

SAINT LAURENT D'AGNY

DEPARTEMENT DU RHÔNE

RAPPORT & annexes

ENQUÊTE PUBLIQUE

(Arrêté municipal n° 22 - V01 du 11 février 2022)

du 03 mars au 19 mars 2022

concernant

la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

1 - Objet de l'enquête

1-1 Généralités sur la procédure

1-2 Présentation du projet

2 - Développement de l'enquête

2-1 Organisation

2-2 Déroulement

a) affichage

b) publicité

c) permanences

3 - Examen des observations

3-1 Observations recueillies

3-2 Analyse et commentaires

a) registre d'observations

b) avis des personnes publiques associées

1 – OBJET DE L'ENQUÊTE

1 – 1 Généralités sur la procédure

FONDEMENT DU PROJET

Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de SAINT LAURENT D'AGNY est en vigueur depuis le 15 avril 2013 date de son approbation par le conseil municipal.

Il a déjà fait l'objet de 3 modifications :

la n°1, le 04/06/18, portait sur l'évolution de la construction du centre-bourg,

la n°2, le 08/04/19, concernait l'accueil d'une importante entreprise dans la ZA des Platières,

la n°3, le 07/10/20, reconsidérerait l'aménagement des secteurs de Pré Lacour et de l'Impasse de la Matazine.

Aujourd'hui, la Mairie envisage une 4^{ème} modification pour permettre la réalisation d'un projet de bureaux et services associés au centre du bourg, créant ainsi de l'emploi et dynamisant ce secteur. A cette occasion, quelques points du règlement du PLU seront aussi revus ou actualisés.

Ces changements prévus ne modifient pas les orientations du PADD (plan d'aménagement et de développement durable), n'amènent pas de réduction d'EBC (espace boisé classé) ou de zone agricole ou naturelle, n'altèrent pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En conséquence, la procédure à engager est bien celle d'une modification du PLU en application des articles L153-36 à 40 et L153-41 à 44 du code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification n°4 est soumis à enquête publique avec notification préalable aux PPA (personnes publiques associées) et demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale).

Cette dernière a été présentée par la Mairie le 15/12/21 et enregistrée à la MRAE sous le n° 2021-ARA-2507. Considérant tous les éléments du dossier, l'Autorité Environnementale a

estimé, dans sa réponse du 08/02/22, que le projet de modification n° 4 du PLU de Saint Laurent d'Agny n'est pas susceptible d'avoir des conséquences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et par conséquent n'était pas soumis à évaluation environnementale.

La prescription de ce projet de modification n°4 du PLU a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2021.

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal n° 22 - v01 en date du 11 février 2022 fixant son déroulement en mars.

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier de consultation de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU comprend :

- en pièce 1 : le rapport de présentation (13 pages)
- en pièce 3 : le règlement des différentes zones (88 pages)
- en pièce 4 : les documents graphiques du règlement
 - 4-3 : Plan de détail : les polygones d'implantation (7 pages)
(en particulier secteur 6 la place Neuve)
- en annexes : - le cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager (16 pages)
 - l'arrêté 22 – v 01 d'ouverture de l'enquête publique
 - la décision de la MRAE 2021-ARA-2507 prise sur l'examen au cas par cas
 - les 2 avis reçus des PPA (CDPENAF – commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – et DDT – direction départementale des territoires)

(L'ensemble de ces documents était accessible également sur le site internet de la mairie et téléchargeable)

Sa composition est conforme aux dispositions réglementaires selon l'article R123-8 du Code de l'Environnement et permet une bonne information et compréhension du dossier avec une présentation claire des modifications projetées dans le règlement

En complément, un registre des observations a été mis en place pour collecter l'ensemble des demandes, suggestions et remarques du public par notes manuscrites, lettres et courriels sur la durée de l'enquête publique.

Une adresse mail dédiée plu@stlaurentdagny.fr a été ouverte pour permettre la réception des courriels dans le cadre de la dématérialisation de cette procédure.

1 – 2 Présentation du projet

Le projet de requalification du centre-bourg (zone Ua) intègre, en particulier, la construction d'un nouveau bâtiment devant abriter un bar-restaurant en rez-de-chaussée et des bureaux avec un espace de co-working sur 2 étages.

Ces activités sont autorisées pour ce zonage mais avec des conditions de surfaces.

Actuellement la limite est de 150 m² de S.D.P. (surface de plancher). Cette disposition s'avère être -à l'usage- très contraignante pour la Mairie qui souhaite favoriser les possibilités d'implantation d'activités dans le centre-bourg. Aussi, il est proposé de modifier l'article Ua2 en y admettant les constructions à usage artisanal dans la limite de 250 m² et celles de bureaux dans la limite de 500 m².

En ce qui concerne les règles d'implantation en Ua6 et Ua7, le projet respectera les principes existants (bande d'implantation et retraits en limites latérales) et sera, de plus, encadré par la création d'un polygone d'implantation P3 qui viendra compléter le plan de détail 4-3 du document graphique.

L'article Ua10 limite la hauteur des bâtiments à 11m au faîtage pour les constructions nouvelles. Le projet prévoit la coexistence d'une activité et de bureaux à des niveaux différents, faisant apparaître une insuffisance de la hauteur totale pour des raisons techniques (faux plafonds techniques). Il est proposé de modifier cet article – uniquement pour le polygone P3- en y portant la hauteur maximum à 12 m.

En outre, dans le cadre de la modification n°4 du PLU, la Collectivité souhaite revoir quelques autres points du règlement dans les conditions suivantes :

- Articles Ua12 et Ub12 : stationnement
une place par 25 m² de S.D.P. pour constructions à usage de bureaux et artisanal.
une place par tranche de 2 chambres pour constructions à usage d'hôtellerie.

- Articles AU2 et AU12 : autorisation des aires de stationnement
Sur les tènements qu'elle maîtrise, la Mairie se laisse la possibilité d'aménager des aires de stationnement à l'usage unique du personnel du projet qu'elle accompagne.
Au paragraphe AU2-b (« sont autorisés les travaux suivants »), il est donc rajouté :
« les aires de stationnement liées aux opérations sur le tènement ».
De même, l'article AU12 est complété, après « besoins engendrés par », avec « des opérations publiques situées en dehors de la zone AU ».

- Articles A2et N2 : piscines
L'analyse des demandes faites par les particuliers conduit à porter la limite de surface de 30 à 32 m² pour des raisons de standard de dimensions.

- Article 11 : insertion paysagère et architecturale des constructions
 - a) réglementation plus stricte des pentes de talutage (la hauteur de déblais /remblais par rapport à la pente du terrain est, respectivement, modifiée comme suit :
0.50 m si $p < 5\%$ au lieu de 10%
1.00 m –au lieu de 1.60 m- si $5\% < p < 10\%$ -au lieu de 10% < $p < 20\%$ -
2.00 m si $p > 10\%$ au lieu de 20%).
 - b) correction d'écriture dans la phrase concernant la rupture de façade.
 - c) pour les clôtures, le dispositif à « claire voie » est défini pour éviter toute dérive.
 - d) restauration du bâti ancien (à fin de mieux conserver l'intégralité des bâtiments anciens patrimoniaux dans le cas de transformations et extensions, la Collectivité rajoute dans sa liste les éléments de petit patrimoine comme : hangars, remises, cabanons, appentis,..
 - e) interdiction des volets roulants avec coffre extérieur apparent ou caché uniquement en zones Ua et Uap pour y préserver l'identité du cadre bâti.

- Enfin, pour clarifier le règlement, les définitions pour « abris de piscine » ainsi que « claire voie » sont rajoutées et la lisibilité de la palette de couleurs des menuiseries en annexe 5 du PLU est améliorée.

Le projet de modification n° 4 du PLU comprend :

- *d'une part, la construction d'un nouveau bâtiment en zone Ua dans le cadre d'une requalification du centre-bourg. La création de service et activité - avec emplois à la clé - qui y sont associés nécessite de revoir quelques dispositions du règlement actuel (surfaces et hauteur du bâtiment, parking spécifique lié aux besoins du projet) pour des raisons techniques de faisabilité. Les changements proposés m'apparaissent nécessaires au projet et mesurés dans la mesure où ils s'appliquent au seul périmètre du polygone d'implantation P3 défini.*
- *d'autre part, une série de corrections et ajustements mineurs mais utiles à une actualisation au vu des retours des instructions de dossiers après plus de 8 ans d'application du PLU (stationnements, piscines, terrassements, ...).*

2 - DEVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE

2 – 1 Organisation

Désigné comme commissaire enquêteur par décision n° E21000186/69 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de LYON le 28 décembre 2021, j'ai contacté la mairie de Saint Laurent d'Agnay pour convenir d'un prochain rendez-vous.

Celui-ci s'est déroulé le 17/02/22 avec monsieur le Maire et madame la DGS. Le dossier (qui m'avait été adressé auparavant par mail) m'a été présenté et les principes d'organisation de l'enquête publique ont été définis dans l'attente du retour – prévu vers mi-février - de la décision de la MRAE ((mission régionale d'autorité environnementale) sur l'examen au cas par cas sollicité par la Mairie le 15/12/21.

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 11/02/22 pour un démarrage le jeudi 3 mars 2022 pour une durée de 16 jours.

Le 16/02/22, je me suis rendu en mairie pour parapher le registre des observations, vérifier que le dossier papier à mettre à disposition du public était complet, que celui dématérialisé était accessible par internet, que la boîte mail dédiée à la réception des courriels était prête, que les demandes de publications réglementaires étaient envoyées et que les affichages étaient prévus.

Après avoir pris connaissance de l'avis de la DDT (direction départementale des territoires), je me suis entretenu, le 04/03/22, avec madame ROBERT de l'antenne DDT basée à Mornant pour comprendre la motivation de la réserve émise sur ce projet de modification n°4.

Les 2 permanences se sont déroulées aux dates définies dans l'arrêté.

La dernière s'est tenue le samedi 19 mars, jour de clôture de l'enquête et, en même temps, du registre qui n'avait consigné à 12h qu'une observation du SOL établie par lettre et un courriel de monsieur SALMON concernant plusieurs points.

Le PV des observations recueillies pendant la période de l'enquête et rappelant les avis des PPA a été remis et commenté mercredi 23/03/22 à madame la DGS.

Il appelait un mémoire en réponse pour le mardi 05/04/22 au plus tard.

Je l'ai réceptionné par mail le mardi 29 mars 2022.

Le rapport complet et ses annexes ainsi que les conclusions séparées ont été apportés en mairie le vendredi 1^{er} avril 2022 pour être remis et expliqués à monsieur le Maire de Saint Laurent d'Agny ou son représentant.

2 – 2 Déroulement

L'arrêté municipal n° 22 – v01 du 11 mars 2022, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en vue de procéder à la modification n°4 du PLU de Saint Laurent d'Agny, a défini les dates de début et fin du jeudi 3 mars 2022 au samedi 19 mars 2022 inclus, soit une durée totale de 16 jours puisque le projet a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE.

Il fixait aussi les dates des permanences du commissaire enquêteur, à tenir en mairie, les mardi 8 mars et samedi 19 mars 2022.

Malgré l'information faite auprès du public, personne ne s'est présenté ces jours-là.

J'ai pu vérifier, avant le début de l'enquête et en cours de procédure, que la dématérialisation de l'enquête publique était respectée pour que tout le dossier soit consultable et téléchargeable sur internet et que l'adresse électronique destinée à recevoir les observations du public par courriel était opérationnelle.

a) affichage de la mairie

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie dès le lundi 14 février 2022 jusqu'à la fin de l'enquête ainsi que sur les 4 autres panneaux municipaux répartis sur le territoire de la commune et il était visible sur le site internet de la mairie.

Un affichage réglementaire a également été mis en place, aux mêmes dates, sur le site même du projet de construction de bâtiment, objet principal du projet de la modification n°4 du PLU.

L'information a également été relayée dans la newsletter visible sur le site internet de la mairie et également adressée aux particuliers abonnés.

L'application de ces dispositions réglementaires et complémentaires ont permis une bonne information du public sur l'objet de l'enquête publique, de son ouverture et de ses modalités de déroulement.

b) publication des annonces réglementaires

Les parutions de l'avis d'enquête publique ont été faites, 15 jours avant son démarrage puis dans le 8 jours après son début dans 2 journaux :

« le Progrès », datés respectivement des 17/02/22 et 07/03/22
et dans « l'Essor » également des 17/02/22 et 10/03/22.

Ces dispositions ont été appliquées conformément à la réglementation

c) permanences

Elles se sont tenues en mairie aux dates et heures prévues dans l'arrêté :

mardi 08 mars 2022	de 15h à 17h
samedi 19 mars 2022	de 9h à 12h

Aucune personne ne s'est présentée pendant les permanences et une lettre a été enregistrée sur le cahier des observations du public ainsi qu'un courriel parvenu via la boîte électronique dédiée.

Hormis les articles à revoir pour permettre la construction du nouveau bâtiment (à la place d'un existant), les autres modifications projetées dans le règlement du PLU changent peu de choses si ce ne sont des clarifications et des corrections techniques.

Cela explique - sans doute - le peu de participation du public pour cette enquête.

Il est à noter aussi qu'une communication importante avait été faite par la Mairie sur le projet plus global de requalification du centre-bourg – comprenant cette opération - durant l'année 2021 avec la distribution dans les boîtes aux lettres d'une brochure de présentation et la tenue d'une réunion d'information du public le 16 décembre 2021.

3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS

3 – 1 Observations recueillies

a) Registre des observations

Durant la période d'enquête publique, le registre mis à disposition du public a réceptionné une observation émanant du SOL faite par courrier ainsi qu'un courriel de Monsieur SALMON avec 6 remarques, observations et propositions.

Personne ne s'est présenté durant les permanences du commissaire enquêteur.

b) Avis des Personnes Publiques Associées

Comme le prévoit la réglementation, dans le cadre d'un projet de modification de PLU, il n'y a pas de consultation des PPA mais en revanche une notification à réaliser préalablement à l'enquête publique.

La Mairie a effectué cette démarche le 22 décembre 2019 auprès de 13 PPA ou PPC (Personnes Publiques Consultées). La liste complète est jointe en annexe.

Deux ont cependant émis un avis :

-CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

Avis favorable.

-DDT (direction départementale des territoires)

L'avis est favorable mais assorti d'une réserve qu'il convient de lever.

Une OAP (orientation d'aménagement et programmation) est demandée pour le projet envisagé (et pas seulement une définition de polygone d'implantation) avec application des modifications de surfaces que dans ce cadre et non sur toute la zone Ua.

c) Avis de la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale)

Vu l'avis de l'ARS (autorité régionale de santé) du 14/01/22, vu la contribution de la DDT (direction départementale des territoires) du 18/01/22 et considérant que le projet de modification n°4 ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N, que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé, la MRAE décide que le projet de modification n°4 objet de la demande n°2021-ARA-2507 n'est pas soumis à évaluation environnementale

Cette décision apparait logique puisque les changements de réglementation du PLU ne sont pas très importants et leurs conséquences n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Une évaluation environnementale, dans ce contexte, ne s'avérait donc ni utile ni nécessaire.

3 – 2 Analyse et commentaires

a) registre d'observations

-SOL (syndicat de l'ouest lyonnais)

« il est nécessaire d'élargir le polygone d'implantation P3 (secteur 6 – place Neuve) » au vu de l'article Ua 7.

Réponse de la Mairie :

Le projet envisagé par la collectivité se situe dans le polygone d'implantation P3 créé à cet effet. Une partie de la construction est prévue en limite latérale à une hauteur de 4 m maximum.

L'application de l'article 7 doit permettre cette implantation en dehors du polygone P3, tout comme les annexes ou les extensions.

Afin d'éviter tout problème d'application de la règle, il est proposé d'étendre le polygone en conséquence avec une côte à 16 m de large et jusqu'à la limite séparative.

Il est précisé dans le règlement que des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Ua.

Avis CE :

L'observation du SOL est bien prise en compte avec ces nouvelles dispositions.

-monsieur SALMON (habitant à proximité du site du projet) fait état dans son courriel d'un certain nombre d'observations :

1- Définition du besoin de l'espace de co-working

Réponse de la Mairie :

La présente modification a pour objet d'accompagner le projet d'un point de vue réglementaire et urbanistique.

Il ne revient pas au PLU d'apporter des justificatifs programmatiques sur le fondement du projet.

En réponse, le rapport de présentation pourra cependant proposer les précisions suivantes :

Le projet d'espace de "co-working", porté par la collectivité, a fait l'objet d'une étude de programmation réalisée par l'Agence Technique Départementale du Rhône, permettant notamment de dimensionner l'équipement.

En outre, ce projet répond complètement aux objectifs des documents qui portent une vision prospective et encadrent le PLU de Saint-Laurent d'agny.

A cet effet, le SCot de l'Ouest Lyonnais approuvé en 2010 et en cours de révision, invite les collectivités à *"intégrer les activités tertiaires et les services dans les noyaux urbains équipés, afin de renforcer davantage la mixité fonctionnelle des espaces urbains"*.

Ainsi, *"le développement des activités tertiaires et de services, et plus généralement, des activités qui relèvent de l'économie présentielle, doit être favorisé sur l'ensemble des communes, en lien avec l'accroissement de la population et la volonté d'offrir à celle-ci un accès facilité et apaisé aux commerces, services et équipements, notamment culturels"*.

Enfin, dans la continuité des document de planification, la COPAMO a réalisé en avril 2018 un Schéma de Développement Economique.

Celui-ci tend à promouvoir, outre l'aménagement ou l'extension de zones d'activités économiques dédiées, le déploiement sur le territoire de bâtiments tertiaires permettant un rapprochement de l'offre emploi-service-habitat, sous la forme de pépinières d'entreprises.

Plus particulièrement, l'axe 2 de ce schéma propose de *renforcer et développer l'économie présentielle du territoire*.

L'implantation en centre bourg de projet de "coworking", associé à un service de restauration, répond pleinement à ces objectifs et montre tout l'intérêt pour la commune.

Avis CE :

Le choix fait de redynamiser le centre-bourg, en particulier par la création d'emplois, correspond parfaitement aux objectifs que s'est fixée la Collectivité pour son développement.

2- Budget et financement du projet

Réponse de la Mairie :

Même réponse que précédemment. Cette question porte sur le financement du projet, sans lien avec le PLU.

Mais, l'étude menée par l'Agence Technique Départementale du Rhône a bien évalué le coût de l'opération pour la collectivité.

Avis CE :

Ce projet qui s'intègre dans celui plus global de requalification du centre-bourg a été étudié et présenté bien en amont de l'actuelle enquête et son coût pris en compte comme l'indique la Mairie.

3- Justification de l'augmentation des surfaces de bureau qui passent de 150 m² à 500 m²

Réponse de la Mairie :

La zone urbaine (Ua) a une vocation mixte et peut recevoir notamment de l'habitat, des services, des équipements collectifs et des commerces. Elle est adaptée en conséquence au projet de la collectivité.

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait des surfaces de 150 m² pour les surfaces de bureau, mais l'évolution du marché économique amène à revoir ponctuellement la surface maximum autorisée, basée sur le programme du projet et sa faisabilité opérationnelle ; Une surface de 150 m² n'étant pas adaptée pour recevoir un plateau de coworking avec des services associés.

Avis CE :

Une des raisons de ce projet de modification est d'adapter le règlement existant sur certains points dont la surface de bureaux pour permettre sa faisabilité dans des conditions techniques réalistes.

4- Contrôle de l'accès au parking associé au projet du nouveau bâtiment

Réponse de la Mairie :

Cette question ne relève pas non plus du PLU.

Nous pouvons préciser cependant que tout projet doit disposer de son stationnement, évalué en quantité suivant les besoins de l'opération.

Le fait que les personnes travaillant sur place disposent d'un stationnement est une garantie supplémentaire pour limiter le stationnement sur le domaine public.

Avis CE :

Les éventuelles nuisances engendrées (bruit en particulier) par ce nouveau parking sont une crainte légitime des habitants du voisinage immédiat.

Il est nécessaire de prendre en compte cette préoccupation en contrôlant régulièrement que l'usage qu'il en est fait correspond bien à celui qui est prévu dans le cadre du projet.

5- Maîtrise des nuisances sonores générées par ce nouveau parking

Réponse de la Mairie :

Le bâtiment a une destination principale de bureau et de service et l'occupation se fera durant les heures de travail.

Le projet est situé le long de la RD 30, en coeur de bourg.

En 2017, cet axe recevait 5 000 véhicules / jour ¹ et le projet est accompagné de 28 places de stationnement environ.

Il ne semble pas avoir un impact significatif sur les flux, ni les nuisances sonores.

Enfin, le projet favorise les modes de déplacements alternatifs , notamment avec un garage à vélos.

Le projet semble donc être compatible avec la nature urbaine de la zone et son évolution souhaitable .

Avis CE :

Voir réponse au point 4

6- Impacts de l'ensemble du projet sur la qualité de la nappe et sur les écoulements des eaux souterraines

Réponse de la Mairie :

Il n'appartient pas au PLU de faire réaliser des études de sols sur une zone urbaine, au stade de l'élaboration d'un règlement ou d'un zonage.

Ces études se font généralement au moment des phases d'avant projet ou du permis de construire.

Il convient ainsi de rappeler que toutes les constructions doivent respecter l'article U4 du règlement du PLU en matière de gestion des eaux pluviales ou de ruissellement.

Mais c'est le code de la construction (et non le code de l'urbanisme) qui impose au Maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires en matière de gestion des eaux souterraines ou de remontées de nappe au niveau des fondations.

La prise en compte de la boutasse se fera dans ce cadre là.

Avis CE :

Comme indiqué dans la réponse de la Mairie, ces points seront à prendre en compte et à traiter lors de l'instruction du permis de construire.

b) Personnes publiques associées

DDT (direction départementale des territoires) :

« créer une OAP à l'échelle du projet et associer un règlement spécifique.... »

Les évolutions réglementaires proposées pour la zone UA devront être limitées aux surfaces antérieures autorisées (150 m²) »

Réponse de la Mairie :

La proposition des services de l'Etat aboutit à revenir à la gestion des surfaces de bureaux et de l'artisanat, telle qu'elle était proposée dans le PLU approuvé, sauf sur le polygone P3.

Cela ne change en rien le projet porté par la collectivité sur le secteur de la Place Neuve, pour la construction d'un pôle de bureaux et de services associés.

Elle revient à faire un règlement spécifique uniquement pour le périmètre de l'OAP.

La réalisation de l'OAP permet de préciser, en les localisant graphiquement, les différentes fonctions urbaines du projet.

La collectivité propose donc de suivre l'avis de l'Etat en intégrant le règlement qui était prévu initialement pour l'ensemble de la zone Ua en l'appliquant uniquement dans le périmètre de l'OAP.

Afin d'éviter des problèmes d'interprétation, il est précisé que pour les annexes et extensions, des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Au.

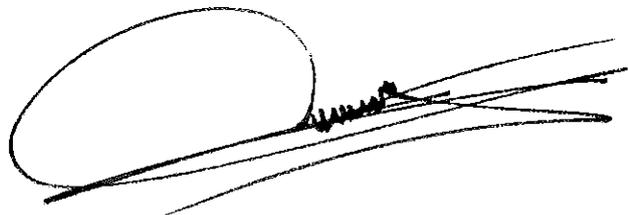
Ainsi, le règlement l'OAP propose que :

- La construction et les différents aménagements, notamment le stationnement et l'accès, doivent respecter les principes inscrits au document graphique de l'OAP.
- Les constructions à usage :
 - Artisanal sont autorisées dans la limite de 250 m² de S.D.P.*.
 - de bureaux sont autorisées dans la limite de 500 m² de S.D.P.*.
- Le projet de bureaux et de services associés, porté par la collectivité, s'implante dans le Polygone P3, tel que défini au Plan de détail 4-3 : Polygones d'implantation.
La hauteur de la construction peut y être portée à 12 m, soit Rdc+ 2 étages maximum.

Avis CE :

*La correction apportée par la Mairie lèvera la réserve formulée par la DDT.
L'OAP à établir vise à contenir au seul projet, objet de la présente enquête publique,
les modifications de hauteur et de surfaces des locaux à usage artisanal et de bureaux, à
l'exclusion du reste de la zone Ua*

Le 31/ 03 /22

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop on the left and several horizontal strokes extending to the right.

C. FRANCOIS

ANNEXES

SOMMAIRE

- 1 – PV des observations du 23/03/22
- 2 – Mémoire en réponse du 29 /03 /22
- 3 – Liste des PPA et PPC notifiées

1 – PV des observations du 21/03/22

**PROCES VERBAL
DE RECEPTION DES OBSERVATIONS**

SAINT LAURENT D'AGNY

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n°4 du PLU

(arrêté municipal n° 22 – V01 du 11 février 2022)



PV Réceptionné le 23.03 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be "N. Mostefa".

N. MOSTEFA, Secrétaire Générale

Je soussigné, Claude FRANCOIS, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de LYON n° E 21000186/69 du 28/12/21,

Constatant la clôture de l'enquête publique réalisée sur une durée de 16 jours, du jeudi 3 mars 2022 au samedi 19 mars 2022, relative à la modification n°4 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Saint Laurent d'Agy,

Rappelant que les personnes intéressées ont été invitées à faire part au commissaire enquêteur désigné pour la circonstance, de leurs observations par lettres ou courriels pendant toute la durée de l'enquête ou par écrit sur le registre aux jours et heures ouvrables de la mairie de Saint Laurent d'Agy ou à l'y rencontrer aux heures et jours suivants prévus pour les permanences :

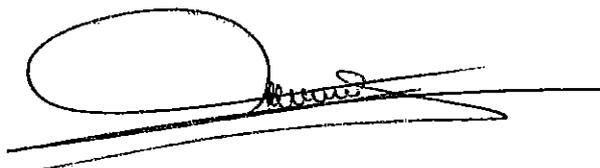
mardi 08/03/22 de 15h à 17h

samedi 19/03/22 de 9h à 12h,

Certifie avoir été reçu par le demandeur, représenté par Madame la DGS de la mairie de Saint Laurent d'Agy, en date du mercredi 23 mars 2022 et lui avoir communiqué les observations écrites recueillies durant l'enquête publique (2 pages jointes au présent procès-verbal totalisant 4 pages),

L'invite à produire, pour le jeudi 7 avril 2022 au plus tard, son mémoire en réponse aux observations faites et, en particulier, à la levée de la réserve formulée par la DDT.

Fait le 22 / 03 / 22



Le commissaire-enquêteur

PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Permanence n°1	mardi 03/03/22	Aucune visite Aucune observation
Permanence n°2	samedi 19/3/22	Aucune visite Une observation par courrier Une observation par mail

Le registre des observations comporte une lettre du SOL reçue le 18/03/22 ainsi qu'un courriel réceptionné sur la boîte mail de l'enquête publique juste avant sa clôture.

1- Observations du public :

- a) SOL (syndicat de l'ouest lyonnais)
a établi une remarque technique, en rapport avec la bonne application de l'article Ua 7 du règlement, demandant une extension du polygone d'implantation P3.
- b) Monsieur Xavier SALMON
Fait part de quelques remarques et propositions :
 - Définition du besoin de l'espace de coworking
 - Budget et financement du projet
 - Justification de l'augmentation des surfaces de bureau qui passent de 150 m2 à 500 m2
 - Contrôle de l'accès au parking associé au projet du nouveau bâtiment

- Maîtrise des nuisances sonores générées par ce nouveau parking
- Impacts de l'ensemble du projet sur la qualité de la nappe et sur les écoulements des eaux souterraines

2- Observations des PPA (Personnes Publiques Associées) :

La DDT (direction départementale des territoires) a formulé une remarque qui est aussi une réserve demandant de réaliser une OAP (orientation d'aménagement et programmation) pour le projet avec un règlement spécifique non applicable au reste de la zone Ua.

2 – Mémoire en réponse

Mémoire en réponse: Bilan des modifications à apporter au dossier PLU

Le projet de modification n° 4 du PLU peut évoluer ou être complété en fonction des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du commissaire enquêteur suivants :

A - Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL)

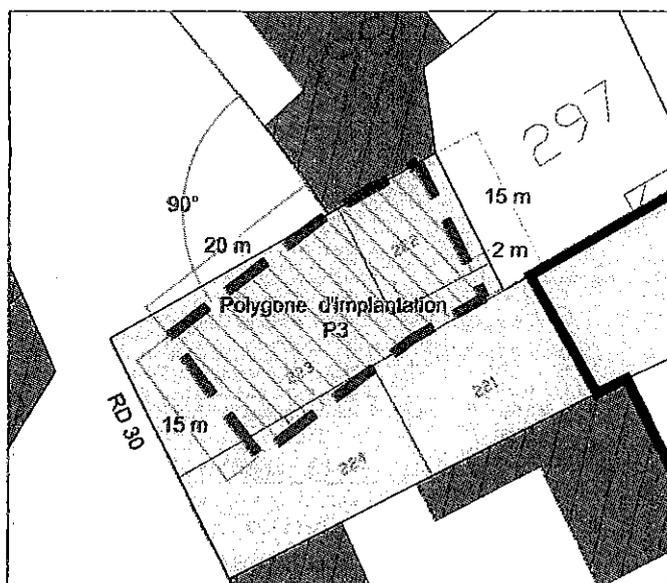
Le SOL donne un avis favorable avec la **remarque technique** suivante :

Au vu de l'article Ua 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et notamment du fait que le long des voies et dans la bande de 15 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement présent ou futur, les constructions doivent soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu), soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu), il est nécessaire d'élargir le polygone d'implantation P3 (secteur 6 - Place neuve).

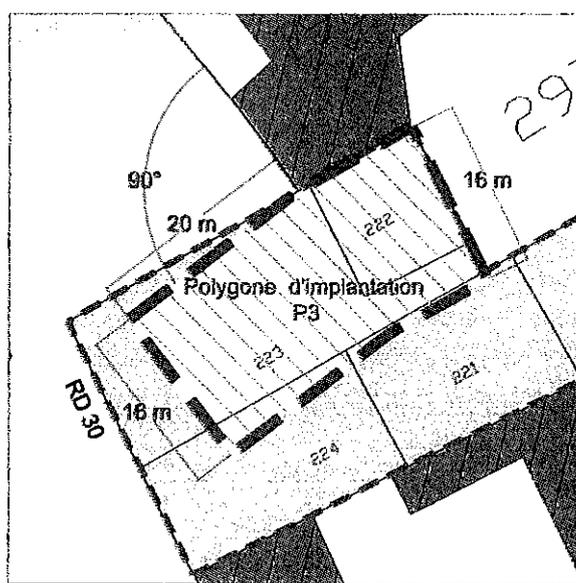
Réponse :

Le projet envisagé par la collectivité se situe dans le polygone d'implantation P3 créé à cet effet. Une partie de la construction est prévue en limite latérale à une hauteur de **4 m maximum**. L'application de l'article 7 doit permettre cette implantation en dehors du polygone P3, tout comme les annexes ou les extensions.

Afin d'éviter tout problème d'application de la règle, il est proposé d'étendre le polygone en conséquence avec une côte à **16 m** de large et jusqu'à la limite séparative.



Avant modification



Après modification

Il est précisé dans le règlement que des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Ua.

B - Le procès verbal d'enquête publique

Le procès verbal note deux retours des personnes publiques associées et une seule visite durant l'enquête publique.

Le pétitionnaire a notifié par écrit les questions suivantes :

Question 1 : Définition du besoin de l'espace de coworking

Comment le besoin a été estimé ? Une étude a été faite ? Sur quelle base ?
Si cette étude ne peut être fournie alors le projet n'a pas de fondement.

Réponse 1 :

La présente modification a pour objet d'accompagner le projet d'un point de vue règlementaire et urbanistique.

Il ne revient pas au PLU d'apporter des justificatifs programmatiques sur le fondement du projet.

En réponse, le rapport de présentation pourra cependant proposer les précisions suivantes :

Le projet d'espace de "coworking", porté par la collectivité, a fait l'objet d'une étude de programmation réalisée par l'Agence Technique Départementale du Rhône, permettant notamment de dimensionner l'équipement.

En outre, ce projet répond complètement aux objectifs des documents qui portent une vision prospective et encadrent le PLU de Saint-Laurent d'agny.

A cet effet, le SCot de l'Ouest Lyonnais approuvé en 2010 et en cours de révision, invite les collectivités à *"intégrer les activités tertiaires et les services dans les noyaux urbains équipés, afin de renforcer davantage la mixité fonctionnelle des espaces urbains"*.

Ainsi, *"le développement des activités tertiaires et de services, et plus généralement, des activités qui relèvent de l'économie présentielle, doit être favorisé sur l'ensemble des communes, en lien avec l'accroissement de la population et la volonté d'offrir à celle-ci un accès facilité et apaisé aux commerces, services et équipements, notamment culturels"*.

Enfin, dans la continuité des document de planification, la COPAMO a réalisé en avril 2018 un Schéma de Développement Economique.

Celui-ci tend à promouvoir, outre l'aménagement ou l'extension de zones d'activités économiques dédiées, le déploiement sur le territoire de bâtiments tertiaires permettant un rapprochement de l'offre emploi-service-habitat, sous la forme de pépinières d'entreprises.

Plus particulièrement, l'axe 2 de ce schéma propose de **renforcer et développer l'économie présentielle du territoire**.

L'implantation en centre bourg de projet de "coworking", associé à un service de restauration, répond **pleinement à ces objectifs et montre tout l'intérêt** pour la commune.

Question 2 : Budget et financement du projet

Ce projet me paraissant disproportionner sur le simple fait qu'à d'autres endroits (communes) des espaces sont déjà existants et sous utilisés.

Quel seront les moyens de contrôles possibles afin de voir si les coûts d'exploitation ne dépassent pas les recettes et mettant ainsi à mal les finances de la commune ?

Réponse 2 :

Même réponse que précédemment. Cette question porte sur le financement du projet, sans lien avec le PLU.

Mais, l'étude menée par l'Agence Technique Départementale du Rhône a bien évalué le coût de l'opération pour la collectivité.

Question 3 : Justification de l'augmentation des surfaces de bureau qui passent de 150 m² à 500 m².

La surface de bureau construite est passée de 150 m² à 500 m².

Que justifie t'il cette augmentation ?

Si cette extension n'a pas d'élément justification alors il doit être fait un retour à la surface initiale.

Tous les éléments constitutifs de ce projet pour sa validation se sont-ils faits sur les surfaces initiales ? Et non les nouvelles ?

Réponse 3 :

La zone urbaine (Ua) a une vocation mixte et peut recevoir notamment de l'habitat, des services, des équipements collectifs et des commerces. Elle est adaptée en conséquence au projet de la collectivité.

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait des surfaces de 150 m² pour les surfaces de bureau, mais l'évolution du marché économique amène à revoir ponctuellement la surface maximum autorisée, basée sur le programme du projet et sa faisabilité opérationnelle ; Une surface de 150 m² n'étant pas adaptée pour recevoir un plateau de coworking avec des services associés.

Question 4 : Contrôle de l'accès parking associé au projet du nouveau bâtiment

Le parking ne serait pas destiné à être ouvert au public.

Nuit et jour ?

Un contrôle d'accès sera mis en œuvre ?

La police sur le stationnement n'a jamais été faite de façon continue et sérieuse sur la commune. Nous constatons continuellement un stationnement anarchique sur la commune alors que des zones de stationnements sont vacantes.

Si l'accès n'est pas contrôlé alors ce parking sera utilisé par le public et ne doit pas être construit car il apportera des nuisances qui n'existaient pas par le passé.

Réponse 4 :

Cette question ne relève pas non plus du PLU.

Nous pouvons préciser cependant que tout projet doit disposer de son stationnement, évalué en quantité suivant les besoins de l'opération.

Le fait que les personnes travaillant sur place disposent d'un stationnement est une garantie supplémentaire pour limiter le stationnement sur le domaine public.

Question 5 : Maîtrise des nuisances sonores générées par ce nouveau parking

Le bâtiment audessus du café/restaurant le Saint Laurent amène la réverbération des sons. Nous l'avons constaté lors de la destruction de l'ancien restaurant et nous le vivons au quotidien depuis.

Le nouveau parking générera du bruit nuit et jour.. Que sera t'il fait en rapport aux nuisances sonores (non existantes avant la destruction) ?

Si le niveau sonore n'est pas maîtrisé alors ce parking ne doit pas être construit car il apportera des nuisances qui n'existaient pas par le passé.

Réponse 5 :

Le bâtiment a une destination principale de bureau et de service et l'occupation se fera durant les heures de travail.

Le projet est situé le long de la RD 30, en coeur de bourg.

En 2017, cet axe recevait 5 000 véhicules / jour ¹ et le projet est accompagné de 28 places de stationnement environ.

Il ne semble pas avoir un impact significatif sur les flux, ni les nuisances sonores.

Enfin, le projet favorise les modes de déplacements alternatifs , notamment avec un garage à vélos.

Le projet semble donc être compatible avec la nature urbaine de la zone et son évolution souhaitable .

Question 6 : Impacts de l'ensemble du projet sur la qualité de la nappe et sur les écoulements des eaux souterraines

De nombreuses maisons de village ont des puits et une boutasse est présente sur la zone de construction.

Nous avons également beaucoup de saules dans cette zone ce qui démontre également la présence d'eau souterraine.

Une étude a t'elle été faite sur l'impact de la qualité de cette eau et les éventuelles dérivations qui seront induites pas des fondations du bâtiment sur les écoulements des eaux souterraines et donc l'alimentation des puits et l'impact sur les saules ?

Est-ce qu'il peut être justifié d'une étude sur cette zone humide : boutasse, eau souterraine ?

Réponse 6 :

Il n'appartient pas au PLU de faire réaliser des études de sols sur une zone urbaine, au stade de l'élaboration d'un règlement ou d'un zonage.

Ces études se font généralement au moment des phases d'avant projet ou du permis de construire.

Il convient ainsi de rappeler que toutes les constructions doivent respecter l'article U4 du règlement du PLU en matière de gestion des eaux pluviales ou de ruissellement.

Mais c'est le code de la construction (et non le code de l'urbanisme) qui impose au Maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires en matière de gestion des eaux souterraines ou de remontées de nappe au niveau des fondations.

La prise en compte de la boutasse se fera dans ce cadre là.

¹ (Cf : Carte du trafic routier dans le Rhône - DDT)

C - Direction Départementale des territoires du Rhône

La DDT du Rhône donne un avis favorable au PLU assorti de l'unique réserve suivante :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation à l'échelle du projet et associer un règlement spécifique comprenant des surfaces de plancher rehaussées pour les bureaux et l'artisanat (respectivement 500 et 250 m²) . Les évolutions réglementaires proposées pour la zone Ua devront être limitées aux surfaces antérieures autorisées (150 m² pour les bureaux et l'artisanat).

Réponse :

La proposition des services de l'Etat aboutit à revenir à la gestion des surfaces de bureaux et de l'artisanat, telle qu'elle était proposée dans le PLU approuvé, sauf sur le polygone P3.

Cela ne change en rien le projet porté par la collectivité sur le secteur de la Place Neuve, pour la construction d'un pôle de bureaux et de services associés.

Elle revient à faire un règlement spécifique uniquement pour le périmètre de l'OAP.

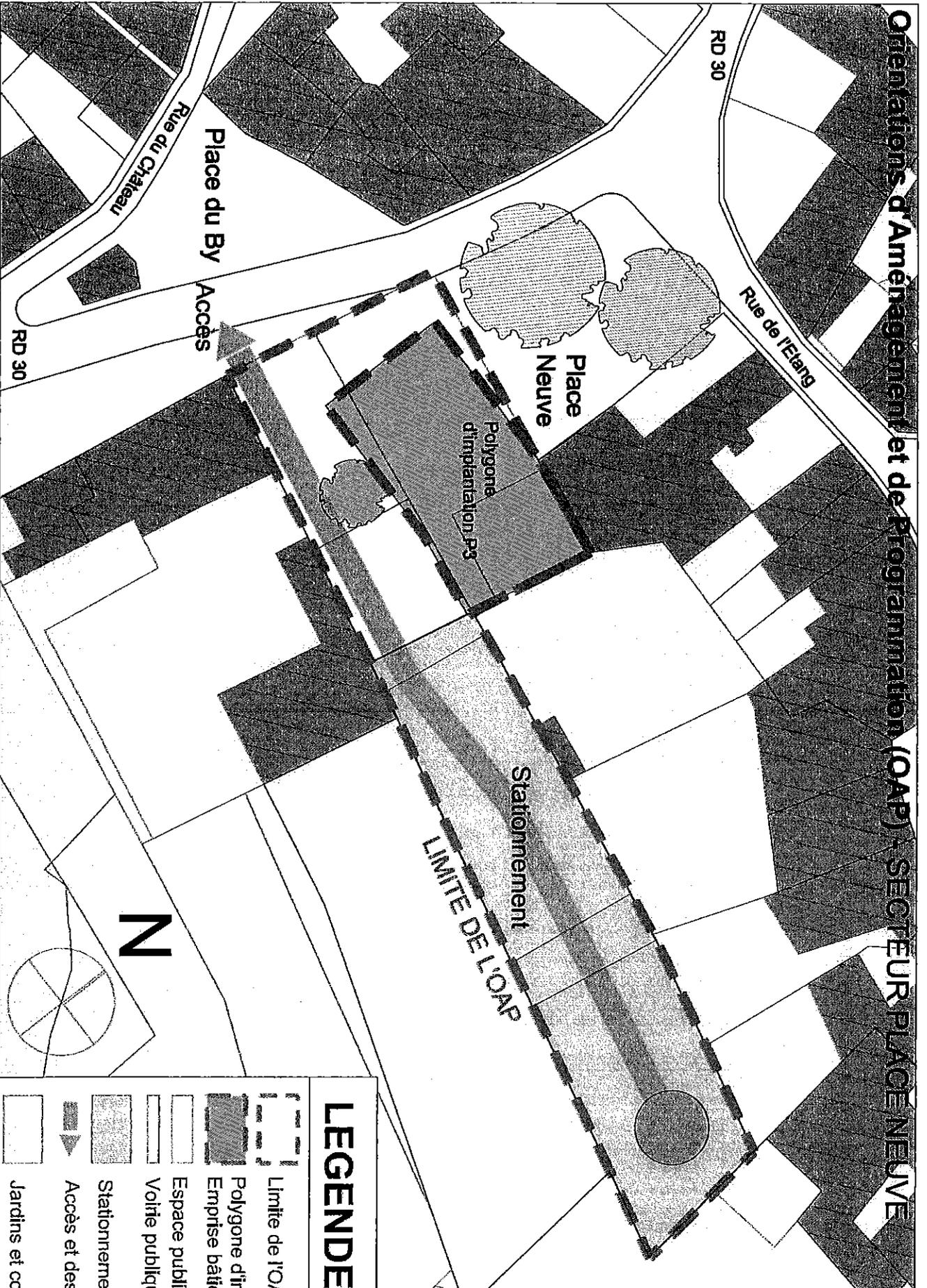
La réalisation de l'OAP permet de préciser, en les localisant graphiquement, les différentes fonctions urbaines du projet.

La collectivité propose donc de suivre l'avis de l'Etat en intégrant le règlement qui était prévu initialement pour l'ensemble de la zone Ua en l'appliquant uniquement dans le périmètre de l'OAP.

Ainsi, le règlement l'OAP propose que :

- La construction et les différents aménagements, notamment le stationnement et l'accès, doivent respecter les principes inscrits au document graphique de l'OAP.
- Les constructions à usage :
 - Artisanal sont autorisées dans la limite de **250 m²** de S.D.P.*.
 - de bureaux sont autorisées dans la limite de **500 m²** de S.D.P.*.
- Le projet de bureaux et de services associés, porté par la collectivité, s'implante dans le **Polygone P3**, tel que défini au Plan de détail 4-3 : Polygones d'implantation.
La hauteur de la construction peut y être portée à **12 m, soit Rdc+ 2 étages maximum.**

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - SECTEUR PLACE NEUVE



LEGENDE

	Limite de l'OAP
	Polygone d'implantation Emprise bâtie maximale
	Espace public
	Voie publique
	Stationnement
	Accès et desserte interne
	Jardins et cours

3 – Liste des PPA ET PPC notifiées

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES A LA MODIFICATION DU PLU.

ORGANISME	NOM	ADRESSE	COORDONNEES
Conseil Général	Monsieur Fabien CHERGUI	MDR de Mornant – 7 avenue du Souvenir – 69440 MORNANT	fabien.chergui@rhone.fr
DDT de Lyon		33 rue Moncey - 69421 LYON CEDEX 03	
COPAMO	Monsieur le Président Service Développement Economique	Le clos Fourmureau – Route de St-Laurent- d' Agny – 69440 Mornant	economie@cc-paysmornantais.fr a.picard@cc-paysmornantais.fr
SOL	Monsieur le Président	25 chemin du stage – 69670 VAUGNERAY	04 72 31 62 57 v.couzon@ouestlyonnais.fr
Chambre des Métiers et Artisanat	Monsieur le Président Service Economique	Pôle Action Territorial 58 avenue Maréchal Foch – 69006 LYON	p.leguem@cma-lyon.fr
Chambre Commerce et d'Industrie	Monsieur le Président	Direction des Stratégies Territoriales et de l'Aménagement du territoire – 3 Place de la Bourse – 69289 LYON cedex 02	g.bonnefoy-cudraz@lyon-metropole.cci.fr j.turbant@lyon-metropole.cci.fr
DDT de Mornant	Madame Aurélie MAGNARD	39 avenue de Verdun – 69440 MORNANT	aurelie.magnard@rhone.gouv.fr
MORNANT	Monsieur le Maire Renaud PFEFFER	Place de la Mairie - 69440 MORNANT	mairie.mornant@cc-paysmornantais.fr
TALUYERS	Monsieur le Maire Pascal OUTREBON	Rue de la Mairie – 69440 TALUYERS	mairie@taluyers.com
SOUCIEU	Monsieur le Maire Arnaud SAVOIE	Place de la Flette – 69510 SOUCIEU EN JARREST	mairie.soucieu@cc-paysmornantais.fr

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES A LA MODIFICATION DU PLU.

CHAUSSAN	Monsieur le Maire Pascal FURNION	Le Bourg – 69440 CHAUSSAN	mairie.chaussan@cc-paysnormantais.fr
CHASSAGNY	Madame le Maire Françoise TRIBOLLET	Route de Chaudane – 69700 CHASSAGNY	secretairegeneral@chassagny.fr
ORLIENAS	Monsieur le Maire Olivier BIAGGI	Place François Blanc – 69530 ORLIENAS	mairie.orlienas@cc-paysnormantais.fr