



Plan Local d'urbanisme



Communauté de communes des Monts du Lyonnais.

Enquête publique REVISION du **PLU**
de la commune de **St Denis sur Coise**.

Conclusions du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Patrick BREYTON, désigné par la vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon, le 30 Juin 2023.

Sommaire

	Pages :
Désignation commissaire enquêteur	1
<u>Généralité :</u>	
Rappel contexte sur l'élaboration du PLU	3 et 4
Information du public	4
Synthèse de la participation du public	4 et 5
<u>Analyse des dépositions et avis :</u>	
Analyse et avis sur les dépositions du public	6 à 12
Analyse et avis sur les réponses des PPA	13 à 26
Avis sur le respect des formes juridiques	27 à 29
Avis sur les orientations générales du PLU	30 et 31
Avis sur le règlement et le zonage du PLU	32 et 33

L'élaboration du PLU de St Denis sur Coise : rappel contexte

Le PLU actuel remonte à Juillet 2009, carte communale transformée en PLU en juillet 2015.

La révision a pour objet d'intégrer les nouvelles dispositions issues des Lois grenelle I et II, Loi ALUR (Accès au Logement Urbanisme Rénové), Loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), de la Loi dites Macron « Climat et résilience », Zéro artificialisation nette, ZAN, et remettre en conformité avec le SCOTT des Monts du Lyonnais.

Ainsi, l'objet de cette enquête publique repose sur les points suivants :

- Recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et limiter l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- Définir une offre foncière cohérente avec l'évolution démographique et diversifier l'offre de logements ;
- Pérenniser et renforcer l'économie locale : agriculture, commerces et services, artisanat, industrie ;
- Protéger le cadre paysager, milieu naturel sensible et corridors écologiques ;
- Prévenir les risques et nuisances.

L'analyse du dossier soumis à enquête publique, et notamment le document de justification des dispositions du PLU, fait une présentation détaillée et exhaustive des points de compatibilités à respecter.

Sur ces points, il peut être noté que :

- L'utilisation économe de l'espace est prise en compte ;
- Les surfaces nécessaires aux activités agricoles sont globalement maintenues, en cumulant les zones A et N.
- La sauvegarde du patrimoine bâti est prise en compte, que ce soit dans les règlements du PLU sur les constructions nouvelles ou la réhabilitation du bâti existant, ou également la prise en compte du périmètre de protection du château de Châtelus.
- La protection des milieux et paysages naturels ainsi que la préservation des continuités écologiques ou zones humides, sont renforcés par ce projet de PLU. La commune n'est pas concernée par des captages d'eau potable, mais l'ensemble des cours d'eau est en zone N ou Nco, à protection renforcée.
- Les préoccupations liées aux économies d'énergie, optimisation des déplacements, qualité de l'air et de l'eau, minimisation des nuisances diverses, notamment sonores, sont prises en compte, notamment par des prescriptions destinées à faciliter l'infiltration des eaux de pluie, la gestion des eaux pluviales pour chaque nouvelle construction,
- La prévention des risques naturels, notamment inondation, est prise en compte, ainsi que la lutte et l'adaptation au changement climatique.
- La Loi « montagne » est prise en compte par un maintien global des surfaces réservées à l'agriculture, soit classées en zone A ou N, des possibilités de diversification des activités en agro tourisme, et le maintien des zones à urbaniser dans le prolongement du village.

La démarche de la commune pour la révision de son PLU

Le conseil municipal a débuté ses réflexions sur la révision du PLU en novembre 2019, les orientations du PADD ont été arrêtées en Avril 2021, un premier projet a été arrêté en Décembre 2021, refusé par la DDT en Mars 2022.

En Avril 2022, le conseil décidait de relancer ses travaux, pour tenter de se conformer aux demandes de l'état. En Mars 2023, un nouveau projet de révision N°2 était arrêté.

Le 30 Juin le tribunal administratif me désignait comme Commissaire enquêteur.

Au cours de ce laps de temps, la commune a :

- ouvert un registre en Mairie, pour recueillir les avis des administrés,
- a organisé 2 réunions publiques les 10 Septembre 2020 et 15 Janvier 2021.
- Les bulletins municipaux ont rendu compte régulièrement et plusieurs fois de l'état d'avancement du projet.
- Les comptes rendus de réunion du conseil municipal ont également fait état des travaux menés et de l'avancement de ce chantier.

Les personnes publiques associées ont reçu le projet après la délibération du 30 Mars 2023.

Le 17 Juillet, je rencontrais le Maire pour prendre connaissance du dossier, suivi d'un deuxième rendez vous le 23 Octobre, après l'envoi tardif de l'avis de la MRAE.

Mise en œuvre de l'enquête : information du public

L'enquête a eu lieu sur 32 jours, du 05 Décembre au 05 janvier 2024, avec 3 permanences, d'une demi journée chacune, les : 05 et 19 Décembre de 09 h à midi et la dernière le 05 janvier de 14 à 17 h 30.

Participation du public :

Les permanences ont été tenues aux dates et heures prévues.

Au total, j'ai eu 12 visites aux permanences. 4 dépositions ont été inscrites sur le registre, et 4 ont été déposées par mail.

Synthèse des dépositions du public :

M et Mme RIVOIRE, riverain du futur lotissement en zone 1AU, signalent qu'une partie de terrain limitrophe avec le lotissement et leur terrain, est inondable par des eaux de ruissellement, ainsi que des servitudes d'épandage de fosse septique et du trop-plein d'un puit, et la présence d'une colonne d'eau potable. Ils s'inquiètent de potentielles difficultés de circulation, et demandent un éclaircissement sur la surface et largeur de la zone verte prévue sur le haut du lotissement.

Mr FARGERES : estime que les hauteurs de bâtiment dans le lotissement de la zone 1AU, de 9 mètres à l'égoût et 12 mètres au faitage, sont trop élevées, et que cela lui créera un préjudice par perte de vue et d'ensoleillement. Il estime également que le nombre de places de parking sera insuffisant dans le futur lotissement, ce qui amènera des difficultés de saturation sur ce secteur.

Mr BORDET : a un projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol pour de l'autoconsommation, d'une surface de 24M², et pose la question de leur compatibilité.

Mr et Mme PETITBOUT : ont acheté du terrain à la Mairie il y a 3 ans, qui était constructible, et ne le sera plus dans le futur zonage, ce qu'ils contestent. Ils demandent des explications sur un changement de zonage sur une parcelle limitrophe à la leur. Ils demandent à quoi vont servir des bandes d'accès restées en zone UC, si elles ne desservent plus des zones constructibles.

Mr et Mme FAURE : s'inquiètent du manque de places de parking dans le futur lotissement de la zone 1AU, de la hauteur trop élevée des bâtiments dans ce lotissement, ils souhaitent qu'une distance de 3 mètres soit prévue entre l'ancien lotissement qu'ils habitent et les futures constructions. Ils approuvent que la circulation se fasse par un sens unique pour la desserte du futur lotissement.

Gaec BONNIER : ils renouvellent une demande de 2021, à propos d'un bâtiment voisin, classé Nh, qui pourrait les gêner pour le développement de leur exploitation. Ils demandent qu'une partie de parcelle qu'ils veulent défricher, soit classée A et non pas N. Enfin, ils demandent que plan de zonage ne cartographie pas les haies et alignements d'arbres, reprenant en cela l'argumentaire de la chambre d'agriculture sur ce sujet.

Autres visites :

Les autres personnes venues aux permanences n'ont pas fait de dépositions écrites. Elles sont venues s'informer de divers détails, ou vérifier le règlement ou le plan de zonage. Une des personnes s'est inquiétée des possibilités d'utilisation de bâtiments listés en « changement de destination », en zone A ou N, dont une partie pourrait être utilisée pour des activités artisanales, dépôt de matériels, de véhicules,...

Analyses des dépositions individuelles

Déposant, dates :	contenu	Commentaires et avis du CE	Réponse de la commune
<p>M et J RIVOIRE, le 12 Dec.</p>	<p>Signale que le haut du terrain prévu en zone constructible, 1AU, est inondable, car il récupère des eaux de ruissellement.</p> <p>Signale des servitudes sur la future zone 1AU : épandage fosse septique, et évacuation du trop-plein d'un puit, plus présence d'une colonne d'adduction d'eau potable.</p> <p>S'inquiète de l'étroitesse de la rue qui donnera accès au futur lotissement, au niveau de la ferme Juban, avec un accroissement important de circulation à certaines heures.</p> <p>Demande un éclaircissement sur la surface et largeur de la zone verte prévue entre le futur lotissement et leur domicile.</p>	<p>Avis : Le projet de viabilisation de la zone 1AU, devra effectivement prendre en compte ce problème d'eau de ruissèlement.</p> <p>De même, il devra prendre en compte le raccordement au réseau de cette fosse septique et l'évacuation du trop-plein d'eau de ruissellement.</p> <p>La question de la présence de la colonne d'adduction d'eau potable devra être vérifiée, et si nécessaire, intégrée au projet de viabilisation du lotissement.</p> <p>La question de la circulation sera résolue par un sens unique de circulation pour entrer et sortir du futur lotissement.</p> <p>Cette zone verte correspond à la zone humide inondable. Elle sera arborée. Elle permettra, d'une certaine façon, de fixer une séparation entre le lotissement et les résidents actuels, ce qui correspond à une demande exprimée oralement.</p>	<p>La commune indique qu'il ne s'agit pas d'une zone inondable, située en haut de la pente. Le problème de gestion des eaux pluviales sera traité dans le lotissement avec des bassins de rétention ou des noues paysagères . De plus, des matériaux perméables seront privilégiés.</p> <p>L'adduction d'eau sera reprise lors de l'aménagement du lotissement avec de nouveaux tuyaux passant sous voirie.</p> <p>La voirie sera en sens unique et d'une largeur d'environ 3.70 mètres, permettant le passage d'une lame de déneigement.</p> <p>Il s'agit d'un espace végétalisé d'une surface d'environ 550 M².</p>

<p>Mr Ludovic FARGERES, le 15 Dec. (déposition hors jour de permanences).</p>	<p>Estime que les hauteurs maximales prévues pour le lotissement de la zone 1AU, sont trop élevées : 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage. Cela créera un écran visuel, pour les résidents actuels situés côté Ouest, avec une perte d'ensoleillement en hiver.</p> <p>Il estime également que le nombre de places de parkings prévues au règlement du PLU seront insuffisantes, pour les habitants et visiteurs, ce qui amènera une saturation de la voirie et des risques de difficultés d'intervention des services de sécurité (incendie,...).</p>	<p>Effectivement, les hauteurs prévues au projet de règlement du PLU, peuvent paraître élevées pour de l'habitat individuel. La hauteur de 12 mètres correspond à des immeubles de 3 étages, voire 4, ce qui aura des conséquences de perte de vue et d'ensoleillement, pour le voisinage. Ces hauteurs maximales doivent être revues à la baisse. Analyse partagée par les élus lors de la réunion de bilan de l'enquête.</p> <p>Avis : les hauteurs doivent être limitées pour les maisons à : un rez de chaussée, plus un étage, plus le toit, soit un maximum de 9 mètres, et 7.5 mètres pour les toits terrasse.</p> <p>En ce qui concerne le nombre de places de parking, le projet de règlement du PLU prévoit pour la zone 1AU, au minimum 1 place de parking par logement, qui peut être prévue sur des espaces communs, en cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Ceci peut paraître insuffisant, effectivement. Le même règlement prévoit en zone UB, UC et UL 1.5 place par logement. L'article DG9, sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, indique à l'article 9.4 stationnement : pour l'habitat individuel, 2 places de parking par logement, avec dérogation à 1 place en cas de logement social.</p> <p>Avis : Il convient de revoir ce point, pour mettre en cohérence les dispositions de la zone 1AU,</p>	<p>La commune va abaisser les hauteurs maximales autorisées à 9 mètres en 1AU.</p> <p>Pour compléter la réponse du commissaire enquêteur, chaque habitation devra être dotée de places de stationnement. De plus, des entrées bateau seront créées au niveau des entrées d'habitations permettant les stationnements occasionnels de 1 à 2 voitures. Enfin, des espaces publics destinés aux stationnements seront créés sous forme de parking (environ 6 places), + le long de la voirie (environ 10 places).</p>
---	--	--	--

		avec l'article 9.4 (soit 1.5, ou 2 places / logement). De même le plan d'aménagement d'ensemble du lotissement pourra prévoir utilement des places mutualisées sur les espaces communs, ou le long de la voie de circulation, pour l'accueil des visiteurs. Ces places sur les espaces communs, peuvent inclure une partie des places minimum fixées par logement.	
M et J RIVOIRE le 05 Janv.	Approuvent les remarques et demandes ci-dessus.		
Mr Mickaël BORDET, le 05 Janv.	Il a un projet de panneaux solaires (photovoltaïque pour de l'autoconsommation d'électricité), sur un terrain en pente jouxtant sa maison, pour une surface au sol de 24 M ² . Il souhaite que le PLU autorise ce genre d'installation au sol, et pas seulement sur les toits.	Le projet de règlement et le SCOT, n'autorise les panneaux photovoltaïques au sol qu'en cas de terrains classés pollués ou stériles. Avis : cette demande sera difficile à satisfaire, en l'état de la réglementation.	La commune confirme la réponse du commissaire enquêteur, et ne procédera à aucun changement.
A. et P. PETITBOUT, visite le 19/ 12 avec remise courrier et confirmation même demande par mail le 20 / 12	Ce couple a acheté à la Mairie environ 1060 M ² de terrain à proximité de leur maison pour partie et en continuité d'autres parcelles en propriété, en 2020. Elles étaient alors classées UC, et dans le futur Plu elles seront, pour l'essentiel, classées N, à part une bande servant de droit de passage. Ceux-ci contestent ce changement de classification, estimant qu'ils ont acheté ce terrain à 35 € /M ² , il y a 3 ans, et que le changement de classe le ramène à une valeur très inférieure.	Ces parcelles sont en forte pente. Elles étaient classées UC, et n'ont pas fait l'objet d'une demande permis de construire depuis leur achat il y a 3 ans.	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur, et ne procédera à aucun changement.

	<p>Ils demandent pourquoi une parcelle, en amont, (N° 1068) se voit élargir pour partie en zone UC.</p> <p>Ils demandent par ailleurs à quoi vont servir les bandes d'accès restées en zone UC, si elles ne peuvent desservir des zones constructibles, alors que la PADD préconise de limiter les dents creuses.</p> <p>Enfin, ils demandent pourquoi les parties de parcelles restées propriété de la commune reste en zone UC, alors que les parties qu'ils ont achetées sont classées N.</p> <p>Ils demandent en conclusion que les limites de la zone N soit repositionnées sur les anciennes limites du PLU de 2009.</p>	<p><u>Réponse de la Mairie par mail au CE</u> : il s'agit d'une erreur matérielle de tracé, qui sera rectifiée sur le tracé actuel.</p> <p>Sur ce point, le droit de passage est indépendant du classement au PLU.</p> <p>L'argument sur la « dent creuse », est difficilement entendable, car ces parcelles achetées ne sont pas vraiment des dents creuses, car elles sont à la limite entre le vallon du Vorzia classé N, des parcelles en herbe et la zone construite. Il n'y a pas de situation d'enclavement.</p> <p>Les parties de parcelles que la commune a conservé sont à proximité immédiate de 2 immeubles d'habitat collectif, et en constitue en quelque sorte le prolongement naturel.</p> <p>Avis : au regard de mes commentaires ci-dessus, cette demande me paraît peu légitime. Elle devra être tranchée par le conseil municipal, qui a seul la légitimité pour fixer ces règles.</p>	<p>Dans sa réponse au rapport de synthèse du CE, la commune confirme qu'il s'agit d'une erreur, et la parcelle N°1068 reprendra son zonage initial.</p> <p>Pour compléter la réponse du CE, les bandes d'accès sont conservées en UC afin de maintenir une continuité dans le tracé.</p> <p>La commune ne procédera à aucun changement, hormis pour la parcelle N° 1068 qui reprendra son zonage initial.</p>
<p>T et G FAURE, Mail du 05 Janv.</p>	<p>Par mail, ce couple qui habite un lotissement limitrophe du futur lotissement de la zone 1AU, s'inquiète du manque de places de parking prévues dans le futur lotissement,</p>	<p>Sur les places de parking et hauteur des futures constructions en zone 1AU, voir réponse à déposition Ludovic FARGERES. (page 25).</p>	<p>Chaque habitation devra être dotée de place de stationnement. De plus, des entrées bateau seront créées au niveau des entrées d'habitations permettant le stationnement de 1 à 2 voitures. Enfin, des espaces publics destinés aux stationnements seront créés sous forme de parking (environ 6 places) + le long de la voirie (environ 10 places).</p>

	<p>et de la hauteur maximale de 12 mètres pour les futures constructions.</p> <p>Il souhaite qu'une distance de 3 mètres soit prévue entre l'ancien lotissement et le nouveau pour les futures constructions.</p> <p>Enfin, il approuve que la circulation dans le futur lotissement se fasse avec un sens unique, pour la sécurité des piétons.</p>	<p>Sur ce point, le futur règlement du PLU (page 41), prévoit bien en zone 1AU les mêmes distances d'implantation de 3 mètres et mêmes dérogations par rapport aux limites séparatives, que dans les autres secteurs d'habitat.</p> <p>Avis : cette demande est satisfaite.</p>	<p>La commune va baisser les hauteurs maximales à 9 mètres en zone 1AU.</p> <p>En complément de la réponse du CE, la commune rajoute qu'une servitude est existante sur cet espace ne permettant donc pas de construction en limite.</p>
<p>Gaëc BONNIER, mail du 03 Janv. Complété par mail du 05 Janv.</p>	<p>Ils ont envoyé un courrier, daté de 2021, à l'appui de leur mail, par lequel ils demandent la suppression de la zone Nh, au lieudit le Reynard, situé à proximité de leur bâtiment d'élevage, à environ 60 mètres, ce qui pénalise leur potentiel de développement.</p> <p>Ils demandent qu'une parcelle dont ils ont sollicité le défrichement, soit classée en zone A et non pas en zone N, pour 0.49 ha, portion enclavée, sur la photo aérienne, dans un ensemble boisé très important, classé intégralement en N. La portion dont le défrichement a été demandé, est un peu plus clairsemée. Le courrier de 2021 mentionnait un projet de développement de production biologique et/ou de photovoltaïque.</p>	<p>Cet emplacement Nh de l'ancien PLU, n'a pas été retenu dans parmi les 7 «changements de destination» du futur PLU.</p> <p>Avis : Cette demande est satisfaite.</p> <p>Concernant cette portion de parcelle pour laquelle une procédure demande de défrichement a été déposée, l'intérêt de la voir classée en A plutôt qu'en N, n'est pas clairement indiqué. Elle consisterait en une enclave dans ce secteur boisé, certes limitrophe d'une parcelle agricole. A ce jour le défrichement n'est visiblement pas réalisé, bien que la demande ait été acceptée depuis Avril 2021. A noter que la réglementation nationale, notamment le dernier Décret sur l'agrivoltaïsme au sol, du 31-12-23, concerne aussi bien les zones N que A.</p>	<p>Il n'y a plus de zone Nh dans le nouveau PLU.</p>

	Enfin, ils demandent que des haies et alignements d'arbres, qu'il est prévu de cartographier au PLU, ne le soit pas, reprenant en cela l'argumentaire de la Chambre d'agriculture, et aussi parce que les éléments mentionnés au plan du futur PLU ne seraient pas exacts.	<p>Avis : à défaut de voir un intérêt manifeste au classement en zone A plutôt que N, la cohérence du massif boisé incline plutôt au maintien en zone N.</p> <p>Cette demande est cohérente et vient renforcer la position du Président de la Chambre d'agriculture, par son courrier du 21 Juin 2023.</p> <p>Avis : favorable.</p>	<p>La commune ne procédera à aucune modification.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p>
<u>Autres visites, sans remarques particulières ou seulement verbales :</u>			
Bordet Raymond	Visite d'information sur les ex zones Nh.	RAS	
Mr et Mme FILLON	Visite pour information sur transformation de la partie habitation d'une ancienne ferme, en gîte rural, 12 places.	RAS	
Mr CHAURY	Visite pour vérifier classement en changement destination, d'un ancien bâtiment agricole au lieudit la Maladière.	RAS	
Mr CARTERON, ancien Maire	Visite pour discussion sur devenir des bâtiments classés Nh auparavant, et les changements de destinations retenus pour le futur PLU.	RAS	
Une visite anonyme	Vérification du classement en zone UC d'un petit emplacement destiné à construire un garage, à proximité de son habitation.	RAS	

<p>Visite d'une épouse d'artisan</p>	<p>Les questions abordées ont porté sur les utilisations possibles d'une partie de bâtiment classé en changement de destination, qui peuvent, plus ou moins transitoirement, être utilisés par des artisans, en zone A ou N, pour remiser des véhicules professionnels, du petit matériel, du stock, ... pendant les premières années de démarrage de leurs activités.</p>	<p>Ces situations sont difficilement gérables de façon satisfaisante, dans l'arsenal règlementaire actuel de l'urbanisme.</p> <p>Les élus doivent pouvoir être à même d'apprécier les éventuels inconvénients, de voisinage, ou de création d'antécédent, notamment, pour gérer en « bon père de famille » ce type de situation.</p>	<p>La commune valide la réponse du commissaire enquêteur.</p>
--------------------------------------	--	--	---

Avis du commissaire enquêteur sur les réponses des PPA

Avis PPA	<u>Réponses de la commune</u>	<u>Commentaires et avis du CE</u>
MRAe		
La MRAe considère que le projet de PLU n'est pas susceptible d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé. Les zones humides sont prises en compte, y compris celles inférieures à 1 ha, le projet vise à densifier le bourg, à limiter les habitats diffus et prend en compte le maillage bocager. Les 2 zones naturelles d'intérêt faunistiques et floristiques ne seront pas affectées par le PLU.		RAS
CDPENAF		
<p>Elle a émis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un avis général favorable sans réserve au projet de PLU, • et un avis favorable sous réserve, concernant l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, concernant les extensions et annexes en zone A et N : de supprimer le paragraphe concernant les abris pour animaux en zone A, qui doivent être réalisés à proximité immédiate des constructions existantes et en tant qu'annexes, celles-ci sont déjà réglementées dans le PLU. 	La commune accepte cette demande.	Avis favorable à cette demande, la création d'abri pour animaux en zone A ou N, doit se conformer à la Charte sur le foncier agricole.
Chambre d'agriculture		

<p>des nécessités techniques. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. En cas d'abattage partiel, sur ces éléments protégés une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La chambre d'agriculture explique que les haies sont déjà recensées dans les déclarations PAC, elles sont protégées dans ce cadre-là, et il n'est pas nécessaire d'ajouter des contraintes pour leur protection. Elle demande la suppression de ce paragraphe.</p> <p>○ Pages 17 et 18, <u>clôtures et corridors écologiques</u> : il est indiqué que dans les zones A et N les clôtures devront assurer une certaine perméabilité pour la faune, tout en assurant le maintien des troupeaux. La chambre d'agriculture estime que ce double objectif, est compliqué à satisfaire, compte tenu du fait que certains animaux sauvages ont la même taille que les animaux domestiques, et demande donc sa suppression.</p>	<p>La commune accepte cette demande.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p>	<p>créer des zones EBC, « espaces boisés classés ». La mesure prévue dans le PLU sur ce point est justifiée dans le document de diagnostic territorial par le maintien des caractéristiques du paysage, la lisibilité entre milieu urbain et agricole,... autant d'objectifs généraux, louables sur le fond, mais que les autres réglementations (PAC, notamment) assurent déjà et contrôlent de façon quasi systématique par photo aériennes, à une cadence triennale. Aussi, cet empilement de règles aboutit à une insécurité juridique pour les agriculteurs, et une illisibilité des réglementations, tout à fait rébarbative et contre-productive.</p> <p>Avis : favorable à la suppression de cet article, et des mentions des haies et alignements d'arbres dans le plan de zonage.</p> <p>Effectivement le Scot des Monts du Lyonnais reprend cette approche, sous forme de recommandation, pour permettre une circulation facilitée de la faune sauvage.</p> <p>L'avis de la Chambre d'agriculture, n'est pas dénué de fondement.</p> <p>Avis : il serait plus simple de s'en tenir, comme le formule le Scot, à une recommandation, plutôt qu'à une obligation.</p> <p>Le Scot mentionne effectivement cette obligation de compensation. Elle concerne deux corridors</p>
--	---	--

<p>En fin de paragraphe, il est indiqué que dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires. La chambre d'agriculture demande que ces mesures compensatoires soient prévues en dehors de l'espace agricole.</p> <p>○ En zone Agricole, tableau pages 44 et 45 précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités. La chambre d'agriculture demande des clarifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La chambre d'agriculture demande de modifier l'alinéa N°1, concernant les usages d'habitation, en zone A. Il s'agit 	<p>La commune accepte cette demande.</p>	<p>écologiques. Sur le plan de zonage ces corridors n'apparaissent pas clairement. Sur le fond la demande de la chambre d'agriculture, revêt une certaine logique, d'autant que le Scot énonce des mesures contradictoires concernant l'agriculture : « rétablissement du potentiel de production », mentionné dans les recommandations du chapitre « garantir à l'agriculture les espaces nécessaires à son développement », mais sans reprendre dans le chapitre sur les aménagements éventuels dans les corridors écologiques, ce même objectif.</p> <p>Avis : 1) favorable, cette mention de compenser hors des espaces agricoles, serait cohérente avec les objectifs mentionnés dans le Scot.</p> <p>2) Demande de mentionner clairement dans le plan de zonage les corridors écologiques.</p> <p>Avis : pour clarifier, si besoin, les conditions à remplir pour construire, en zone A ou N, un logement de fonction pour les agriculteurs, il serait plus clair de faire référence à la doctrine Cdpnaf, remise à jour régulièrement sur le site de la Préfecture.</p>
---	--	--

<p>de supprimer la dernière phrase « y compris pour les logements des exploitants ou de leurs salariés », qui serait redondant avec le thème traité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l’alinéa N°2, concernant les gites ruraux et chambres d’hôtes,... la chambre d’agriculture demande de modifier la rédaction, pour adopter la définition de l’agro tourisme telle que mentionnée dans la charte du foncier agricole de la Loire. • Le terme « camping à la ferme » n’est visiblement pas sur la bonne ligne. • Dans le même alinéa, concernant les constructions et installations liées à la transformation et la vente à la ferme de produits issus de l’exploitation agricole, elle demande à intégrer ce point au 		<p>Avis : favorable à la proposition de la chambre d’agriculture, qui reprend la définition mentionnée dans la charte du Foncier Agricole : « l’activité d’agro tourisme en zone agricole n’est autorisée que par aménagement de bâtiments existants et de caractère, et dans la mesure où ils sont directement liés à l’exploitation agricole et demeurent accessoires ».</p> <p>Ceci ne doit pas empêcher l’utilisation de logements existants pour les utiliser en gites ruraux, hors des exploitations agricoles. Dans ce cas, il s’agit d’une location de meublés.</p> <p>La notion de « camping à la ferme » doit être incluse dans le périmètre d’activité de l’agrotourisme ci-dessus.</p> <p>Avis : les installations de transformation de produits issus de la ferme, ne doivent pas être mentionnés dans ce chapitre sur l’habitation, mais dans un chapitre soit distinct, soit dans le haut du tableau « exploitation agricole ».</p>
---	--	--

<p>premier paragraphe, dans la destination « exploitation agricole ou forestière ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alinéa 4 : demande de clarifier à quels bâtiments s'applique cet alinéa, sur les points suivants : changement de destination, maintien du patrimoine.... • Dans le chapitre commerce et activités de service : la chambre d'agriculture pose la question de la pertinence de reparler des hébergements hôteliers et activité d'agro tourisme, réglé par ailleurs dans le chapitre précédent. • Dans le chapitre « autres usages ou nature d'activité » : la chambre demande de revoir la rédaction d'un alinéa concernant le stationnement de caravanes et camping-car, normalement interdit en zone agricole. (probablement erreur de lecture, car le document classe ces stationnement en activité interdite). • Enfin, le dernier alinéa, dans ce chapitre sur les « autres 		<p>Avis : cet alinéa, sur les restaurations de bâtiments, hors ceux utilisés par une exploitation agricole, mérite d'être clarifié, quand à son objet précis.</p> <p>Avis : si l'objet de cet alinéa est de traiter de l'agro tourisme, il n'a pas lieu d'être, puisque la question est réglementée par ailleurs (voir plus haut). S'il s'agit de traiter de l'éventuelle installation d'hôtel en zone A ou N, la seule réponse est la négative.</p> <p>Avis : il y a lieu de clarifier ce point, le stationnement caravanes et camping-car étant interdit en zone A et N. La DDT le rappelle également dans son courrier, sauf si couvert, précise-t-elle.</p> <p>Avis : chambre d'agriculture et DDT rappellent que cet alinéa sur les abris pour animaux doit être revu, et supprimé car réglementé dans les annexes selon la DDT. S'aligner sur avis de la Cdpenaf.</p>
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2) que les changements de destinations sont soumis à l'avis de la CDPENAF. ▪ En zone N, naturelle, page 56, chapitre « autres usages et natures d'activité » : pour l'alinéa « dispositifs d'énergie renouvelable », la chambre d'agriculture demande que soit rappelé que les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits, sauf sur les sols stériles. ▪ Zonage : concernant le repérage des haies et alignements d'arbres, sur le plan de zonage, la chambre d'agriculture rappelle que les haies sont recensées dans les déclarations PAC, et sont protégées à ce titre. De plus, le recensement réalisé dans le plan de zonage ne reflète pas toujours la réalité de terrain. Aussi, elle demande la suppression de ce type de mention sur les plans. 		<p>comme mentionné plus haut, (sauf panneaux sur dispositif « tracker »).</p> <p>Avis : voir avis mentionné plus haut, sur les haies, alignement d'arbres,... (page 14).</p>
Communauté de communes des monts du Lyonnais :		
Par courrier du 11 Juillet 2023, son Président rend un avis favorable au projet de PLU, compte		

<p>tenu de la forte réduction des ténements constructibles en extension urbaine, tout en prescrivant un certain nombre de points, ci-après résumés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1) Pour la zone A, demande de clarification dans la rédaction et la présentation de certains points, page 44, et 45 : « destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités », reprenant en cela des demandes identiques de la chambre d'agriculture. ▪ 2) idem que ci-dessus, zone A, pour les règles de destination des commerces et activités de services. ▪ 3) interdire les panneaux solaires au sol en zone A. ▪ 4) eaux pluviales : en l'absence de zonage pluvial sur la commune, faire référence au cadre du SAGE, pour ce qui concerne le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales dans le cas où une infiltration sur la parcelle n'est pas réalisable. ▪ 5) en matière de trame verte et bleue, demande de reprendre, pour être plus précis, les formulations du SCOT pages 118 et 119 du DOO, concernant les deux limites intangibles à l'urbanisation, 	<p>La commune accepte cette demande.</p>	<p>Avis : idem avis / chambre agriculture, voir pages 16 et 17, qui consiste à reprendre les définitions de la doctrine Cdpenaf et la charte sur le foncier agricole.</p> <p>Avis : idem avis / chambre d'agriculture, en faisant référence au texte du Scot. (voir page 17).</p> <p>Avis : favorable à proposition de la communauté de commune. (sauf dispositif sur « tracker »).</p> <p>Avis : il s'agit d'un problème de rédaction, qui doit être rectifié.</p> <p>Avis : pour répondre à cette demande, il conviendrait au minimum de mentionner clairement les limites des trames vertes et bleues dans le plan de zonage, selon les plans du Scot pages 118 et 119 de celui-ci.</p>
--	--	---

<p>notamment celle au centre du village, appuyée sur la ripisylve de la coise, et leur associer un règlement rendant réellement inconstructibles ces espaces actuellement en zone UC.</p>		
<p><u>Recommandations complémentaires de la communauté de communes :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Accès et voiries : demande à ce que la Communauté de communes soit expressément mentionnée comme service gestionnaire de voirie à consulter, dans le chapitre relatif aux accès et voiries, en mentionnant l'existence de son propre règlement de voirie communautaire. 2) Chapitre traitant des couvertures : remplacer le terme « photovoltaïque », par « panneau solaire », afin de permettre plus clairement la possibilité d'installer sur les toitures des panneaux thermiques pour l'eau chaude sanitaire. 3) Eau et assainissement : demande de clarifier et rectifier l'article DG8 du règlement, page 9, car il fait référence à des textes, règlement, guide de gestion durable, ... qui n'existent pas dans la communauté de communes. 4) Couleur des façades : il est demandé d'établir un nuancier de façade, pour éviter les interprétations sur la notion 	<p>La commune mentionnera la Communauté de communes ainsi que l'existence d'un règlement de voiries communautaires.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p> <p>La commune accepte cette demande, et regarde s'il existe déjà un nuancier réalisé à l'échelle du Scot.</p>	<p>Avis : Favorable, cette mention faisant référence aux responsabilités et règlement de la Communauté de communes pour la gestion des voiries permettrait plus de fluidité dans les relations avec le public.</p> <p>Avis : cette demande concerne deux mentions, pages 34 (zone UE) et 51 (zone A). Il pourrait être rajouté « panneaux solaires ou photovoltaïque », pour limiter les ambiguïtés.</p> <p>Avis : il y a lieu de clarifier la rédaction de cet article, en supprimant ces références erronées.</p> <p>Avis : le règlement mentionne effectivement ces notions de couleur « claire » (page 51) ou « vive » (page 13). Il appartient au conseil municipal d'apprécier ces éventuelles difficultés</p>

<p>de « couleurs claires », qui sont interdites dans le projet de règlement.</p> <p>5) Demande de modification dans le « document de justification des choix » du PLU : certains termes juridiques concernant le SCOT : pages 35, concernant les indicateurs de suivi pages 65, 71 , 85 et 95, concernant le règlement de la zone UE, ZAC de la croix Chartier, page 69, page 102 rectifier le terme PCET en PCAET des Monts du Lyonnais, page 104 clarifier les références au SAGE et au SCOT, et enfin page 106 il est indiqué que la référence au SRCE doit être remplacée par le SRADDET Aura.</p>	<p>La commune accepte cette demande.</p>	<p>d'interprétation et de litige, et de les solutionner par l'intégration d'un « nuancier » dans le règlement.</p> <p>Avis : il convient de rectifier ces détails de rédaction et référence réglementaire.</p>
<p><u>GRT Gaz :</u></p>		
<p>Par courrier du 19 Mai 2023, GRT gaz rappelle que les PLU doivent prendre en compte la présence des canalisations de gaz, pour des raisons de sécurité des ouvrages Et de l'urbanisation. Ils estiment que le projet de PLU ne prend en compte que partiellement la réglementation en vigueur.</p> <p>Ainsi, ils demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport de présentation : pages 37 et 38, la présence d'une canalisation est mentionnée, mais pas la mention de servitude d'utilité publique relative à la 	<p>Des éléments sont déjà présents en annexe du règlement. La commune va ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement : mettre GRT Gaz au lieu de GRDF dans le titre et inverser l'ordre des pages suivantes. • Rapport de présentation : p 37, mettre GRT Gaz au lieu de GFRDF, ajouter une carte de la servitude ainsi qu'une référence au règlement GRT Gaz existant. 	<p>Avis : le plan de zonage mentionne, en légende, la présence d'une marge de recul à respecter pour les canalisations de gaz, mais celle-ci n'apparaît pas sur le plan. Ceci doit être rectifié et complété.</p> <p>Avis : il y a lieu de se référer au courrier de GRT Gaz, pour compléter et rectifier le rapport de présentation.</p>

<p>maitrise de l'urbanisation. Il joigne une fiche d'information sur les SUP relatives à la maitrise de l'urbanisation, qui devra être intégrée au rapport .</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le règlement du PLU, ils demandent que soit précisées les règles et interdictions d'implantation liées à la SUP, de détailler les modalités d'analyse de compatibilité, de rappeler le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux. Des fiches sont jointes pour préciser ces éléments de langage. ▪ Ils rappellent qu'il est nécessaire dans chaque zone traversée par une ouvrage GRT Gaz, de prévoir l'autorisation de construction des équipements d'intérêt collectif et de service public. ▪ Enfin, ils demandent que soit rappelé les servitudes d'utilité publiques : SUP d'implantation et de passage, en rappelant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi, de la canalisation, ainsi que la servitude relative à la maitrise de l'urbanisation. Les distances des SUP 1, 2 et 3 doivent être précisées. La lettre mentionne les coordonnées du service responsable des servitudes et des travaux, et liste les 		<p>Avis : il y a lieu de se référer au courrier de GRT Gaz, pour compléter et rectifier le projet de règlement, éventuellement en mettant en annexe les fiches transmises. Compte tenu du fait que les canalisations passent en bordure de la commune, il appartient au conseil municipal de se positionner sur la pertinence de ces demandes.</p> <p>Voir ci-dessus.</p> <p>Voir ci-dessus.</p>
--	--	---

<p>fiches jointes : présentation des ouvrages et coordonnées de GRT Gaz ; d'information sur les servitudes d'implantation et de passage ; d'information sur les servitudes relative à la maîtrise de l'urbanisation, et fiche de rappel de la réglementation anti endommagement.</p>		
<u>Avis de l'Etat : la DDT.</u>		
<p>Après un long développement sur l'analyse qu'elle fait du projet de Plu, et des évolutions proposées par la Mairie suite à l'avis défavorable de Décembre 2021, la DDT estime qu'au vu des améliorations apportées par rapport au premier projet, elle émet un avis favorable, sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De supprimer le paragraphe sur les abris pour animaux en zone A, car déjà réglementé avec les dispositions sur les annexes ; • De supprimer le paragraphe sur le stationnement des caravanes et camping-car, en zone A. • De corriger le dossier pour prendre en compte les remarques formulées au titre du risque inondation : pas de référence au PPRNPI de la Coise, et report de la zone inondable de la Coise sur le plan de zonage. 	<p>La commune accepte cette demande.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p> <p>La commune accepte cette demande.</p>	<p>Avis : se reporter à l'avis émis sur même sujet suite réponse Chambre agriculture, il y a lieu de s'aligner sur la doctrine Cdpenaf.</p> <p>Avis : favorable. Idem avis sur position chambre agriculture (voir page : 18)</p> <p>Avis : favorable.</p>

<p>Enfin, la DDT recommande de compléter <i>l'OAP de la zone 1AU</i>, avec un phasage prévoyant la priorisation des constructions en continuité de la zone déjà urbanisée, et d'en améliorer la qualité, par exemple avec l'appui d'un architecte ou d'un paysagiste, pour une meilleure intégration dans le site et un meilleur cadre de vie pour les habitants .</p> <p>Enfin, dans sa réponse la DDT indique que le <i>plan de zonage</i> ne comporte pas les numéros de parcelles (ceci a été rectifié avant l'enquête publique), ni le nom des lieux-dits, ce qui rend difficilement lisible de plan.</p>	<p>La commune accepte cette demande. Le phasage ne pourra se faire de manière Est/Ouest, mais de manière Nord/Sud, afin de pouvoir construire à la fois des maisons individuelles et des maisons jumelées, dès les premières années.</p> <p>La commune accepte cette demande. Les N° de parcelles étant déjà représentés, seuls les noms des lieux-dits sera rajouté.</p>	<p>Avis : la zone 1AU, est destinée à recevoir 15 habitations (8 jumelées et 7 individuelles), sur une parcelle propriété de la commune, ce qui lui laisse la latitude suffisante pour gérer cette zone au mieux des intérêts locaux. Des demandes fortes sont ressorties des dépositions au cours de l'enquête, sur la crainte de l'insuffisance du nombre de parking et la hauteur maximale des habitations sur ce secteur.</p> <p>Avis favorable à la position de la commune sur l'ordre du phasage.</p> <p>Avis : il est indispensable, que le plan mentionne les noms des lieux-dits.</p>
--	---	---

Conclusions du commissaire enquêteur : synthèse

Avis sur le respect des formes juridiques :

La présente enquête publique a pour objet la révision du PLU de St Denis sur Coise. Cette compétence reste dévolue à la commune. Seules les zones économiques sont de compétence Inter communale.

Par délibération du 28 Novembre 2019, le conseil municipal a engagé la révision de son PLU.

Le projet de PLU de St Denis sur Coise, prend en compte l'ensemble des règles et prescriptions nationales en matière d'aménagement et d'urbanisme, et notamment l'article L.1011-2 du code de l'urbanisme.

La révision a pour objet d'intégrer les nouvelles dispositions issues des Lois grenelle I et II, Loi ALUR (Accès au Logement Urbanisme Rénové), Loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), de la Loi dites Macron « Climat et résilience », Zéro artificialisation nette, ZAN, et remettre en conformité avec le SCOTT des Monts du Lyonnais.

Ainsi, cette révision est motivée par les objectifs suivants :

- Recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et limiter l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- Définir une offre foncière cohérente avec l'évolution démographique et diversifier l'offre de logements ;
- Pérenniser et renforcer l'économie locale : agriculture, commerces et services, artisanat, industrie ;
- Protéger le cadre paysager, milieu naturel sensible et corridors écologiques ;
- Prévenir les risques et nuisances.

L'enquête publique a été organisée conformément aux articles L 123- 1 et suivant, et R 123 -1 et suivant, du code de l'environnement, et des articles L 153-37 à L 153-44 , du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à l'avis du public :

Celui-ci a été mis à disposition dans les locaux de la Mairie tout au long de l'enquête, soit du 05 Décembre 09h00 au 05 Janvier 2024 à 17h30.

Il a aussi été mis à disposition sur le site internet de la Mairie, sur cette même période.

Il était composé de :

- Arrêté municipal prescrivant l'enquête, daté du 23 Octobre 2023 ;
- Extrait du registre des délibération du conseil municipal, du 30 Mars 2023, de décision d'arrêter le projet de révision du PLU, et de le transmettre pour consultation ;
- Résumé non technique ;
- Notice de présentation de l'enquête publiques ;
- Rapport de présentation du projet de révision du PLU ;
- Du PADD ;
- Les OAP ;
- Diagnostic territorial, et des justifications des dispositions du PLU ;

- Le plan de zonage, (modifié avec rajout des N° de parcelle cadastrale) ;
- Le futur règlement du PLU ;
- Des annexes : liste des servitudes d'utilité publique, servitude d'utilité publique liée aux canalisations de transport de matières dangereuses, annexes sanitaires sur l'eau potable, l'assainissement, les déchets, le plan du réseau d'assainissement, le plan du réseau d'eau potable, le plan détaillé du lotissement « les coquelicots » avec son plan de recollement, plan de recollement du lotissement « le richarme », avec le détail des réseaux EU et EP, extrait du registre des délibérations municipal, à propos de l'instauration d'un droit de préemption urbain au profit de la municipalité,
- Réponse des personnes publiques associées : Préfecture de la Loire, via la DDT, chambre d'agriculture de la Loire, MRAE, CDPENAF de la Loire, CNPF, Conseil Départementale de la Loire, Mairie de St Symphorien sur Coise, INAO, communauté de communes des Monts du Lyonnais (valant avis vis-à-vis du Scot), GRT Gaz.

Les personnes publiques associées suivantes ont été consultées et ont répondu :

- Préfecture, via DDT ;
- Chambre d'agriculture de la Loire ;
- Communauté de communes des Monts du Lyonnais, au titre également du SCOT ;
- Cdpnaf de la Loire ;
- GRT Gaz ;
- MRAE Auvergne – Rhône-Alpes ;
- Le CNPF : propriété forestière ;
- Conseil départemental de la Loire ;
- Mairie de St Symphorien sur Coise ;
- INAO : appellation protégée

Elles ont donné leurs réponses et remarques ou réserves éventuelles, sur lesquelles j'ai donné un avis dans ce rapport, et sur lesquelles la commune a apporté ses réponses.

L'information du public :

L'arrêté de prescription de l'enquête publique a été pris le 23 Octobre, et a fixé la période de l'enquête, à 32 jours, du 05 Décembre au 05 janvier 2024.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées aux : 05 Décembre de 09 heures à midi, le 19 Décembre de 09 h à midi et la dernière le 05 janvier de 14 à 17 h 30.

Pendant cette période le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture au public. Il a également été mis en ligne pour être consulté et téléchargé, sur le site de la Mairie, www.saint-denis-sur-coise.fr, et une adresse mail a été créée permettant de déposer des remarques, plu@saint-denis-sur-coise.fr.

J'ai vérifié, le jour de l'ouverture de l'enquête, que les documents étaient bien disponibles sur le site de la Mairie, et que l'adresse mail dédiée fonctionnait, test qui se sont révélés positifs.

Les annonces légales ont été publiées dans les délais (15 jours précédents le début de l'enquête et une deuxième dans les 8 jours suivant), dans deux journaux habilités : le Progrès et le 14 Novembre 2023, et le 06 Décembre, et dans l'Essor datés du 17 novembre 2023 et du 08 Décembre.

Des affiches de dimensions réglementaires, de couleur jaune, ont été affichées sur les lieux adaptés, à l'entrée de la Mairie et sur les panneaux d'affichage habituels. Les permanences ont été annoncées sur Illiwap qui compte 661 abonnés, à 6 reprises (09 Nov., 7, 14, 21, et 28 Dec. et le 04 Janv 24).

Enfin, le Bulletin municipal, distribué par les élus pendant les vacances de Noël, mentionnait les dates et objet de l'enquête publique. Les habitants l'ont donc tous reçu avant la dernière date de permanence du 05 Janvier 2024.

La participation du public :

Les permanences ont été tenues aux dates et heures prévues.

Au total, j'ai eu 12 visites aux permanences. 4 dépositions ont été inscrites sur le registre, et 4 ont été déposées par mail.

Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le 05 janvier 2024, à 17h30.

Elle a été suivie d'une réunion de bilan avec le Maire, un adjoint et la secrétaire de Mairie.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie le 10 Janvier 2024.

Avis du commissaire enquêteur sur le respect des formes

Les formes juridiques relatives à cette enquête publique ont été respectées.

Avis du commissaire enquêteur sur les orientations générales du PLU

La commune de St Denis sur Coise a dû faire de gros efforts par rapport à ses ambitions initiales de développement démographique, suite à l'avis défavorable des services de l'état, sur sa première proposition.

L'ambition a été de maintenir une forte proportion de jeunes couples dans sa population, afin de maintenir les infrastructures scolaires, tout en tenant compte du vieillissement naturel de la population.

Les orientations générales du PLU, ont été finalisées avec pour objectif chiffré :

- Tendre à l'horizon 2035, vers 800 habitants et 150 emplois. (rappel 673 habitants et 100 emplois actuellement, sur la commune).
- Maintenir l'attractivité économique du territoire communal, et l'attractivité résidentielle. A cette fin, les besoins en logements sont pris en compte au-delà de la démographie de résidents.
- Maintien de l'enveloppe actuelle du secteur économique de la Croix Chartier, soit 13.6 ha.
- Habitat : compte tenu de l'absence de « dents creuse », poursuite de l'urbanisation du secteur du haut du bourg, lieu-dit Richarme, en continuité de l'existant.
- Le rythme de construction selon le Scot serait de 3.5 à 4.5 logements / an, et environ 90 logements d'ici 2037, conformément aux objectifs du Scot, moitié pour l'habitat en petits collectifs et intermédiaires, moitié en constructions individuelles sur lots libres, sur la base de 20 logements / ha. Pour répondre aux limitations du Scot, la municipalité a décidé de ne retenir que 0.93 ha de terrain constructibles en zone 1AU, à compter de 2022. L'efficacité foncière passerait ainsi de 719 M² / logement à 500 M², soit une baisse de – 30.4%. Dans sa réponse la DDT a validé ces chiffrages et cette proposition.
- Pour compléter, 7 bâtis pouvant potentiellement changer de destination, et être réaménagés en logement, ont été inventoriés. Enfin, 2 logements vacants, ont été identifiés comme pouvant être réhabilités et remis sur le marché locatif.
- Zones agricoles et naturelles : globalement les surfaces destinées à l'agriculture sont maintenues, avec une partie classée en zone A, pour 866 ha, en baisse de 42.7 ha, mais compensée par une hausse des surfaces classées en zones N, naturelles, ou Nco, à vocation écologique renforcée, pour + 42.7 ha. Ceci a été possible grâce à la déclassification de zones UC en zone A ou N : 18.56 ha de terrain à bâtir, ont été ramenés à 0.93 ha, soit moins 95%.
- Les enjeux environnementaux, ont été pris en compte, avec la création de zone Nco, la définition de zones humides, l'identification des corridors écologiques et des trames verte et bleue, l'intégration de cheminements « doux », notamment au sein du bourg en lien avec la future zone d'habitat.
- La limitation du nombre de sites listés en « changement de destination », contribue fortement à redensifier le centre bourg, mais aussi à protéger les exploitations agricoles, en limitant les conflits de voisinage, en n'impactant pas les surfaces épandables d'effluents organiques.

- L'administration préfectorale, la MRAe, et les PPA ont validé sur le fond ce projet, les quelques réserves émises, ne remettent pas en cause les choix finaux faits par la municipalité, sur les grandes orientations de PLU.

Avis sur les orientations générales du PLU

Dans ces conditions, j'émet un **avis favorable** sur les orientations générales de ce projet de PLU, qui respecte les conditions de l'article L 153-34 et suivant du code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

sur le règlement et plan de zonage du PLU

Sur les avis des PPA et du public :

10 PPA ont répondu sur la consultation relative au projet de PLU de St Denis sur Coise. Certaines dépositions du public sont également reprises dans les réserves ci-après.

Réserves :

Plusieurs points méritent une attention particulière et des aménagements au règlement et au plan de zonage, et font l'objet des **réserves** ci-dessous :

- **Plan de zonage :**
 - Intégrer clairement au plan de zonage : les noms des lieux-dits ;
 - Intégrer les limites et le périmètre des marges de recul et emplacements des canalisations GRT Gaz ;
 - Intégrer les limites des trames vertes et bleues.

- **Règlement :**
 - 1) **Lotissement prévu zone 1 AU :**
 - **Hauteurs maximales** des constructions dans le futur lotissement identifié dans la zone 1AU : fixer des hauteurs à l'égout et au faitage, moins élevée, soit : 7.5 à l'égout ou pour les toits terrasse, et 9 mètres au faitage.

 - 2) **Abri pour animaux :**
 - Il y a lieu de clarifier les conditions d'installation d'abris pour animaux, (page 47 du règlement), selon les avis défavorables portés par la cdpenaf, Chambre d'agriculture, et DDT. La Charte sur le foncier agricole édicte des règles claires, page 37, pour l'agriculture de loisir et les doubles actifs, en indiquant que les constructions d'abris pour animaux ne doivent pas dépasser 20M² / ugb, et se situer à moins de 50 mètres de tout type de construction en propriété du demandeur.

 - 1) **Panneaux photovoltaïques au sol :**
 - Il convient de préciser ce point, soulevé par la Chambre d'agriculture, et la Communauté de communes. Je propose de reprendre la rédaction du Scot, qui limite ce type d'installation uniquement sur les terrains reconnus stériles et/ou pollués. Toutefois, par souci de clarté, et pour ne pas obérer des investissements futurs, je recommande de préciser que les installations, en zone A ou N, de panneaux photovoltaïques sur pylône, de type tracker solaire, ayant très peu d'impact au sol, ne soient pas concernés par cette restriction.

2) Changements de destination :

Préciser, par un commentaire en bas de la page 49, après la liste des bâtiments recensés comme pouvant changer de destination, sous forme d'un rappel : que les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant un bâtiment en changement de destination, doit être soumis à avis conforme de la Cdepenaf, conformément à l'article L151-11 alinéa 2, du code de l'urbanisme.

Pour rappel, texte du CU :

Article L151-11

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'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 prévue à l'[article L. 112-1-1 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.

Avis du commissaire enquêteur sur le règlement et le plan de zonage :

Avis favorable, sous les réserves ci-dessus.

Fait à St Just St Rambert, le 31 Janvier 2024.

Le Commissaire enquêteur,



Patrick BREYTON.