Département du Rhône – 69

Commune de Saint-Pierre-la-Palud

MODIFICATION N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(zonage secteurs Petit Saint Bonnet et Ferrières)

Enquête publique du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 17 janvier 2024

Ce dossier comporte 3 parties :

1. **Rapport du commissaire enquêteur Denis SIDOT**
2. **Conclusions du commissaire enquêteur Denis SIDOT**
3. **Annexes (observations du public recueillies, arrêté n°23-16A portant organisation de l'enquête publique, courrier transmis hors enquête)**

Enquête publique N° E23000141/69

Place de la Mairie – 69210 SAINT-PIERRE-LA-PALUD – Tél. 04 74 70 46 02
urbanisme@stpierrelapalud.fr

+

Enquête publique du projet

De MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la

Commune de

SAINT-PIERRE-LA-PALUD

Rhône

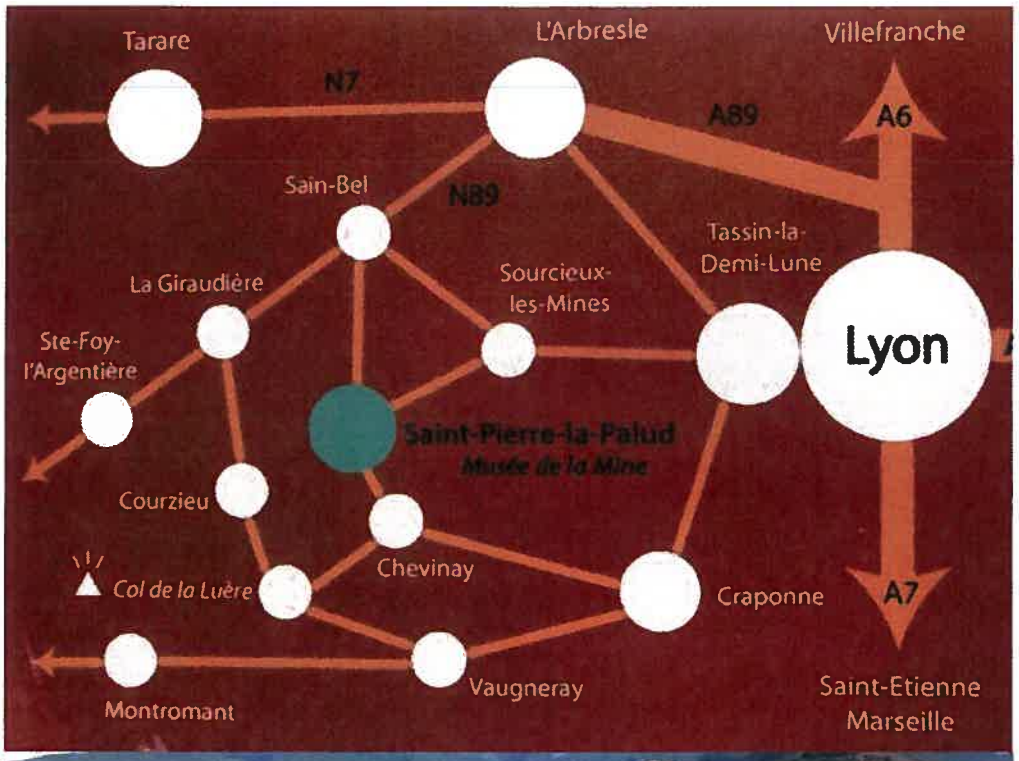
Enquête du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 17 janvier 2024

RAPPORT

Du commissaire enquêteur Denis SIDOT

Désigné par la tribunal administratif de LYON le 26 octobre 2023

SAINT-PIERRE-LA-PALUD 2576 habitants, à 24 km à l'Ouest de Lyon, à 6 km de l'Arbresle, au carrefour des Monts du Lyonnais et du Beaujolais



SOMMAIRE

	Pages
Préambule	**4**
CHAPITRE 1 GENERALITES	**6 - 8**
Objet de l'enquête	
Cadre juridique	
Présentation succincte du projet	
Pièces du dossier	
CHAPITRE 2	
Organisation, déroulement de l'enquête	**9**
Contacts préalables	
Publicités, affichage	
Permanences	
CHAPITRE 3	
Nature des observations et analyse des PPA	**10 - 11**
« « du public	**14 - 16**
CHAPITRE 4	
Procès-verbal de synthèse	**17 - 19**
Mémoire en réponse	**20 - 25**

Préambule

Le PLU, **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de Saint-Pierre la Palud *(mars 2007, 4 modifications, 1 révision en 2017)* définit le principe d'aménagement communal des 753 ha urbanisés en 3 pôles distincts (*zone U de renforcement urbain)* reliés par la RD 24 E2, et autour desquels gravitent des hameaux d'habitation dont 5 classés **Ud** (*zone urbaine périphérique de faible densité)* constitués de parcelles aux tailles et configurations variées.

Deux d'entre eux **«Petit Saint-Bonnet et Les Ferrières» 53 habitations** sont :

- Desservis par des accès routiers accidentogènes car uniquement par la RD 24 E2, le long des Ferrières et le chemin du Petit-Saint-Bonnet *(à sens unique)* par le carrefour avec la VC 7 et le chemin du Caban
- Dotés d'équipements élémentaires, inadaptés au site, peu favorable à sa densification
- Les plus éloignés du bourg, des services, commerces, ce qui nécessite des déplacements peu sécurisés.
- Soumis à des phénomènes de ruissellement et de coulées de boue *(Les Ferrières)*
- Subissent une forte pression de l'urbanisation, favorisant **et** le mitage d'espace naturel, *ex agricole* **et** les extensions linéaires constatées le long des chemins.

ET ils possèdent au sein de la zone Ud la plus grande capacité de constructions nouvelles.

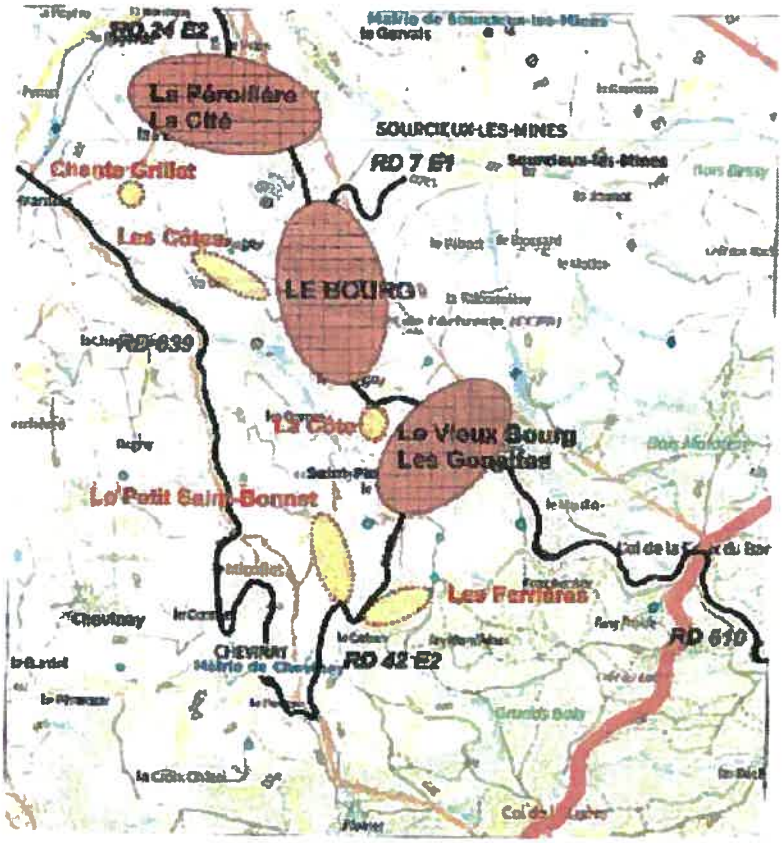
Un récent bilan de l'application du PLU engagé par la collectivité pour évaluer la capacité résiduelle constructible *(emprise au sol disponible, règles d'urbanisme)*

A précisé : « si les 2 hameaux permettent d'accueillir les constructions existantes *(22 depuis l'application du PLU)* et une évolution modérée, il convient :

D'éviter un développement incontrôlé **et** selon le *PADD actuel *(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)* de limiter les constructions nouvelles »

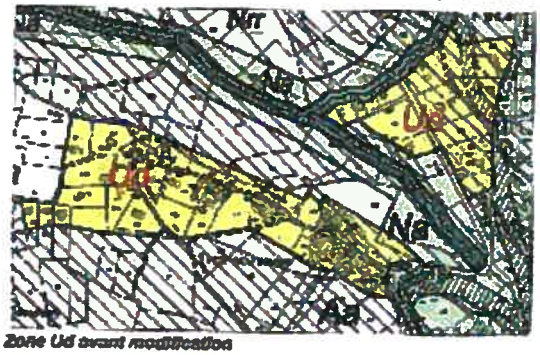
***Le** PADD du PLU assume, entre autres « **Limiter** : l'étalement urbain, l'offre et les capacités de constructions en périphérie par une redéfinition du zonage et du règlement… »

Cf. rapport de présentation : l'estimation de l'artificialisation future des sols, est de **1,5 ha** et *les nouvelles lois climat et résilience de juillet 2021 et article 4, loi du 20 juillet 2023* ont défini la garantie rurale d'un **1 hectare par commune** *(ZAN = **Z**éro **A**rtificialisation **N**ette à l'horizon 2050)*

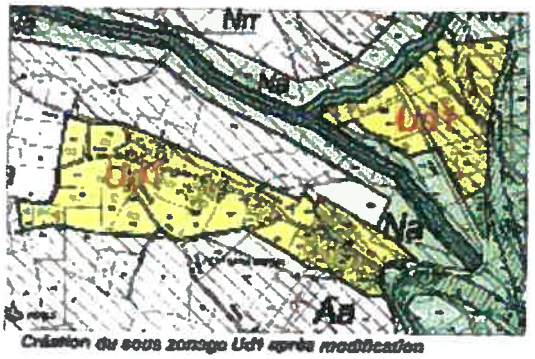


Le document graphique et les articles 2, 6 et 9 de la zone Ud sont modifiés en conséquence pour créer une zone Udf spécifique aux 2 secteurs.

Le document graphique du PLU est modifié uniquement sur ces bases :



Zone Ud avant modification



Création du sous zonage Udf après modification

L'emprise des deux zones reste inchangée

CHAPITRE 1 - GENERALITES

1 - 1 Objet de l'enquête publique d'urbanisme

Pendant la procédure informer et faciliter l'expression du public, sa consultation *(au siège de l'enquête, sur le site internet de la commune)* une compréhension complète du dossier, sur le **PROJET DE CREER en zone Ud UN SOUS/SECTEUR Ud1 pour les 2** hameaux les plus éloignés du Bourg, **Le Petit Saint-Bonnet** *(35 habitations)* et **Ferrières** *(18 habitations)* **en vue de LIMITER SON URBANISATION FUTURE** *(au regard du milieu naturel, du découpage parcellaire, des accès, de la topographie, du réseau viaire, de la capacité des réseaux existants..)* Le sous- secteur réduit ainsi la zone Ud de 10,31 ha, au profit de la zone Ud1.

Dans cet espace (ex) agricole et naturel, l'habitat s'y est développé, le long ou à proximité des voies ou chemins et dans un foncier disponible par divisions successives, favorisées par l'application aux permis de construire accordés, de la règle de la zone UD *(zone urbaine périphérique de faible densité)* à savoir : « constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m2 de **SDP** (**S**urface **D**e **P**lancher) et une emprise au sol ne devant pas excéder 10 % de la surface du terrain »

NB : Cf. rapport de présentation : « Dans certains secteurs **Ud** la suppression du **(COS) Co**efficient d'**O**ccupation des **S**ols par la loi ALUR de 2014, a participé au développement de détachements parcellaires progressifs sur unités foncières non bâties ou partiellement bâties »

Aussi, au regard des orientations du PADD, du « zéro artificialisation nette » les auteurs du PLU de Saint-Pierre la Palud,
proposent, par modification du PLU de :

- **revoir** les conditions d'implantation d'habitation aux hameaux Petit Saint-Bonnet et Ferrières

- **créer** pour eux un zonage spécifique qui définit dans le nouveau règlement applicables aux des zones U et Ud1, les prescriptions spéciales à **Ud1** :

- d'utilisation du sol **(article Ud 2)** construction à usage d'habitation dans la limite de 250 m2 de SDP (surface de plancher) incluant également les constructions existantes avant division du tènement d'origine selon le R151-21 du code de l'urbanisme.
- d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques tels les alignements **(article Ud6)**
- d'emprise au sol **(article Ud9)** limitée à 5% de la surface du terrain, incluant également les constructions existantes avant division du tènement d'origine en application du R151-21 du code de l'urbanisme.

La mise en œuvre du projet de zonage spécifique devrait permettre 9 habitations supplémentaires *(6 au Petit Saint Bonnet, 3 aux Ferrières)*

NB : Cette 5ème évolution du PLU est pour les prévisions démographiques et le nombre de logements en adéquation avec le SCOT et en conformité avec le PADD du PLU communal et n'a pas d'incidence sur l'environnement.
Il ne modifie pas ses orientation ni ne réduit un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporte de graves risques de nuisance.

1 – 2 Cadre juridique,

Procédure en référence aux codes :
Général des collectivités locales - Environnement *(articles L.123-1 et suivants)*
Urbanisme :
- Loi (ALUR) Accès au logement et à un urbanisme rénové et *articles L.153-31 - L.153-40 L.153-43 - L 153- 6– L.300-6 et 300-6.1, R 104-28, R 104-33,* ***R 151-21****, R 153-11,*
- Loi climat et résilience d'Août 2021 et ses dispositions sur l'artificialisation des sols, le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) d'ici 2050.
- SCOT de l'Ouest Lyonnais 2011 *(polarité 3)*
- Plan local d'urbanisme exécutoire à compter du 9/03/2007 *(objectifs du PADD et du SCOT respectés)*

1 – 3 Présentation succincte du projet :

Prise en compte dans les pièces graphiques et écrites *(dorénavant règlement des zones Ud et* ***Ud1 spécifiquement pour les articles 2, 6 et 9)*** du Plan Local d'Urbanisme **PLU**
de la création d'un zonage spécifique Ud1 sur les secteurs du Petit Saint-Bonnet et des Ferrières pour :

- réduire l'emprise au sol des constructions à 5% de la surface terrain, par un **(CES) C**oefficient d'**E**mprise au **S**ol de 0.05 au lieu de 0.1
- considérer la surface de la construction de la parcelle d'origine avant division *(éviter de multiplier les parcellisations)*
- modifier les règles d'implantation et de prospect à l'alignement *(rapport aux voies et emprises publique, limites séparatives)*

L'évolution proposée consiste à garantir la constructibilité limitée de ces espaces isolés, et d'imposer à leurs constructions nouvelles une consommation de terrain réduite. Elle s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD.

1 - 4 Pièces constitutifs du dossier

- Rapport de présentation,
- Règlement des zones Ud et Ud1, et son document graphique modifié *(plan de zonage)*
- Annexe 6, Auto évaluation environnementale et saisine de l'autorité environnementale et avis de cette dernière du 15/12/2023
- L'avis des **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées (PPA)
- Décision du 26/10/2023 Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.

Arrêtés municipaux :
Engageant la modification et organisant l'enquête publique de 31 jours soit du 18/12/2023 au 17/01/2024.

CHAPITRE 2 ORGANISATION DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2 – 1 Contacts préalables

18/10/2023 – Suite au 1er examen du dossier, demande d'éclaircissement sur les surfaces PLU des zones U *(rapport de présentation page 23)* **relatées supérieures de 2 ha 55** à celles données dans la modification n°4 du PLU.
2/11/2023 – Courrier à Monsieur le Maire pour compléments d'informations sur les pages n° 7 - 19 - 20 - 32 du rapport de présentation et sur le maintien au plan de zonage d'**E**mplacements **R**éservés (ER) des 2 secteurs intéressés.

3/11/2023 Déplacement à Saint-Pierre-la-Palud - Retrait du dossier d'enquête en mairie, et visite prolongée des 2 hameaux impactés par la procédure.

13/11/2023 Entretien téléphonique avec le cabinet d'études pour l' interprétation du (CES) **C**oefficient d'**E**mprise au **S**ol au regard de la (SDP) **S**urface **D**e **P**lancher **« repérée erronée »** sur le rapport de présentation, page 19 *(dans l'exemple d'une parcelle de 750 m2)*

7/12/2023 Déplacement à Saint-Pierre la Palud en mairie et sur le site pour complément d'examen de certaines indications du rapport de présentation.

22/01/2024 Remise en mains propres du PV de synthèse

2 – 2 publicité, affichage, permanences

L'avis au public a été publié

Dans les journaux « Le Progrès » 27 novembre 2023- 21 décembre 2023
et « Tout Lyon » 2 décembre 2023 – 23 décembre 2023
Sur le site internet de la ville : www.saintpierrelapalud.fr

Les avis d'enquête

Ont été apposés aux endroits habituels aménagés par la collectivité
en particulier dans les 2 Hameaux concernés par le projet

Et sur le panneau lumineux situé à l'entrée de la ville *(voir photo page 5)*

Mes permanences

Se sont tenues en Mairie de Saint-Pierre-la-Palud : mercredi 20 décembre 2023 de 10h30 à 12h et mercredi 17 janvier 2024 de 15h à 17 h.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et l'information du public *(publicité, affichage)* a été faite selon la réglementation en la matière.

CHAPITRE 3 - ANALYSE ET EXPLOITATION DES OBSERVATIONS RECEUILLIES

3 - 1 DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5 réponses ont été réceptionnées *sur les 15 PPA(saisis le 21/10/2023*

- **2** avec avis favorable simple *(le 20/11/2023 par le syndicat mixte eau potable Saône Turbine à Anse et le 6 novembre 2023 pour la Chambre d'Agriculture du Rhône à La Tour de Salvagny)*

- **2** avec avis favorable et remarques à prendre en compte à savoir :

- Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais recommande le 17/11/2023, de prendre en compte la remarque technique suivante :
  « Autoriser dans le règlement les extensions de constructions existantes au-delà de la bande de 25m depuis l'alignement de la voie »

- La (CCPA) Communauté de Communes Pays de l'Arbresle
  remarque dans son avis favorable du 23/11/2023 :
  « la gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée, conformément aux préconisations faites par la CCPA »
  Recommande au niveau des Déchets pour la desserte du Petit Saint-Bonnet :
  « conserver une largeur de route minimale à 3m pour le passage du camion de collecte OU créer une aire de présentation des poubelles à l'entrée du chemin de la Roue pour éviter le cul de sac »

- **1** avis du Département du Rhône daté du 21 décembre 2023 : La zone PENAP ..se superpose ponctuellement à la zone Ud de Chante Grillet et Petit-Saint-Bonnet.. La superposition d'une zone U avec le périmètre PENAP n'est donc pas compatible.
« Veiller à ce que le périmètre PENAP ne soit pas modifié et que les parcelles classées restent bien en zone A ou N de votre PLU »

Avis du commissaire enquêteur

Remarque du Syndicat de l'Est Lyonnais

A partir du moment où le règlement exonère l'implantation des reconstructions de bâtiments existants au-delà de la bande des 25 mètres depuis l'alignement de la voie, il ne semble logique qu'il en soit de même pour les extensions de constructions existantes tel que proposé par le Syndicat.

La recommandation de la CCPA

La demande pour faciliter l'accès de la collecte des ordures ménagères, même si elle n'est pas en rapport direct avec l'objet de l'enquête, doit être examinée.
Ce d'autant plus que le rapport de présentation précise à ce sujet « La voie de desserte interne, le chemin du Petit Saint-Bonnet s'étire sur près de 600 mètres et se termine en « cul de sac » routier, ce qui pose des problèmes de collecte des ordures ménagères »

Le Département du Rhône

fait part de sa crainte de voir le périmètre PENAP modifié et que l'on veille à ce que les parcelles voisines du secteur concerné par l'enquête restent classées en zone A ou N du PLU.
Je demande au maître d'ouvrage de donner la suite qu'il convient à cette inquiétude exprimée par le Département.

3 – 2 De l'Autorité environnementale

Avis de la (MRAE) Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 15 décembre 2023 n° 2023-ARA-AC-3266 « La modification n°5 du PLU de la commune de Saint-Pierre-la-Palud ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale »

3 – 3 Du public

NB. Les 5 observations ont été exprimées par courriers et deux sur le registre, et examinées avec les intéressés à ma permanence du mercredi 17 janvier 2024.
Elles émanent toutes des propriétaires, inquiets par le classement de leurs parcelles en Ud1.

Monsieur DELORME Denis 17,Chemin du Petit-Saint- Bonnet : ses demandes par une lettre déposée en Mairie et lors de sa visite du mercredi 17 janvier 2024.

A) Les aménagements annexes peuvent s'implanter au-delà de la bande des 25 m, mais dans la limite de la zone UD !!! Est-vraiment cela ?

B) Comment est calculée la SDP possible pour une construction neuve avec un CES de 5% de la surface de terrain !!! (de la même parcelle ou de plusieurs parcelles du même propriétaire ?)

C) Pour le calcul c'est 5% de la zone Ud ou Ud1 ou de la surface totale des parcelles toutes zones confondues Ud et Aa ?

D) En déduisant la surface déjà construite sur ces mêmes parcelles depuis quelle date ? SDP pour aménagement ou annexes.

E) Est-ce le même calcul pour construction neuve ?
Serait- il possible de laisser un CES de 10 % pour les annexes et aménagements pour les anciennes maisons du vieux hameau car ce sont des maisons de type « maison de village » en limite de voirie et imbriquées les unes aux autres donc peu de surface de terrain, d'où peu de possibilité d'aménagement (5 m de la voirie, 4m du voisin, CES de 5% ..)

F) A partir de quelle date vous prenez en compte la division du ténement d'origine ?

G) A quoi correspond le trait gras ou limite de zone qui apparait sur le plan de zonage et qui travers parcelle AD 630, 407, 408, 409 ..

H) Le plan de zonage présenté dans la modification n°5 représente les limites de zone Ud ou Ud1 ? (Bande de 25m)

I) Sur quelles parcelles sont possibles les 6 constructions du Petit Saint-Bonnet et les 3 des Ferrières de plus de 110 m2 ??

Et pour info : La colonne d'eau a été entièrement remplacée au Petit Saint-Bonnet en 2022 avec un débit conforme. Le transformateur Enedis aérien (haut de poteau) de 160 KVa peut être remplacé par un plus puissant de 250 KVA (haut de poteau) sans travaux conséquents.
Le plan de zonage présenté est ancien (20 ans) il manque beaucoup de maisons.
Sur le Petit Saint-Bonnet actuellement 24 villas et 10 anciennes maisons qui représente 18 logements et non 11 (avec un potentiel d'augmentation)
Les problèmes d'écoulement d'eau pluviale et déneigement sont les mêmes que dans les autres hameaux classés Ud (ce n'est pas plus compliqué ici)

Avis du commissaire enquêteur

Monsieur DELORME interroge les règles d'implantation induites par le règlement du sous-zonage Ud1, et leur impact précis en cas de divisions parcellaires, avec ou sans projet de construction. Rappel du règlement des zones Ud et Ud1 *(document du dossier d'enquête)*

A) article **Ud6** « La règle de retrait de 5m et l'implantation dans une bande de 25 m n'est pas imposée pour les aménagements et reconstructions des bâtiments existants.
Les annexes et piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande de 25m »

B et C et D et E) calcul d'une SDP pour une construction neuve avec un CES de 5%. Ex : un terrain de 1000 m2 donne une surface d'emprise au sol de 1000 X 5% = 50m2 soit si 2 niveaux 50 X 2 = 100 m2. Article **Ud 9** « l'emprise au sol de doit pas excéder 5% de la surface du terrain incluant également les constructions existantes avant division du tènement d'origine » ce dernier étant défini page 102 du règlement « Unité foncière d'un seul tenant quel qu'en soit le nombres de parcelles la constituant »

E) La réduction du CES est associée à la modification de la définition de l'emprise qui n'intègre que l'emprise des constructions et de leurs annexes (contrairement au COS) Cette modification n'entraîne donc pas généralement de réduction des droits à construire, qui combinés à la hauteur autorisée *(nombre de niveau de plancher autorisés)* sont plutôt augmentés en comparaison de ceux de l'application du COS. Il me semble incohérent de laisser un CES de 10% pour les anciennes maisons.

F G H et I et « pour info » Ces observations concernent le maître d'ouvrage à qui elles seront répercutées pour suite éventuelle.

Madame Elodie GIRAUD propriétaire de la parcelle 427 au Petit-Saint-Bonnet

Sur registre en Mairie « Nous souhaitons sur la parcelle 427 construire une seule maison sans division » (famille BERGER)

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observation vu le règlement du zonage Ud1 (article Ud2 -petit a- pour les constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m2 de SDP) et articles Ud6 pour le principe d'implantation et Ud9 pour le coefficient d'emprise au sol de 5% de la surface du terrain.

Christian BERGER propriétaire terrains au Petit-Saint-Bonnet

demande de grouper les 3 terrains n° 410/411/862/860 et 857 constructibles pour augmenter la surface d'emprise au sol pour 1 une seule maison

Avis du commissaire enquêteur

Il convient dans un premier de situer ces parcelles dans le zonage concernée partiellement par la modification. En tout état de cause, le tènement foncier étant défini page 102 du règlement « Unité foncière d'un seul tenant quel qu'en soit le nombres de parcelles la constituant » l'emprise au sol sera calculée sur l'assiette foncière du projet de construction de la maison unique.

Laurence DURAND 5, chemin des grandes vignes Saint-Pierre-la-Palud par lettre

A) L'intéressée relate ses démarches entreprises avec la municipalité depuis le 5 mars 2022 où un sursis à statuer (pour 2 ans) a été opposé à sa demande de division parcellaire. Elle indique qu'à son rendez-vous 26 septembre dernier, M .le Maire et l'adjoint à la communication et l'adjoint à l'urbanisme ont fait part d'une prochaine enquête publique avec engagement de l'informer de la date de celle-ci, et que personne ne l'en a avisé.

B) Ses interrogations : Si le projet était global sur tous les hameaux du village, je pourrais l'entendre, mais ce n'est pas le cas. Pourquoi le projet ne concerne que le hameau du Petit Saint-Bonnet et pas tous les hameaux du village ?

C) Voici mes arguments contre la modification du PLU sur le hameau du Petit-Saint-Bonnet. Sur le hameau il y a environ cinq parcelles qui sont potentiellement divisibles (dont trois autour de la maison de l'adjoint à l'urbanisme) L'identité du hameau ne serait donc pas fortement impactée même s'il y avait quelques habitations en plus sachant que les cinq propriétaires concernés ne veulent pas forcément diviser leur parcelle de terrain.

D) Lorsque j'ai fait ma demande de division parcellaire, refusée par la mairie, j'ai reçu parallèlement par courrier un avis favorable de mon projet de la part de la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle. Pourquoi cette contradiction ?

E) Comment créer de l'incompréhension :les dernières parcelles qui ont été divisées sur le hameau sont de 400 m2 dont une qui n'est pas encore en construction. On me refuse de diviser ma parcelle de 2540 m2 et parallèlement l'adjoint à l'urbanisme s'est installé sur une division parcellaire de 1000 m2.

F) Récemment, j'ai vu un reportage sur le concept Bimby, qui consiste à favoriser les divisions parcellaires, afin de limiter l'étalement des constructions, et ainsi préserver les terres agricoles et naturelles. Ce concept est mis en place dans plusieurs communes de France soucieuses de l'environnement. Notre commune est en marge de cette démarche ?

Ce concept présente également un intérêt sociologique en permettant aux habitants d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, au regard des changements de leur mode vie (départ des enfants, retraite...)

Refuser les divisions parcellaires, consiste à imposer aux habitants de quitter leur maison lorsqu'ils ne sont plus en âge d'entretenir de grand terrain. C'est apparemment la politique de notre commune et c'est bien regrettable.

Avis du commissaire enquêteur

A et E) Le commissaire enquêteur est incompétent pour apprécier le bien- fondé de la modification du PLU et son intégration dans l'environnement urbanistique de la commune.

B et C) *Cf. Rapport de présentation* « les hameaux Petit Saint-Bonnet et les Ferrières sont en zone Ud qui correspond aux 5 secteurs périphériques préexistants au PLU et où les constructions nouvelles sont soumises à conditions, car sans assainissement collectif »
Cf. page 35 du règlement « Le sous-zonage Ud1 concerne le Petit-Saint-Bonnet et les Ferrières *(jusqu'alors en Ud)* compte tenu notamment de leurs situations isolées dans la commune, des accès, de l'entretien des voies l'hiver et de la gestion des eaux pluviales.
En zone Ud1, il est fait application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme »

Cf. PADD : Une des actions inscrites au PLU en vigueur « limiter l'offre et les capacités de construction en périphérie par une redéfinition du zonage et du règlement »

Ces secteurs ne représentent plus que 15 % du potentiel constructible , mais 67 % se concentrent sur le Petit Saint-Bonnet et le Ferrières, ces 2 secteurs représentant en outre la moitié de l'artificialisation future du PLU.

D) La communauté de commune des pays de l'Arbresle est compétente en matière d'assainissement et dans votre cas sur la conformité du projet pour le dispositif d'assainissement autonome que vous lui avez soumis sûrement soumis.

F) *Cf. rapport de présentation page 18* « L'idée n'est pas de bloquer les constructions futures ni les divisions mais d'équilibrer davantage les droits à construire, en fonction des conditions de fonctionnement, de sécurité d'équipements des sites et des disponibilités de constructions restantes »

Monsieur Alain DULAC 13, chemin du Petit Saint-Bonnet Par lettre

Il est précisé sur le règlement de la zone Ud1 que la surface de construction ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain incluant les constructions existantes du tènement d'origine quel que soit le nombre de parcelles

1ère question « les parcelles retenues sont- elles uniquement celles en Ud1 ou toutes quelle que soit la zone ? »

2ème question « Les maisons de hameau construites depuis plus de 100 ans sont-elles prises en compte dans les constructions existantes vu que celles-ci sont imbriquées les unes dans les autres avec des dépendances (grange, hangar...) sur une ou plusieurs parcelles ?
Si cela est le cas les constructions nouvelles deviennent impossibles »

3ème question « Une division parcellaire réalisée avant l'ouverture du PLU (2021) le fait de la vendre ou de la donner, après que le PLU soit validé, reste-elle indépendante des autres parcelles ou toujours considérée faisant parti du ténement « ?

4ème question « En zone Ud1 la surface de 5% concerne-t-elle l'emprise au sol ou la surface habitable ? Les débords de toiture relatifs à la pose de gouttières, font-ils partis des 5 % ? »

Avis du commissaire enquêteur

1ère question : Il s'agit de l'emprise au sol des **constructions en zone Ud1**
Cf. Rapport de présentation page 24 «La zone Ud1 concernée par la présente procédure de modification a une surface de 10,31 Ha, déjà urbanisée pour une grande partie »
Rappel : Terrain ou ténement = unité foncière d'un seul tenant quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant .

2ème question : Article Ud2 : sont admis : la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

Article Ud 6 - l'implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques : La règle de retrait de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur et de l'implantation dans une bande de 25m de large n'est pas imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

3ème question : pour le maître d'ouvrage : l'impact d'une division réalisée avant l'ouverture du PLU concernant l'indépendance de la parcelle qui faisait partie du ténement divisé ?

4ème question : *Cf. page 100 du règlement* « l'emprise au sol seule concernée par les 5 %, est la projection verticale au sol de la construction, tous débords et surplombs inclus »
L'emprise au sol mais ne prend pas en considération le nombre de niveaux.

CHAPITRE 4 - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-LA-PALUD

L'enquête publique relative au projet de modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-la-Palud ouverte le 18 décembre 2023 s'est terminée le 18 janvier 2024. Elle concernait la création d'un zonage spécifique Ud1 sur les secteurs du Petit Saint-Bonnet et des Ferrières

Au cours de cette procédure qui s'est déroulée normalement par la mise à disposition d'un registre d'observation et la mise en ligne du dossier :

5 observations ont été réceptionnées des Personnes publiques associées : 2 avec avis favorable, 3 avec avis favorable et remarques à prendre en compte :
Syndicat de l'Ouest Lyonnais, CCPA, Département du Rhône concernant le périmètre PENAP.

Et 5 observations ont été émises par le public, 2 sur le registre et 3 par courriers remis à ma permanence du 17 janvier, et commentées sur place avec leurs auteurs.

Ci-dessous le détail de ces interventions pour lesquelles je souhaite dans les 15 jours suivants enregistrer votre avis tel que prévu par la réglementation.

Avis des PPA : 5 avec avis favorables dont 3 avec recommandations.

1 - Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais recommande d'autoriser les extensions de constructions existantes au-delà de la bande de 25m depuis l'alignement de la voie.

2 - La CCPA recommande au niveau des déchets pour la desserte du Petit-Saint-Bonnet de conserver une largeur de route minimale à 3m pour le passage du camion de collecte ou créer une aire de présentation des poubelles à l'entrée du chemin de la Roue pour éviter le « cul de sac »

3- Le Département du Rhône s'inquiète de l'incompatibilité de la « superposition ponctuelle » d'une zone U avec le périmètre PENAP et demande une vigilance pour que les parcelles classées , restent bien au PLU, en A ou N.

Nb : La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

DU PUBLIC

5 observations sur l'application du projet dont 2 sur le registre déposé en Mairie

1) Courrier déposé en mairie *(joint)* de Monsieur DELORME Denis

Résumé de l'intervention :

L'intéressé demande une clarification des règles de cette nouvelle zone Ud1 qui déterminent : les règles d'implantation des constructions neuves, les limites d'occupation du sol *(emprise au sol, SDP)* l'impact des éventuelles divisions parcellaires avec ou sans projet de construction.
Des précisions doivent donc être apportées au regard de certaines inquiétudes exprimées et aussi des réponses sur les informations ajoutées en fin de courrier.

2) Madame Elodie GIRAUD

Parcelle 427 Petit Saint-Bonnet
observation sur registre le 17 janvier (avec extrait du plan cadastral joint)

Nous souhaitons sur la parcelle 427 construire une seule maison (famille BERGER) En l'absence de la superficie de la parcelle concernée, il convient d'indiquer la capacité de construction *(CES, SPD)* au regard des articles Ud2 *(avec annexes en complément, piscine, abris de piscine, abri de jardin etc.)*

3) Monsieur Christian BERGER

Parcelles 410/411/862/860 et 857 Petit Saint-Bonnet observation sur registre le 17 janvier *(avec extrait plan cadastral joint)*

La demande : « grouper les 3 terrains constructibles pour augmenter la surface d'emprise au sol pour une seule maison » mention reprise sur l'extrait de plan cadastral.
Le croquis ne permet pas de situer toutes les parcelles dans la zone Ud1 particulièrement les n° 410 et 411, d'où la nécessité de les identifier pour informer le pétitionnaire de leur réelle capacité constructible.

4) Madame Laurence DURAND 5, Chemin des Grandes vignes

Observations par lettre *(jointe)* déposée lors de ma permanence du 17 janvier.

Madame Durand s'interroge sur le bien- fondé du projet limité au hameau du Petit Saint-Bonnet et relate ses interventions auprès de la municipalité suite à sa demande de division parcellaire suivie d'un sursis à statuer en mars 2022.

Elle réfute le nombre annoncé de divisions parcellaires et signale un reportage dans lequel les division parcellaires sont favorisées et considère que le refus de divisions parcellaires consiste à imposer aux habitants de quitter leur maison lorsqu'ils ne sont plus en âge d'entretenir de grand terrain et regrette que ce soit la politique de sa commune.

5) Monsieur Alain DULAC 13 chemin du Petit Saint-Bonnet

Observations par lettre déposée lors de ma permanence du 17 janvier.

Demande si les parcelles retenues (du tènement foncier) sont celles uniquement en Ud1 et s'interroge sur le cas spécifique des maisons anciennes du hameau (plus de 100 ans) et sur le sort des divisions parcellaires intervenues avant l'ouverture du PLU et sur les débords de toiture. Monsieur DULAC joint à son courrier un certificat de déclaration préalable de division tacite délivré par le Maire de Saint-Pierre-la-Palud le 16/06/2021 (dont copie jointe)

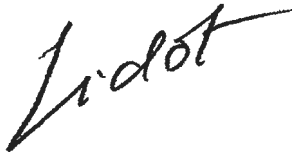
En plus des réponses que vous voudrez bien apporter aux quelques interventions ci-dessus récapitulées, je souhaite que soit rectifiée sur le rapport de présentation page 19, l'incidence du CES de 0,05 % sur la SDP, expliquée par l'exemple d'une parcelle de 750 m2 qui produit 75,5 m2 de SDP sur 2 niveaux et non 150 m2.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

FIN DU RAPPORT

Fait à Caluire et Cuire, le 22 janvier 2024 Le commissaire enquêteur, Denis SIDOT

Signature,



MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

À la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 18 décembre 2023 au jeudi 18 janvier 2024 pour la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme portant sur la création d'un zonage spécifique Ud1 sur les secteurs du Petit Saint-Bonnet et des Ferrières, plusieurs remarques nous sont parvenues.

- Dans un premier temps, nous allons analyser et répondre aux 5 observations émises par le public :

1) Courrier émis par Monsieur DELORME DENIS

Rappelons que dans celui-ci est formulé une demande de clarification des règles de la nouvelle zone Ud1. L'intéressé s'interroge notamment sur *« les aménagements annexes (piscines, garage... »* et souhaite savoir si ce type d'aménagement peut *« s'implanter au-delà de la bande de 25m mais dans la limite de la zone Ud »*.

Pour répondre à sa demande, en effet, par suite de l'observation du Syndicat de l'Ouest Lyonnais, il est proposé que les annexes ou les aménagements des constructions existantes puissent s'implanter dans la bande de 25 mètres et en dehors, comme dans le règlement général de la zone Ud du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur DELORME s'interroge également sur la surface de plancher et son mode de calcul. Cette interrogation ne relève pas directement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme mais plutôt de l'application du Code de l'urbanisme dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux. Il convient de rappeler que les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble de la zone Ud1 pour chaque projet situé sur une parcelle entière ou issue d'une division. Il est donc impossible de déterminer précisément l'emprise au sol ou la surface de plancher qui peut être construite sur l'ensemble des parcelles comprises dans la zone Ud1.
Cela va dépendre de chaque projet, à savoir notamment par la surface du tènement, l'emprise existante des constructions, la division de la parcelle, le projet en lui-même etc. Il en est de même pour le calcul de la Surface de Plancher (SDP) qui résulte de chaque projet (étage, trémie, hauteur...). Seul un maximum de 250 m² de Surface de Plancher est fixé par le règlement sur l'ensemble des zones Ud et Ud1.
En ce qui concerne son mode de calcul, ce n'est pas le Plan Local d'Urbanisme mais le Code de l'urbanisme qui le définit dans son article L 111-14.
En complément, il est à savoir qu'un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites certaines surfaces.
En conséquence, les débords de toit et les murs extérieurs ne sont pas compris dans la Surface de Plancher.

Concernant le mode de calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), c'est également le code de l'urbanisme qui le définit dans son article R*420-1 et non pas le Plan Local d'Urbanisme.

Le calcul intègre les murs extérieurs dans le calcul de l'emprise au sol mais pas les débords de toit lorsqu'ils ne sont pas tenus par une structure au sol.

Pour rappel, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 5% est calculé sur chaque parcelle comprise dans la zone Ud1 en fonction de chaque projet et non sur l'ensemble de la zone (Ud, Ud1 ou autres). Et

comme l'indique le titre 9 de l'article Ud du règlement du Plan Local d'Urbanisme en incluant les surfaces construites avant division du tènement.

C'est donc pour cela qu'il est impossible de déterminer le résultat avec précision car de multiples cas sont possibles et cela dépend de chaque projet. En général, c'est à l'architecte de l'opération de le déterminer.

Cependant, pour essayer d'aller plus loin, 3 exemples de tènement compris en totalité dans la zone Ud1 :

Exemple 1 : Sur un tènement de 2 000 m² vide de construction, il est possible de construire une maison de 100 m² d'emprise au sol. Le calcul précis pour la surface de plancher dépend du projet mais celle-ci peut représenter aux alentours de 160 à 200 m².

Exemple 2 : Sur un tènement de 2 000 m² comprenant une maison de 100 m² d'emprise au sol, le CES autorise 100 m². Il n'est donc pas possible de construire une maison supplémentaire.

Exemple 3 : Sur un tènement de 2 000 m² comprenant une maison de 100 m² d'emprise au sol, une parcelle de 1 000 m² est détachée (division parcellaire) avant le dépôt du permis de construire. Le coefficient d'emprise au sol appliqué sur cette nouvelle parcelle autorise 50 m² d'emprise au sol supplémentaires. Rappelons que le calcul précis pour la surface de plancher dépend du projet mais celle-ci peut représenter entre environ 80 à 100 m².

Pour le calcul du CES encore disponible, ce point pourra être confirmé par le SCOT afin de compléter le rapport de présentation en conséquence.

Pour rappel, le règlement de la zone Ud limite la surface de plancher à 250 m² par tènement. Cependant, ce n'est pas le calcul du coefficient d'emprise au sol de 5% qui définit la surface de plancher autorisée sur chaque tènement. Le CES de 5% s'applique aussi bien pour les constructions neuves que pour les aménagements de constructions existants et annexes.
Une solution sera recherchée en conséquence visant à différencier l'application du CES en fonction de l'existant et des annexes.

Monsieur DELORME nous fait également part de son questionnement au sujet d'un trait apparaissant en gras et traversant certaines parcelles sur le plan de zonage. Il s'agit là de la limite du « secteur de prévention des risques géologiques » tel que cela est indiqué dans la légende du document graphique. Le règlement de ce secteur se trouve à l'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Pour répondre à son interrogation au sujet des représentations des limites des zones Ud et Ud1 sur le plan de zonage. En effet, le document graphique représente seulement les limites entre les zones Ud et Ud1 et non la bande d'implantation de 25 mètres. Cette dernière s'applique au cas par cas, en fonction de la structure parcellaire et suivant le règlement de la zone.

En ce qui concerne sa demande à propos de la constructibilité sur les secteurs du Petit Saint Bonnet et des Ferrières. Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas pour objet de définir des règles spécifiques à chaque parcelle mais à l'ensemble d'une zone. Aussi, les *« 6 constructions au Petit Saint Bonnet et les 3 constructions des Ferrières »* mentionnées dans le rapport de présentation sont une estimation et non pas une certitude. Cette estimation permet de prévoir que les nouvelles règles permettent toujours de construire sur le secteur tout en réduisant les possibilités.

Enfin, pour donner suite aux informations présentées par Monsieur DELORME à la fin de son courrier notamment à propos de la colonne d'eau située sur le secteur du Petit Saint Bonnet, du transformateur

ENEDIS, du plan de zonage présenté dans le dossier de modification et de la problématique d'écoulement des eaux pluviales. Concernant la colonne d'eau, il n'y a pas de mesure de débits. A propos du transformateur ENEDIS, si celui-ci doit être changé, il devra être remplacé par un transformateur au sol ce qui nécessite une emprise au sol disponible d'environ 10 m². Comme se fût le cas l'année passée lors du changement du transformateur chemin de Lagay (nécessité de trouver 10 m² à acheter à un particulier suivant les recommandations du SYDER).
En ce qui concerne le plan de zonage, il est effectivement ancien et est laissé dans le dossier à titre indicatif. Il est à savoir qu'il ne constitue plus un document opposable et obligatoire. Afin de pouvoir observer l'ensemble des constructions, les pétitionnaires doivent dorénavant se rendre après approbation du document sur le « Géoportail de l'urbanisme » que l'Etat a rendu obligatoire pour la consultation des PLU. De plus, le rapport de présentation différencie les constructions du nombre de logements. Il peut effectivement y avoir plusieurs logements dans une même construction, ce qui est difficile de vérifier ou de connaître avec précision. Concernant les problèmes d'écoulement, ceux-ci peuvent en effet se produire sur d'autres secteurs mais la différence est que cette problématique se pose d'une manière plus cruciale sur les secteurs du Petit Saint Bonnet et des Ferrières. En outre, les zones Ud ont des capacités constructibles plus faibles risquant de moins aggraver les phénomènes et se trouvent plus proches des équipements existants.

2) <u>Observation émise par Madame GIRAUD Elodie</u>

Dans son observation inscrite au registre, Madame GIRAUD fait part d'un souhait de construction d'une maison sur la parcelle 427 sans division. Elle rapporte au commissaire enquêteur qu'*« en l'absence de la superficie de la parcelle concernée, il convient d'indiquer la capacité de construction (CES, SDP) au regard des articles Ud2 (avec annexes en complément, piscine, abris de piscine, abris de jardin etc.) »*

En effet, il apparait que cette parcelle est vide de construction et constructible suivant les règles de la zone Ud1. Il est notamment envisageable de construire une maison jusqu'à 250 m² de surface de plancher. Par ailleurs, ce n'est pas au Plan Local d'Urbanisme d'indiquer la capacité constructible pour chaque parcelle en application du règlement du PLU. Dans le cas où le pétitionnaire souhaiterait obtenir des informations sur les possibilités de construire, il peut déposer une demande de certificat d'urbanisme à cet effet ou encore déposer un dossier de permis de construire.

3) <u>Observation émise par Monsieur BERGER Christian</u>

Dans son observation inscrite au registre, Monsieur BERGER fait part de son souhait de *« grouper 3 terrains [...] constructibles pour augmenter la surface d'emprise au sol pour 1 seule maison ».*

Les parcelles mentionnées sont situées en zone Ud1 (partiellement pour la parcelle n°441 notamment). Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue sur les parties de parcelles comprises dans la zone Ud1 et il est envisageable de regrouper 3 terrains compris dans la zone Ud1 afin d'augmenter la surface d'emprise au sol. Rappelons que pour obtenir des informations sur les possibilités de construire, une demande de certificat d'urbanisme ou une demande de permis de construire peuvent être déposées à cet effet.

4) <u>Courrier émis par Madame DURAND Laurence</u>

Dans celui-ci, Madame DURAND fait part de son interrogation sur le bien-fondé du projet limité au hameau du Petit Saint Bonnet et relate ses interventions auprès de la collectivité à la suite de sa demande de division parcellaire en date du 05 février 2022 pour laquelle a été opposée un sursis à

statuer. L'intéressée émet notamment divers arguments s'opposant à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Les motifs de cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont énoncés dans le rapport de présentation et notamment à la page 3 : *« Depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par le code de l'urbanisme, le constat montre que certains secteurs de la zone Ud connaissent un développement des divisions foncières. La collectivité souhaite ajuster le règlement de la zone Ud en conséquence sur les 2 secteurs du Petit Saint Bonnet et des Ferrières, afin d'y encadrer davantage les constructions nouvelles, compte tenu notamment de leurs situations isolées dans la commune, des accès, de l'entretien des voies l'hiver et de la gestion des eaux pluviales ».*
En complément, d'autres raisons techniques sont évoquées, notamment en matière de capacité électrique des réseaux et d'investissement nécessaires pour la collectivité si l'urbanisation tendait à se développer sans maîtrise.

Toutes les parcelles sont potentiellement divisibles et non uniquement 5 parcelles comme l'indique l'intéressée dans son courrier. En outre, le fait de diviser une parcelle ne signifie pas qu'elle puisse être construite ou à contrario qu'il n'y aura qu'une seule construction sur chaque division opérée. Cela dépend de chaque parcelle d'origine et de chaque projet porté par les pétitionnaires.
Les craintes de la collectivité reposent sur le fait que ces divisions puissent faciliter de plus en plus de constructions dépassant la capacité des réseaux du secteur. En outre, même si les propriétaires ne souhaitent pas diviser pour construire aujourd'hui, rien ne permet d'affirmer que cela ne sera pas le cas plus tard et favoriser ainsi la construction de 5 maisons, de 10 logements ou plus.
La collectivité souhaite simplement éviter de renforcer les équipements publics (réseaux et voirie notamment) dans des secteurs non prioritaires pour le Plan Local d'Urbanisme et les investissements de la collectivité.

Toujours dans le cadre de sa demande de division parcellaire, Madame DURAND évoque l'avis favorable du service assainissement de la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle (CCPA) sur son projet.
Rappelons que la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle n'est pas le service compétent en matière d'autorisation d'urbanisme. Ce service consulté concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, émet uniquement un avis consultatif dit simple. L'avis est donné par la commune au regard de l'ensemble des considérations en matière d'urbanisme (accès, développement de l'urbanisation, application du sursis à statuer etc.)

En ce qui concerne le troisième argument exposé par l'intéressée, celui-ci n'est pas recevable car la superficie de la plus petite parcelle construite est de 720 m² et non 400 m² comme ceci est communiqué.
De plus, Madame DURAND indique que *« l'adjoint à l'urbanisme s'est installé sur le hameau sur une division parcellaire de 1 000 m² ».*
Cette information est erronée puisque la superficie du terrain est de 1 462 m² et non de 1 000 m² comme indiqué.
La collectivité souhaite limiter la tendance actuelle où des parcelles de plus en plus petites se divisent et apportent des constructions nouvelles de plus en plus nombreuses. Pour autant, l'application du règlement de la zone Ud1 du Plan Local d'Urbanisme n'interdit pas les divisions ni les constructions nouvelles mais celles-ci sont simplement soumises à conditions comme déjà évoqué.

En ce qui concerne le Concept de BIMBY « Build In My Back Yard », concept d'urbanisme visant à la densification des espaces résidentiels pavillonnaires. Celui-ci est très intéressant et est utilisé dans les centres urbains équipés ou rapprochés des équipements (commerce, école, réseaux d'assainissement) afin de renforcer la centralité.
Il faut ainsi rappeler que le Plan Local d'Urbanisme permet ce genre de divisions en zone centrale, sur le Bourg mais il convient de le limiter pour les raisons qui ont déjà été évoquées. En outre, rappelons que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais n'autorise pas ce genre de division sur les hameaux situés en dehors ou éloignés du Centre Bourg.

5) Courrier émis par Monsieur DULAC Alain

Dans son courrier, Monsieur DULAC demande si les parcelles retenues (du tènement foncier) sont uniquement celles qui se situent en zone Ud1. Il s'interroge notamment sur le cas spécifique des maisons du hameau qui ont plus de 100 ans ainsi que sur le devenir des divisions parcellaires intervenues avant l'ouverture du Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne l'application du Coefficient d'Emprise au Sol de 5%, celui-ci s'applique uniquement aux parcelles situées en zone Ud1 nouvellement créées. Il correspond au maximum d'emprise au sol autorisée de la construction et ne concerne donc pas la surface habitable. Les débords de toitures et les gouttières ne sont pas pris en compte dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol.
Au sujet du cas spécifique des maisons anciennes du hameau, la présente modification n'a pas pour objet d'interdire toutes nouvelles constructions mais uniquement de les limiter afin que les réseaux puissent continuer à fonctionner convenablement et faciliter la gestion de ces hameaux. Les nouvelles constructions, les extensions, les aménagements et les annexes sont possibles dans les limites fixées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Par ailleurs, il est à savoir que le droit de construire n'est pas un droit dit constant, c'est-à-dire que ce qui a été autorisé sur une période peut par la suite devenir interdit.
Concernant le devenir des divisions parcellaires intervenues avant l'ouverture du PLU, le Code de l'urbanisme considère qu'une parcelle divisée fait partie du tènement tant qu'elle n'est pas vendue à un autre propriétaire.

- Dans un second temps, nous allons analyser et répondre aux différentes recommandations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) à la suite des consultations :

La collectivité a réceptionné 5 avis favorables, à savoir :

1) La Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle
2) Le Département du Rhône
3) Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais
4) La Chambre d'agriculture
5) Le Syndicat mixte d'eau potable

En complément, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) favorable (projet non soumis à évaluation environnementale).

Sur ces 5 avis réceptionnés, 3 sont assortis de recommandations :

1) Avis de la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle

La Communauté du Pays de L'Arbresle émet un avis favorable assorti d'une seule recommandation en matière de déchets, à savoir : « Petit Saint Bonnet : conserver une largeur de route minimale à 3m pour le passage du camion de collecte. Créer une zone de retournement pour le camion de collecte OU créer une aire de présentation des poubelles à l'entrée du chemin de la Roue pour éviter le « cul de sac » ».

Cette recommandation n'a pas d'incidence sur la procédure en cours. Une zone de retournement se situe notamment à l'extrémité du chemin de la Roue, dans le prolongement du chemin du Petit Saint Bonnet.

2) Avis du Département du Rhône

Le département forme une simple observation sans incidence sur la procédure de modification. Celle-ci concerne la superposition constatée entre la zone Ud et le périmètre PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains).

En effet, le rapport de présentation indique pour information que *« la zone PENAP, définie après l'approbation du PLU, se superpose ponctuellement à la zone Ud de Chante Grillet ainsi qu'au Petit Saint Bonnet »*. Le plan présenté à la page 16 du rapport de présentation indique les 3 endroits nommés par des cercles rouges, en bordure de zone. La procédure en cours n'a pas pour objet de modifier le zonage et ne modifie pas son emprise.

Il ne revient pas à la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de rectifier l'erreur du périmètre PENAP qui n'aurait pas dû intégrer une zone urbaine existante. Le Conseil Départemental pourra rectifier cette erreur ultérieurement par une modification de son zonage PENAP.

3) Avis du Syndicat de l'Ouest Lyonnais

Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais émet un avis favorable assorti d'une remarque technique, à savoir : « autoriser dans le règlement les extensions des constructions existantes au-delà de la bande de 25m depuis l'alignement de la voie ».

Effectivement, la règle de la zone Ud1 impose que toute extension soit comprise dans la bande des 25 mètres tout en respectant un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,05. Il est possible d'assouplir cette règle en permettant une extension de la construction existante au-delà de la bande de 25m m, comme cela est déjà autorisé pour les annexes et piscines.
Cette évolution n'a pas d'incidence significative sur la constructibilité de la zone.

- Enfin, pour donner suite à la demande du commissaire enquêteur, une rectification sera apportée à la page 19 du rapport de présentation, à propos de l'incidence du CES de 0,05% sur la SDP, expliquée par l'exemple d'une parcelle de 750 m² qui produit 75,5 m² de SDP sur 2 niveaux et non 150 m².

Fait à Saint-Pierre-la-Palud,
Le 06 février 2024,
Le Maire,
M. GRIFFOND

MAIRIE de ST-PIERRE-LA-PALUD 69210 (Rhône)

Enquête publique du projet

De MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la

Commune de

SAINT-PIERRE-LA-PALUD

Rhône

Enquête du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 17 janvier 2024

CONCLUSIONS

Du commissaire enquêteur Denis SIDOT

Désigné par la tribunal administratif de LYON le 26 octobre 2023

MES AVIS

Par la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, la commune *(à l'appui d'une étude ad hoc)* entend ralentir, encadrer, maîtriser le développement des hameaux zone UD dont le Petit-Saint-Bonnet et Ferrières, géographiquement isolés du bourg, avec des contraintes d'accès, d'entretien des voies en période hivernale et de gestion des eaux pluviales.

Lors de mes visites sur place des 2 hameaux j'ai identifié l'abord résidentiel de cette zone agricole transformée en zone d'habitat, avec des effets induits en termes de mobilité.
Pour moi, la méthode utilisée pour agir sur les divisions foncières prend alors tout son sens.

A tout le moins, la mesure tendant à diminuer du nombre de constructions est additionnelle à l'action publique engagée par la loi Climat et résilience pour la désartificialisation des sols.

La création d'un zonage réglementé Ud1, réorganisant l'emprise au sol, les modalités de prospect et d'implantation des constructions à venir, est à mon avis l'outil pertinent pour requalifier ces 2 hameaux, à ce jour, urbanisés par divisions parcellaires successifs.

Et par ailleurs la continuité des orientations PADD du PLU approuvé en 2007 *(avec les prévisions de population et de logements)* semble être assurée et cela même au regard des objectifs fixés au PADD du SCOT de l'Ouest Lyonnais **«arrivé»** 3 ans après le PLU communal.

En revanche :

- cf. page 7 du rapport de présentation « le classement en zone spécifique **Ud** concerne les secteurs...du Caban, La Côte, Les Côtes, Chante-Grillet et le Petit-Saint-Bonnet »
  Et dans le PADD, le critère de classement en zone Ud « là où un assainissement autonome peut être réalisé suivant des critères de densité »

Or, le sous-zonage Ud1, en sorte une sectorisation dans la sectorisation, s'est limité au seul gisement foncier du Petit-Saint-Bonnet *(avec les Ferrières en ajout)* ce qui a interrogé le public.

Peut-être s'agit-il pour la collectivité d'anticiper sur les objectifs affichés *(réduire l'impact des constructions futures sur le milieu naturel et le paysage ainsi que le fonctionnement de la commune)* auquel cas la finalité de la présente modification du PLU *(contenir les divisions parcellaires)* pourrait être ajustée à moyen ou long terme aux secteurs Ud identifiés ci-dessus.

- La Communauté de communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) recommande de conserver au Petit Saint Bonnet, une largeur de route minimale à 3 m pour le passage du camion de collecte ou créer une aire de présentation des poubelles, à l'entrée du Chemin de la Roue.

Cf. le rapport de présentation « la voie de desserte interne s'étire sur près de 600m et se termine en « cul de sac » ce qui pose des problèmes de collecte des ordures ménagères et ponctuellement au niveau du hameau ancien, le chemin connait un rétrécissement à moins de 3m de largeur »
Je note à ce sujet que l'élargissement du **VC7, cad le, chemin du petit Saint-Bonnet** à 8m est prévu par l'emplacement réservé V9, et que celui numéroté V18, concernant l'aménagement du carrefour du RD 24 E2 donnant accès au **chemin du petit Saint-Bonnet** est peut être la bonne alternative.

Pour moi l'Emplacement réservé (ER) V18 est d'une faisabilité plus immédiate que l'élargissement du VC 7 *(procédures de maîtrise de l'assiette foncière par ex.)* et assure un accès plus sécurisé aux habitants, aux services publics, au véhicule des pompiers etc.

- Une rectification est à apporter à la page 19 du rapport de présentation à propos de l'incidence du CES de 0,05% sur la SDP expliquée par l'exemple d'une parcelle de 750 m2 sur 2 niveaux et non 150 m2.

- La requête adressée au Maire le 2 février 2024 par M et Mme ALVES de OLIVEIRA 3 chemin des Ferrières 69210 Saint Pierre la Palud au sujet d'une division parcellaire de septembre 2007 m'a été transmise, mais n'a pu être prise en compte car réceptionnée après la clôture de l'enquête du 17 janvier 2024.

Conclusion

- Observant que la modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement,
- Compte tenu des observations ci-dessus,
- Considérant le bon déroulement de l'enquête publique,
- Vu les réponses complètes et précises faites par le maire de la commune dans son mémoire en réponse,

Recommandant d'assouplir la règle Ud 6 pour permettre une extension de la construction existante au-delà de la bande de 25m *(article Ud 6, page 39 du règlement)*

J'émets un avis favorable

A la modification n° du plan local d'urbanisme de la commune de Saint- Pierre- la- Palud

Fait à Caluire et Cuire le 16 février 2024 Le commissaire enquêteur

Sidot

Enquête publique du projet

De MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la

Commune de

SAINT-PIERRE-LA-PALUD

Rhône

Enquête du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 17 janvier 2024

ANNEXES

Observations du public recueillies

M. DECORTE Denis
17 ch du Petit St Bonnet
69210 St Pierre la Palud
d.delorme69@orange.fr

le 19 01 2024

à Mr le Maire de St Pierre la Palud

Dans le cadre de la modification N°5 du PLU 2024 secteur Petit St Bonnet et les Fessières. Passage de Ud en Ud1

- Si j'ai bien compris, les amenagements annexes (piscine, garage..) peuvent s'implanter au delà de la bande de 25m mais dans la limite de la zone Ud !!! Est ce vraiment cela ?
- Comment est calculée la SDP possible pour une construction neuve avec CES de 5% de la surface du terrain !!! (de la même parcelle ou de plusieurs parcelles du même propriétaire ?) les debords de toit et mur exterieur font il partie de la SDP
  - Pour le calcul c'est 5% de la zone Ud ou Ud1 ou de la surface totale des parcelles toutes zones confondues Ud, Ud1 et Aa ??
  - En déduisant la surface déjà construite sur ces mêmes parcelles depuis quelle date !!
- SDP pour amenagement ou annexes
  - Est ce le même calcul que pour construction neuve 5%
  - Serait il possible de laisser un CES de 10% pour les annexes et aménagements pour les anciennes maisons du vieux hameau car ce sont des maisons de type "maison de village" et imbriquées les unes aux autres donc peu de surface de terrain, d'où peu de possibilité d'aménagement (5m de la voirie, 4m du voisin, CES de 5%)

Exemple chez moi j'ai 800m² de terrain devant chez moi, si je fais une demande de piscine de 25m² + pool house ou garage de 30m² puis je le faire !!! La piscine de 25m² utilise t elle 25m² de SDP ?

- A partir de quelle date, vous prenez en compte la division du tenement d'origine ?
- A quoi correspond le trait gras ou limite de zone qui apparait sur le plan de zonage et qui traverse parcelle AD 630, 407, 408, 409 ...
- Le plan de zonage presenté dans la modif N°5 du PLU represente les limites de zone Ud ou Ud1 ? (bande de 25m)

- Sur quelles parcelles, ~~où~~ sont possibles les 6 constructions du Petit St Bonnet et les 3 des Fenoiers de plus de 110m² ??

En considérant que vous prendrez mes arguments et demande de rectification. Recevez Monsieur mes sincères salutations.

Pour info :

- La colonne d'eau a été entièrement remplacé au Petit st bonnet en 2022 avec un débit conforme.
- Le transformateur Enedis aérien (haut de poteau) de 160 kva peut être remplacé par un plus puissant de 250 kVA (haut de poteau) sans travaux conséquent.
- Le plan de zonage présenté est ancien (20 ans), il manque beaucoup de maisons.
  - Sur petit St Bonnet actuellement 24 villas et 10 anciennes maisons qui représente 18 logements et non 11 (avec un potentiel d'augmentation)
  - Les problèmes d'écoulement d'eau pluviale et déneigement sont les mêmes que dans les autres hameaux classés Ud. (ce n'est pas plus compliqué ici)

Mr DECORNE Denis

MAT

Permanence du 17 janvier 2024 _ 14h30 17h45

Nous souhaitons sur la parcelle 427 construire une seule maison sans division Famille Berger.

Une réponse : Elodie GIRAUD 160 chemin du ravatel
69210 L'arbresle

Grouper les 3 terrains 410 / 411 / 862
860 et 857 constructible pour augmenter la surface d'emprise au sol pour
1 seule maison sur

Berger Christian 6 Allée des ABREUX
69290 - St Genis les Ollières
Tel 07 81 69 30 40

1R —

Requête sur enquête publique en cours sur le hameau du petit St Bonnet sur la commune de St Pierre la Palud.

Monsieur de commissaire enquêteur,

Pour historique, voici ce qui a motivé mon dépôt de dossier sur le sujet :

- À la suite de ma demande de division parcellaire le 05/02/22, j'ai reçu une réponse négative le 05/03/22, pour motif « un sursis à statuer est opposé à la déclaration préalable pour une durée de deux ans ». Document signé par Mr Gonnon, adjoint à l'urbanisme, et mon voisin direct.
- Je peux comprendre que ce dernier n'est pas envie d'avoir d'autres constructions autour de lui. Aussi considèrent qu'il y avait conflit d'intérêt, j'ai demandé à être reçue par Mr le maire pour mieux comprendre ses motivations pour bloquer mon projet, et m'assurer qu'il avait bien tous les tenants et aboutissants. 05/03/22, demande de rendez vous avec Mr le maire refusée par la secrétaire de mairie, qui m'indique que c'est Mr Gonnon qui gère ce dossier et non Mr le maire.
- 15/03/22, rendez vous avec Mr Gonnon et non Mr le maire.
- Mai 2022, je rencontre Mr le maire devant la mairie lors des élections, je lui explique la situation. Il a été très étonné qu'on m'ait refusé en mairie un rendez-vous avec lui. Il m'a dit qu'il trouvait ma demande légitime, et qu'il me rencontrerait dès qu'il aurait pris connaissance de mon dossier. Il avait été très rassurant, en m'indiquant que rien n'était encore fait par rapport au PLU, mais que Bernard (L'adjoint à l'urbanisme) voulait que le petit St Bonnet reste un hameau, et que si rien n'était fait, il pouvait y avoir 25 demandes potentielles de divisions parcellaires. C'est là que je me suis rendu compte qu'il avait eu de fausses informations, car il n'y a pas autant de divisions parcellaires potentielles sur le hameau.
- 15 aout 2022, rencontre de Mr le maire lors de la fête du village. Il m'aborde pour me dire de prendre rendez vous avec lui après les congés.
- Mi-septembre, passage en mairie pour demander un rendez-vous. Sans nouvelle après 3 appels téléphonique, la secrétaire finit par me dire que Mr le maire n'est pas au courant de ma demande de rendez-vous, et qu'il ne veut pas me recevoir...
- Rappel téléphonique le 22 septembre pour avoir une vraie réponse de la bouche de Mr le maire. La secrétaire de mairie face à mon insistance finit par me passer l'adjoint à la communication. Ce dernier me fixe un rendez-vous le 26 septembre 2022.
- Mr le maire m'a reçue avec l'adjoint à la communication et l'adjoint à l'urbanisme. Son discours avait complètement changé par rapport à nos différents échanges informels des mois précédents. A l'issu de notre entretien, Il m'a informé qu'il y aurait une enquête publique sur le sujet, et m'a conseillé de faire un dossier à vous présenter avec mes arguments. Je note que Mr le maire et les deux adjoints présents s'étaient engagés à m'informer de la date de l'enquête publique, et que personne ne m'a avisée. Ce qui a attisé encore plus mon envie de déposer un dossier sur le sujet.

Voici mes interrogations à la suite de l'enquête publique :

Si le projet était global sur tous les hameaux du village, je pourrais l'entendre, mais ce n'est pas le cas.

- Pourquoi le projet ne concerne que le hameau du Petit St Bonnet, et pas tous les hameaux du village ?

Voici mes arguments contre la modification du PLU sur le hameau du Petit St Bonnet :

- Sur le hameau, il y a environ cinq parcelles qui sont potentiellement divisibles (dont trois autour de la maison de l'adjoint à l'urbanisme). L'identité du hameau ne serait donc pas fortement impactée même s'il y avait quelques habitations en plus, sachant que les cinq propriétaires concernées ne veulent pas forcément diviser leur parcelle de terrain.
-

- Lorsque j'ai fait ma demande de division parcellaire, refusée par la mairie, j'ai reçu parallèlement par courrier un avis favorable de mon projet de la part la Communauté de Communes du PAYS de L'Arbresle. Pourquoi cette contradiction ?

- Comment créer de l'incompréhension :
  Les dernières parcelles qui ont été divisées sur le hameau sont de 400 m2, dont une qui n'est pas encore en construction.
  On me refuse de diviser ma parcelle de 2540m2, et parallèlement l'adjoint à l'urbanise s'est installé sur le hameau sur une division parcellaire de 1000 m2.

- Récemment, j'ai vu un reportage sur le Concept Bimby, qui consiste à favoriser les divisions parcellaires, afin de limiter l'étalement des constructions, et ainsi préserver les terres agricoles et naturelles. Ce concept est mis en place dans plusieurs communes de France soucieuses de l'environnement. Notre commune est en marge de cette démarche ?
- Ce concept présente également un intérêt sociologique en permettant aux habitants d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, au regard des changements de leur mode de vie (départ des enfants, retraite ...). Refuser les divisions parcellaires, consiste à imposer aux habitants de quitter leur maison lorsqu'ils ne sont plus en âge d'entretenir de grand terrain. C'est apparemment la politique de notre commune, et c'est bien regrettable.

Laurence Durand.
5, chemin des grandes vignes.
69210. Sainte Foy l'Argentière.

Parcelle 1157

Dulac Alain

13 chemin du petit saint bonnet

IL est précisé sur le règlement de la zone Ud1 que la surface de construction ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain incluant les constructions existantes du ténement d'origine quelque soit le nombre de parcelles.

1 ère question

Les parcelles retenues sont elles uniquement celles en Ud1 ou toutes quel que soit la zone ?

2 -ème question

Les maisons de hameau construites depuis plus de 100 ans sont elles prises en compte dans les constructions existantes vu que celles-ci sont imbriquées les unes dans les autres avec des dépendances (grange, hangar...) sur une ou plusieurs parcelles ?

Si cela est le cas les constructions nouvelles deviennent impossible.

3 -ème question

Une division parcellaire réalisée avant l'ouverture du PLU (2021) le fait de la vendre ou de la donner, après que PLU soit validé, reste t'elle indépendante des autres parcelles ou toujours considérée faisant partie du ténement ?

4 -ème question

En zone Ud1 la surface de 5 % concerne t'elle l'emprise au sol ou la surface habitable ?

Les débords de toiture ,relatifs à la pose de gouttières, font ils partis des 5% ?

SAINT-PIERRE-LA-PALUD

MAIRIE

2023/16/A

ARRÊTÉ ADMINISTRATIF

ARRÊTÉ N°23-16A

ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Maire *de la Commune de SAINT PIERRE LA PALUD,*

VU les codes : général des collectivités territoriales, de l'urbanisme, de l'environnement ;

VU le décret 2017-626 en date du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et à la participation du public ;

VU l'arrêté N°23-12A en date du 10 octobre 2023 engageant la procédure de modification N°5 du PLU ;

VU la décision en date du 26 octobre 2023 du Tribunal Administratif de LYON désignant Monsieur Denis SIDOT en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification porte sur des évolutions compatibles avec les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;

CONSIDÉRANT QUE la Collectivité souhaite ajuster le règlement de la zone Ud sur les secteurs du Petit Saint Bonnet et des Ferrières compte tenu notamment de leurs situations isolées dans la commune, des accès, de l'entretien des voies en période hivernale et de la gestion des eaux pluviales.

CONSIDÉRANT la nécessité d'adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme en proposant un zonage spécifique Ud1 à ces deux hameaux.

ARRETE

Article 1er : Objet et date de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (Modification de droit commun = MDC) concernant les secteurs du Petit Saint Bonnet et des Ferrières, du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 17 janvier 2024 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

Le projet porte sur l'ajustement du règlement de la Zone Ud par la création d'un zonage spécifique Ud1 à ces deux hameaux afin de réduire l'impact des constructions futures sur le milieu naturel et le paysage ainsi que le fonctionnement des réseaux et services publics.

Article 2 : Nomination du commissaire enquêteur

Monsieur SIDOT Denis, inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs du Rhône est désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête.

Article 3 : Consultation du dossier et du registre d'enquête

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé seront tenus à la disposition du public au siège de la Mairie de SAINT PIERRE LA PALUD, pendant la durée de l'enquête, du lundi 18 décembre 2023 au mercredi 18 janvier 2024 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

- Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8H30 à 12H00 et de 15H00 à 18H00,

les mercredis de 8h30 à 12h00, et les samedis de 9H30 à 12H00.

- à l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur au siège de la Mairie de Saint Pierre– place de la Mairie – 69210 SAINT PIERRE LA PALUD.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête

publique auprès de la Mairie de Saint Pierre La Palud, dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.saintpierrelapalud.fr dans la rubrique « Vivre à St Pierre » et les onglets « Habitat et urbanisme – démarches d'urbanisme – enquêtes publiques ».

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à urbanisme@stpierrelapalud.fr consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Elles peuvent également être consultées sur le registre disponible en Mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : Voie d'affichage et annonces légales

Un avis d'enquête publique précisant l'objet de l'enquête, le nom et qualité du commissaire enquêteur, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête, sa durée et les modalités de déroulement, **sera publié** , en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, également **sur le site Internet** www.saintpierrelapalud.fr, et par tout autre dispositif d'information locale.

De même que **par voie d'affiches**, au siège de la Mairie et en tous lieux habituels d'affichage

Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur sera présent à la Mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 20 décembre 2023 de 10H30 à 12H00
- Mercredi 17 janvier 2024 de 15H00 à 17H00

Article 6 : Clôture de l'enquête (procès- verbal de synthèse)

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès sa réception avec les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de le Commune de SAINT PIERRE LA PALUD et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de la Commune de SAINT PIERRE LA PALUD disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses éventuelles observations.

Article 7 : Rapport et conclusions

Trente jours après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de SAINT PIERRE LA PALUD, le dossier de l'enquête, le registre clos et signé par lui, les pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées qui seront consignées dans un document séparé et précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie de ces dernières sera : - déposée en Mairie de SAINT PIERRE LA PALUD et sur le site Internet www.saintpierrelapalud.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. - simultanément transmise au Président du Tribunal Administratif de LYON.

Article 8 : Décision au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête, la modification n°5 objet de l'enquête, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera proposée à l'approbation de la Commune. Cette décision prendra la forme d'une délibération du Conseil Municipal.

Article 9 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif au Tribunal Administratif de LYON dans les deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

Fait à Saint Pierre la Palud

Le 09 novembre 2023
Le Maire,
M. GRIFFOND

MAIRIE de ST-PIERRE-LA-PALUD 69210 (Rhône)

TRANSMIS HORS ENQUÊTE.

COURRIER ARRIVEE
02 FEV. 2024
Mairie de
SAINT PIERRE LA PALUD

M. et Mme ALVES de OLIVEIRA

3 chemin des Ferrières

69210 Saint Pierre La Palud

Mairie de Saint-Pierre-La-Palud

A l'attention de M. Le maire

Place de la Mairie

69210 Saint-Pierre-La-Palud

Courrier en recommandé avec AR

Objet : Décision modificative du PLU N°5 concernant le hameau des Ferrières

Monsieur le Maire

Nous avons réalisé une division parcellaire de la parcelle AD 388 en septembre 2007 (document d'arpentage et déclaration aux impôts ci-joints) avec la création de 2 parcelles distinctes (AD 937 et AD 938) et 2 propriétaires différents.

De plus, la mairie nous a accordé le 10 mars 2008 un PC N°06923108R0005 pour extension en se référant à cette nouvelle parcelle AD 937 de 1 398 m^2 (ci-joints PC et arrêté de la mairie)

Or cette division parcellaire n'apparait pas sur votre projet de décision modificative N°5 du PLU concernant le hameau des Ferrières.

Nous vous demandons donc de tenir compte de cette division parcellaire dans votre projet de décision modificative N°5.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

M. et Mme ALVES de OLIVEIRA

Alves de Oliveira

PJ :

PV de modification du parcellaire cadastral de 2007
Déclaration aux impôts de 2007
Arrêté de PC de 2008
Demande de PC de 2008