur UXha concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ne relève pas des objets soumis à l'enquête publique.
Observation sur la suppression au règlement écrit de l'alinéa rappelant l'obligation de prendre en compte le classement sonore de certaines infrastructures routières et ferroviaires	Invitation à s'assurer que conformément à l'article R 151-53 du Code de l'Urbanisme, figure bien dans les annexes du PLU, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres accompagné des prescriptions d'isolement acoustique édictées et de la référence des arrêtés préfectoraux correspondants	L'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain et les secteurs concernés sur la commune figurent bien en pièce annexe du PLU.

présentes sur la commune avec l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Observation sur l'ER n°22 Si les acquisitions foncières sont déjà réalisées, il n'est pas souhaitable de maintenir cet ER, sinon préciser les différents projets concernant le secteur.

La commune ayant la maîtrise foncière des terrains dont elle a besoin, l'emplacement réservé n°22 sera supprimé.

Services de l'Etat (ARS)

Avis PPA

Prise en compte des habitations classées au PLU en vigueur en zone UX, UXe ou UL

Le service de l'ARS n'est pas favorable au mitage de la zone UX, UL et UXe par des zones UXha correspondant à des habitations.

Suppression au règlement du rappel de la réglementation en matière d'isolation acoustique aux abords des voies classées bruyantes

Regrette la suppression au règlement écrit du rappel de la réglementation en matière d'isolation acoustique aux abords des voies classées bruyantes.

Article 7 des zones UA, UAa, UB, UG, 1AU, A et N : permettre une implantation différente de la règle générale pour

Alerte sur les nuisances sonores en lien avec une trop grande proximité des habitations.

Réponse de la commune

Le mitage dont il est question existe déjà. La modification n°4 ne fait qu'acter de la présence d'habitations isolées dans les zones à vocation économique afin de permettre aux propriétaires de ces habitations de faire évoluer leur bien, ce qui leur était jusque-là interdit.

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas que les dispositions relatives au classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires figurent au règlement écrit du PLU. Par contre, l'article R 151-53 du Code de l'Urbanisme prévoit que ces dispositions figurent dans les pièces annexes du PLU, ce qui est bien le cas du PLU de Meximieux.

La commune rappelle que les règles en vigueur pour les zones concernées posent des problèmes d'application notamment pour les piscines. La commune souhaite dans ces zones ne pas réglementer l'implantation des piscines aux limites séparatives pour faciliter l'instruction des autorisations

les piscines et les annexes

d'urbanisme.

Observation sur la lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie

Il conviendra lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, systèmes d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices à la prolifération du moustique tigre.

Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

La commune rappelle, comme le souligne l'ARS, que la modification n°4 prévoit l'ajout d'une disposition réglementaire afin de prévenir la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs de maladies.

Observation sur la lutte contre les plantes invasives allergènes

L'ARS rappelle à titre d'information la réglementation et les modalités techniques à mettre en œuvre concernant la lutte contre l'ambrosie.

Ce rappel concerne les projets d'aménagement en phase opérationnelle.

Chambre d'Agriculture de l'Ain

Avis PPA

Réponse de la commune

Suppression de l'emplacement réservé n°1

Demande la suppression de la zone 2AUL pour un classement en zone A.

La commune ne souhaite pas donner suite à cette demande.

Création d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant

Emission d'une réserve pour cet emplacement réservé alors qu'aucune aire de protection de captage n'a été officiellement arrêtée.

Les courriers de l'ARS et de la Commission Locale de l'Eau joints au dossier d'enquête publique confirment toute la pertinence de la délimitation d'un emplacement réservé en vue de créer un champ captant. Pour rappel, le SAGE a identifié dans ce secteur des zones stratégiques à préserver pour l'eau potable actuelle et future. La délimitation d'un emplacement réservé vise à répondre à cet enjeu.

Création d'un emplacement réservé n°28 en vue de créer une piste cyclable

Demande que le tracé et les travaux soient réalisés en concertation avec les exploitants agricoles + veiller au caractère fonctionnel du pont "des Campones" pour le passage d'engins agricoles.

Ces demandes seront prises en compte.

Modification de la délimitation de l'emplacement réservé n°22 et complément apporté à l'objet de cet emplacement réservé

Demande de précision de l'objet de cet emplacement réservé.

La commune ayant la maîtrise foncière des terrains dont elle a besoin, l'emplacement réservé n°22 sera supprimé.

APRR

Avis PPA

Demandes de compléments au règlement écrit

Demandes de complément du règlement écrit afin de tenir compte des contraintes et enjeux de sécurités dans et aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Réponse de la commune

APRR n'a pas de remarque sur le dossier de modification n°4 parce que le Domaine Public Autoroutier Concédé n'est pas impacté par les objets de la modification. C'est pour ce même motif que les demandes de complément du règlement écrit émises par APRR ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la modification n°4, parce qu'elles ne relèvent pas des objets de la modification n°4.

Ces réponses appellent les appréciations suivantes :

La décision de faire figurer la pièce 2b au dossier d'enquête n'est pas remise en cause, il ne s'agissait que d'un conseil apparemment.

Les dispositions du PLU concernant les zones UXha ne sont effectivement pas dans le champ de la procédure de modification.

L'arrêté préfectoral du 09/09/2016 révisant le classement sonore des infrastructures départementales, routières et ferroviaires figure en annexe au PLU.

Le rappel de l'ARS sur la lutte contre les plantes allergènes doit être apprécié en tant que tel et non comme une réserve ou une observation. Il concerne effectivement les phases opérationnelles des projets.

La demande de reclassement en zone A de l'ancienne zone 2AUL est rejetée sans motifs et suppose des précisions sur ces derniers.

La création d'un emplacement réservé pour prévoir la définition d'un champ captant est justifiée par les courriers de l'ARS et de la Commission Locale de l'Eau, en conformité avec l'identification par le SAGE des zones stratégiques à préserver. Cet emplacement est donc justifié.

Les demandes de concertation avec les exploitants agricoles concernés par la réalisation de la piste cyclable (ER 28) et le franchissement du pont des « Campones » sont naturellement acceptées pour le futur.

ER 22 : la commune ayant la maîtrise foncière totale de cet emplacement, il sera retiré de la liste des ER et du dossier ; la demande n'a plus de signification dans le cadre de la procédure de modification.

V - Les démarches des personnes privées

La synthèse des observations du public a été adressée à M. le Maire de MEXIMIEUX le 18/11/2021 par internet et le 20/11/2021 par remise à l'accueil.

La qualité de la note de présentation du dossier de modification n°4 du PLU communal a contribué à éviter pratiquement toute remarque critique du public. Si le dossier papier n'a pas été consulté en mairie en dehors des permanences du soussigné, l'exemplaire dématérialisé, consultable sur un site dédié du Registre numérique, a reçu 63 visiteurs et 74 visites ; il a fait l'objet de 77 téléchargements, 66 visualisations ainsi que d'une dizaine de contributions (avec deux doublons et un triplé).

Les personnes reçues lors des permanences du soussigné ont toutes évoqué des sujets qui avaient trait à la modification mise à l'enquête. Un visiteur directement intéressé par la dite modification voulait uniquement connaître la portée des mesures envisagée par rapport à une partie de son patrimoine rural (emplacement réservé n°27). Par ailleurs, un internaute a fait part, le 17/06/2022 à 12h30, de ses difficultés à se connecter au dossier dématérialisé du site dédié : une réponse rapide du service urbanisme de la mairie lui a proposé trois moyens de consultation du dossier d'enquête et la question en est restée là, étant souligné que, ce même jour, le site dédié a reçu 7 visiteurs pour 11 visites, 1 téléchargement, 3 visualisations et 1 seule contribution, celle de l'internaute en difficulté.

Au cours de l'enquête qui s'est déroulée durant 35 jours, du samedi 14/05/2022 à 9 heures au vendredi 17/06/2022 à 17 heures, et à l'occasion des quatre séances de réception du public, les samedi 14/05/2022, mercredi 01/06/2022, vendredi 10/06/2022 et vendredi 17/06/2022, douze contributions ont été portées sur les registres d'enquêtes, papier et dématérialisé.

La synthèse des observations porte sur les sujets suivant :

- centre MAGALI, reconversion des bureaux et locaux commerciaux du 1er étage ;
- lotissement des GALAMIERES, protection du site remarquable ;
- inondations en lisière de la commune voisine de VILLIEU, PPRi ;

- restrictions à la possibilité de réaliser des portes de garage avec un recul de 5m.

Centre commercial MAGALI : plusieurs propriétaires des locaux situés au 1er étage de l'ensemble immobilier demandent que leurs biens, à usage de bureau ou de commerce, puissent être affectés à l'habitation sans lien avec le nombre de parcs de stationnement imposés jusque là pour cet usage.

Les GALAMIERES : deux contributions demandent que les mesures de protection de ce site soient réaménagées :

- rectifier les « erreurs » de la note de présentation et du règlement d'urbanisme,
- interdire les constructions et clôtures dans les secteurs à protéger repérés,
- protéger les végétaux d'origine,
- ne pas interdire les piscines souples démontables,
- créer des espaces protégés supplémentaires (pelouse sud, cadastrée 1190, espace cadastré 1304 sauf une bande de terrain de 3m en bordure de route pour permettre la réalisation de parkings.

Inondations dans les quartiers de CHAVAGNEUX & CHAMPOLLON : la commune n'ayant pas de PPRI, adopter dans ces zones les mesures de protection contre le risque inondation en vigueur dans la commune limitrophe de VILLIEU dotée d'un PPRI.

Recul de 5m pour la réalisation des portes de garages en bordure de rue : deux demandes identiques portent sur la suppression de cette exigence pour les maisons identifiées uniquement par photographies ; la demande ne porterait que sur les immeubles à rue.

Réponses de la commune aux observations du public – 05 juillet 2022

Synthèse des observations du public	Réponses de la commune
<p>Centre commercial MAGAU : plusieurs propriétaires des locaux situés au 1^{er} étage de l'ensemble immobilier demandent que leurs biens, à usage de bureau ou de commerce, puissent être affectés à l'habitation sans lien avec les parcs de stationnement imposés jusque là pour cet usage.</p>	<p>Parmi les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°4 figure l'assouplissement dans les zones UA et UAa des règles de stationnement dans le cas d'un changement de destination d'un local à usage de commerce ou de bureau situé en étage en habitation. Le Centre commercial Magali étant localisé en zone UAa au PLU en vigueur, les locaux commerciaux ou bureaux situés à l'étage de ce Centre pourront bien bénéficier, une fois la procédure de modification n°4 approuvée par le Conseil Municipal, de cet assouplissement réglementaire en cas de changement de destination en habitation. Ainsi, en cas de changement de destination de ces locaux en habitation, il ne sera pas exigé la création de places de stationnements, dans la limite de 3 logements créés. Au-delà de ce seuil, les changements de destination devront justifier de répondre aux obligations réglementaires qui s'imposent aux habitations en matière de stationnement, à savoir deux places par logement.</p>
<p>Les GALAMIERES : deux contributions demandent que les mesures de protection de ce site soient réaménagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rectifier les "erreurs" de la note de présentation et du règlement d'urbanisme ; - interdire les constructions et clôtures dans les secteurs à protéger repérés ; - protéger les végétaux d'origine ; - ne pas interdire les piscines souples démontables ; - créer des espaces protégés supplémentaires (pelouse sud, cadastrée 1190, espace cadastré 1304 sauf une bande de terrain de 3 m en bordure de route pour permettre la réalisation de parkings. 	<p>Parmi les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°4 figure l'identification de secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch, ayant pour incidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au règlement graphique : repérage graphique des secteurs à protéger en zone UBarch ; - au règlement écrit : ajout aux articles UB 2 et UB 11 de prescriptions dans les secteurs à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, il est prévu dans le cadre de la modification n°4 de préciser à l'article 1 de la zone UBarch que les piscines hors-sol et démontables, souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites. <p>Les observations formulées ci-contre portent bien sur ces deux objets de la procédure de modification n°4 soumise à enquête publique. Après analyse des demandes formulées, il sera proposé au Conseil Municipal d'apporter la modification suivante au dossier de modification n°4 pour approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdire les clôtures dans les secteurs à protéger repérés (nota : le dossier soumis à enquête publique prévoit déjà d'y interdire les constructions). <p>Pour des raisons esthétiques, la commune souhaite maintenir l'interdiction des piscines hors-sol (démontables, souples ou rigides) et des piscines semi-enterrées. De plus, la commune ne souhaite pas créer des secteurs protégés</p>

	supplémentaires. Considérant que les secteurs protégés créés dans le cadre de la modification n°4 deviennent inconstructibles, la commune considère qu'il n'y a pas lieu de définir de mesures de protections supplémentaires pour la végétation existante dans ces secteurs.
Inondations dans les quartiers de CHAVAGNEUX&CHAMPOLLON : la commune n'ayant pas de PPRI, adopter dans ces zones les mesures de protection contre le risque inondation en vigueur dans la commune limitrophe de VILLIEU dotée d'un PPRI.	Dans le cadre d'une procédure de modification, <u>l'enquête publique ne porte que sur les changements apportés au PLU et n'offre pas l'occasion d'un débat sur l'ensemble du document</u> . Or l'observation concernant le risque inondation dans les quartiers de Chavagneux et Champollon ne concerne aucun des objets de la modification n°4 qui ont été fixés par arrêté du Maire. A ce titre, cette observation n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure de modification.
Recul de 5 m pour la réalisation des portes de garages en bordure de rue : deux demandes identiques portent sur la suppression de cette exigence pour les maisons identifiées uniquement par photographies ; la demande porterait que sur les immeubles à rue.	Dans le cadre d'une procédure de modification, <u>l'enquête publique ne porte que sur les changements apportés au PLU et n'offre pas l'occasion d'un débat sur l'ensemble du document</u> . Or, comme le font remarquer les personnes dans leur observation versée au registre numérique (@6) leur demande qui vise à supprimer l'obligation de retrait imposée à l'article UB 6 pour les portes de garage ne concerne aucun des objets de la modification n°4 qui ont été fixés par arrêté du Maire lors de la prescription de la procédure (arrêté 2021-356 du 16/12/2021) et rappelé dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique 2022-104. A ce titre, cette observation n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure de modification.

Ces réponses appellent les appréciations suivantes du soussigné :

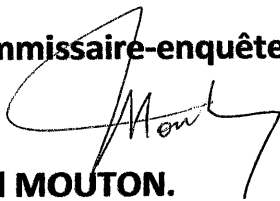
Centre MAGALI : l'insuffisante connaissance du dossier par les propriétaires intéressés a contribué à multiplier les demandes alors que la réponse à ces demandes était dans la présentation du dossier, parmi les modifications du règlement d'urbanisme prévues au projet d'enquête ; la confirmation de la position municipale qui leur donne satisfaction devrait rassurer les demandeurs.

Les GALAMIERES : la position de la commune est claire en ce qui concerne tant l'interdiction des clôtures dans les zones à protéger repérées, que l'interdiction de toutes les piscines ; dans ces conditions elle justifie son intention de ne pas créer de secteur protégé supplémentaire. Toutefois, il est rappelé que le droit de se clore est prévu à l'article 647 du code civil, et si ses dispositions ne sont pas d'ordre public, un PLU peut imposer les conditions de clôture mais sans porter atteinte au principe même du droit de se clore en interdisant les clôtures.

Inondations dans les quartiers de CHAVAGNEUX & CHAMPOLLON / Recul de 5m pour la réalisation de portes de garages en bordure de rue : la commune se retranche derrière une définition stricte du domaine de la procédure de modification et c'est logique puisque l'enquête ne porte pas sur un projet de révision de l'ensemble du PLU en vigueur. Il reste que les sujets évoqués méritent, hors procédure de modification, une attention qui ne manquera pas de se manifester.

Rapport établi le 18/07/2022 en 16 pages, numérotées de 1 à 16,

Le Commissaire-enquêteur,



Michel MOUTON.

ADDENDUM : Le présent rapport a été complété, à la demande de la Commune, afin d'y faire figurer in extenso les réponses de M. le Maire aux observations des PPA : ainsi les pages 7 (partie) à 11 du présent document ont été substituées aux pages 7 à 10 de rapport primitif qui ne contenait que deux des pages de la réponse municipale. Le contenu du rapport ne se trouve modifié que sur ce point et les commentaires du soussigné, qui concernaient tous les sujets de la réponse municipale ne s'en trouvent pas affectés. Le rapport comporte désormais 17 âges, numérotées de 1 à 17.

Rectifié et complété le 26/09/2022,

Le Commissaire-enquêteur,



Michel MOUTON