

ANNEXE

M. Serge MONNIER
Commissaire enquêteur
117, rue du Port Perret
69390 VERNAISON
Tel : 06 26 43 04 83
Mail : serge.monnier69@orange.fr

Vernaison le 9 juillet 2026

Monsieur le Président de la Communauté de Communes
Saône Beaujolais (CCSB)
105, rue de la République
69824 BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS

Copie à Monsieur le Maire d'ODENAS
35, Rte des Sigauds
69460 ODENAS

OBJET : Enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ODENAS.

REF : Arrêté d'ouverture d'enquête du Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) du 11 mai 2026.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DES INTERVENTIONS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

Par décision du 26 février 2026 référencée sous le n° E26000019/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune d'ODENAS (69).

Cette enquête a été ouverte en mairie d'ODENAS du **4 juin au 6 juillet 2026 inclus** par l'arrêté N° 020/2026 du 11 mai 2026 du Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB), autorité compétente en matière de planification d'urbanisme sur son territoire.

Le commissaire enquêteur a reçu **9 personnes** au cours des permanences organisées en mairie.

Au cours de la dernière permanence du 6 juillet 2026, **deux courriers** ont été remis en séance au commissaire enquêteur, **dont un sous forme de collectif**. Aucune intervention sur le registre « papier » n'a été enregistrée et aucun message électronique ou courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur pendant l'enquête.

TABLEAU DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-après reprend les interventions du public une par une, par type d'intervention (visites, rendez-vous, courrier...) sans typologie spécifique sur leur contenu.

L'essentiel de ces interventions porte cependant sur le projet de modification du zonage de l'OAP « Entrée de Bourg – partie ouest » conduisant à autoriser la construction de bâtiments en R+2 susceptible d'affecter le voisinage, et sur le bien-fondé global de cette opération.

Nom/adresses	Type d'intervention	Observations
Visites lors des permanences		
Intervention n°1 M. Vincent DRAPE demeurant 368, rue du Beaujolais à ODENAS propriétaire de la maison bourgeoise située au nord immédiat de la partie ouest de l'OAP « Entrée de Bourg » au sud du bourg.	Permanence du 19 juin 2025 Visite	M. DRAPE indique qu'il a acquis cette maison qualifiée de « bourgeoise » par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), en 2013. Il conteste le projet de modification qui conduit par modification d'une zone UBc en zone 1AU à admettre des bâtiments en R+2, soit d'une hauteur de 8/10 m de nature à : • Boucher la vue paysagère de sa maison, • Créer un surplomb en vision directe sur sa maison, • Ouvrir une voie de circulation à 2 m de sa piscine. Dans l'hypothèse de la réalisation du projet, il souhaite avoir des précisions sur le séquençage et le rythme des façades qui déterminent l'ouverture et la fermeture des perspectives paysagères. Il pointe également la concentration de 30 logements/ha qui ne correspond pas aux objectifs de densité initiaux de 22 logements/ha et s'interroge sur la compatibilité avec les orientations du SCOT. Il s'inquiète également des conditions de sécurité routière. De manière générale, il s'interroge sur la stratégie de la commune : que veut-on faire de l'entrée du village ? Préserver son aspect campagnard ou aboutir à une bétonnisation. Il estime aussi que les éléments justifiant cette urbanisation manquent.
Réponse de la CCSB : Les objectifs de densité des SCoT sont des objectifs minimaux, pas maximaux. L'OAP n'est un plan opérationnel du futur projet d'aménagement et de construction. L'OAP prévoit deux accès sur la route de la Chaize, et un par l'allée des 4 Grumes, dans les deux sens de circulation, l'article R111-2 du code de l'urbanisme permet au Maire d'assortir de prescriptions spéciales ou de refuser une autorisation d'urbanisme pour des raisons de sécurité. Donc le maire peut contraindre l'aménageur dans un objectif de sécurité routière. L'objectif de la suppression du phasage et de la densification de l'OAP à l'entrée du bourg est de répondre aux besoins de la commune en termes de création de logement, correspondant aux dynamiques du village, son tissu d'entreprise et d'équipement. Le site de l'OAP centre bourg à l'Ouest de la commune faisant objet de rétention foncière, c'est le seul site qui peut absorber la demande de création de logement.		
Intervention n°2 Mme DUSSARDIER	Permanence du 19 juin 2025	Fait part de son inquiétude concernant l'urbanisation selon elle excessive de la partie ouest de l'OAP Entrée de Bourg qui

66, Allée des 4 Grumes à ODENAS	Visite	va conduire à créer une nouvelle voirie au droit de sa maison pour absorber le trafic supplémentaire ainsi généré.
Réponse de la CCSB : L'urbanisation et l'aménagement du site nécessitent la création de voiries.		
Intervention n°3 Mr BAYLE, demeurant Les Côteaux de Bellevue à ODENAS	Permanence du 19 juin 2025 Visite	Souhaite avoir des précisions sur le projet de modification de l'OAP qui conduit à une urbanisation supplémentaire. Il conteste la modification de la circulation qui amène à convertir un chemin de terre en voirie donnant sur la rue des 4 Grumes et à l'ouvrir au trafic. Si cette voirie est réalisée il souhaite pouvoir édifier un mur de clôture afin d'isoler son tènement.
Réponse de la CCSB : Le schéma de voirie initial était calibré pour absorber une production moindre de logements. Il n'est plus cohérent d'isoler les lotissements, mais plutôt de les connecter entre eux, afin d'avoir une logique de ville et non d'assemblage de lotissement indépendants. L'objectif est également de faire un lien entre le centre bourg, un simple accès au Sud comme initialement prévu n'est pas optimal. En outre, la concentration des accès route de la Chaize n'est pas adapté en termes de sécurité routière.		
Intervention n°4 M. Pierre André DUMAS Demeurant 631, Rte de Charentay à ODENAS	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	Expose qu'il a un projet global de mutation d'exploitation en zone Uh à Brouilly et souhaite déposer un PC pour pour 120 m² pour hangar agricole. Constate avec le commissaire enquêteur que la modification n°6 présentée à l'enquête ne concerne pas son projet.
Réponse de la CCSB : Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification.		
Intervention n°5 M. POINGT et Mme OIZON demeurant 28, Lot Les Côteaux de Bellevue à ODENAS	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	S'interroge sur la suppression du COS dans le projet. Sur ce point le commissaire enquêteur les informe qu'il s'agit d'une mise en conformité avec les règles nationales. Sont également inquiets de l'impact de l'urbanisation en R+2 à proximité de leur maison (occultation, surplomb, nuisances)
Réponse de la CCSB : Le COS a été supprimé du code de l'urbanisme par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. L'objectif du législateur est de ne pas contredire l'objectif de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels. En effet, afin d'obtenir les objectifs de création de logement, l'application du COS imposerait de consommer beaucoup plus de terre agricole. La présente modification du PLU vise donc à mettre à jour les prescriptions du PLU avec l'évolution du code de l'urbanisme.		
Intervention n°6 M. Olivier DELORME demeurant 287, rue du Paradis à ODENAS	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	S'interroge sur l'opportunité d'ouvrir ce secteur d'entrée de bourg à l'urbanisation en R+2 à proximité d'un habitat résidentiel existant de nature à défigurer le caractère rural du bourg.
Réponse de la CCSB : Cf réponse générale ci-dessous.		
Intervention n°7 M. Pierre TRICHARD demeurant 307, rue de l'Eglise à ODENAS	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	Venu seulement pour information sur la nature du projet de modification.
Intervention n°8 Mme DRAPE, épouse de M. Vincent DRAPE, demeurant 368, rue du Beaujolais à ODENAS propriétaire de la maison bourgeoise située au nord immédiat de la partie ouest de l'OAP « Entrée de Bourg » au sud du bourg	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	Comme son époux Mme DRAPE est très inquiète des conséquences sur leur environnement immédiat du projet de modification du zonage de l'OAP « Centre Bourg » conduisant à permettre l'ouverture à la construction de bâtiments d'habitation en R+2. Elle craint les impacts suivants : • Dénaturation du caractère rural du bourg, • Occultation de la vue, • Co-visibilité en surplomb potentiel, • Préjudice financier par perte de valeur de leur maison.
Réponse de la CCSB : Cf réponse générale ci-dessous.		
Remise de courriers lors des permanences		

Courrier n°1 M.POINGT et Mme OIZON demeurant 28, Lot Les Côteaux de Bellevue à ODENAS	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	Cf retranscription par le commissaire enquêteur de l'exposé oral ci-dessus. <u>Premier point : Inquiétude d'une perte d'intimité</u> « nous sommes inquiets de perdre l'intimité qui nous est propre et qui a été un critère important lors de l'acquisition de notre logement au mois d'octobre 2025. Nous avons la chance de disposer d'une piscine et d'un jardin, si des logements en R+1 venaient à se construire de l'autre côté de notre clôture, cela réduirait grandement l'intimité qui est la notre aujourd'hui et limiterait notre usage de ces parties de notre propriété. Un parking...serait donc idéalement situé tout comme une séparation via une voir de circulation. Mais cet agencement n'est pas identique sur tous les plans. De plus une séparation végétale de grande taille nous permettrait de conserver cette intimité. » <u>Second point : Perte de l'identité de notre quartier</u> : « inquiets suite à l'arrivée de si nombreux nouveaux occupants de perdre cette tranquillité et de subir des nuisances sonores. Une fois de plus une séparation par le biais d'espaces verts avec de végétaux de grande taille nous permettrait de limiter ce risque ou d'atténuer les nuisances le cas échéant. Idéalement une voie cyclable/piétonne entre notre logement et ce nouveau lotissement permettra l'accès au centre bourg des habitants, dons à l'école et aux commerces, en plus d'absorber le bruit et de conserver l'identité de notre quartier actuel. <u>Troisième point : la suppression du phasage de l'OAP « Centre Bourg »</u> : « ... nous avons été surpris d'apprendre la demande de suppression d'un phasage initialement en place pour permettre la construction de ce nouveau lotissement. Nous sommes d'autant plus surpris du fait que Monsieur le maire déclarait en janvier constater beaucoup de logements vacants. Ces logements sont-ils occupés ou non depuis ? Pourquoi envisager la construction de 50 nouveaux logements si des logements sont toujours vacants et que la phase 1 du même projet est en cours ? <u>Quatrième point : les différences de projet</u> : « Surpris de constater deux visuels très différents proposés dans l'additif au rapport de présentation....Ces deux représentations du projet ... ne nous permettent malheureusement pas de donner un avis en connaissance de cause vis des travaux envisagés. Serons-nous de nouveau consultés une fois un plan définitif établi et avant validation de celui-ci ? <u>Cinquième point : la modification des règlements écrits et graphiques</u> : « Nous observons le souhait de modifier le zonage du secteur pour changer la UBc actuelle en zone 1AU comme l'est déjà la partie est de l'entrée du village. Cette modification a pour but de permettre la construction de bâtiments R+2. Cette modification se fait-elle sur simple souhait de la commune ? De même pour la suppression du coefficient d'occupation des sols, cette décision peut-elle être prise de manière unilatérale ?
Réponse de la CCSB : Cf réponse générale ci-dessous.		
Courrier n°2 Collectif de 5 propriétaires riverains du secteur de l'OAP Centre Bourg Carole et Vincent DRAPE 368 rue du Beaujolais, Sandrine DUSSARDIER 66, allée des 4 Grumes Jean François et Charlotte GIRONA, 86 allée des 4 Grumes, Laurent BAYLE, Christel VIVEL, 25 lot. Les Côteaux Bellevue, Alexia OIZON et Géry POINGT, 28 lot Les Côteaux Bellevue	Permanence du 6 juillet 2025 Visite	Cf retranscription par le commissaire enquêteur de l'exposé oral ci-dessus. « Notre démarche n'est pas une opposition de principe à la création de nouveaux logements... évolution doit rester cohérente avec l'identité d'ODENAS, son patrimoine, son paysage viticole et la qualité de vie de ses habitants... plusieurs points paraissent insuffisamment justifiés ou appellent des explications complémentaires ; 1. <u>Evolution importante de l'OAP qui mérite d'être davantage justifiée</u> : Modification proposée ne constitue pas un simple ajustement rédactionnel. Modifie plusieurs points importants de l'OAP Centre bourg notamment la suppression du phasage qui « constituait un outil permettant d'accompagner le développement du quartier, d'adapter les équipements publics et d'évaluer les effets des premières opérations avant l'ouverture des suivantes...pourquoi il apparait nécessaire de modifier dès aujourd'hui les règles applicables au second secteur sans disposer d'un retour d'expérience sur les conséquences du premier projet en matière de circulation, de

		réseaux , d'intégration paysagère et de fonctionnement du quartier... 2. <u>Une cohérence des règles d'urbanisme qui interroge</u> : les cinq habitations que nous occupons ont été construites dans le respect de prescriptions particulièrement exigeantes destinées à préserver la qualité architecturale et paysagère de ce secteur....réalisation de plain-pied, seules les constructions de second rang pouvant être réalisées en R+1Nous nous interrogeons donc sur les prescriptions qui seront appliquées aux futures constructions...et souhaitons connaître les garanties qui permettent d'assurer la cohérence architecturales avec les constructions existantes. 3. <u>Préserver l'identité de l'entrée du village</u> : Entrée de village aujourd'hui ouverte sur le paysage viticole caractéristique forte d'ODENAS...évolution modifiera notablement la perception de l'entrée du village et son identité paysagère...de quelle manière cette identité sera préservée dans les futurs aménagements. 4. <u>Incidences directes sur les propriétés riveraines</u> : ...la création de logements en étage ainsi que de terrasses orientées vers nos propriétés...entraînera inévitablement : • Une perte importante d'intimité ; • Des vues directes sur nos jardins et habitations ; des nuisances sonores liées à l'utilisation des terrasses et espaces extérieurs... Nous demandons que l'implantation des bâtiments, leur orientation, leur hauteur ainsi que les distances avec les propriétés existantes soient revues afin de limiter les impacts. 5. <u>Etudes insuffisamment détaillées</u> : sur les points suivants : • Circulation, sécurité des déplacements ; • Capacité des voiries ; • Réseaux d'assainissement et d'eau potable ; • Réseaux numériques et télécommunication ; • Capacité du réseau électrique, • Collecte des déchets ménagers et du tri sélectif, les points d'apport volontaires étant déjà saturés ; • Gestion des eaux pluviales compte tenu de l'imperméabilisation future des sols ; • Incidences environnementales et paysagères à l'échelle du quartier ; Sur une commune de moins de 1000 habitants. 6. <u>Une nécessaire clarification des documents présentés</u> : « ..au cours de la concertation préalable différents documents et plans ont été présentés aux habitants ... nous constatons que certains de ces documents semblent différer des éléments figurant dans le dossier soumis à enquête publique. Cette situation ne permet pas aux habitants d'apprécier avec certitude les caractéristiques du projet...les documents de référence doivent être clarifiés afin que chacun puisse formuler ses observations en parfaite connaissance de cause » . 7. <u>Nos demandes</u> : • Une justification détaillée de la suppression du phasage de l'OAP Centre-Bourg ; • Des explications sur la nécessité de modifier les règles applicables au second secteur avant la réalisation du premier projet ; • Des précisions sur la capacité de la commune à absorber cette urbanisation (voiries, réseaux, assainissement, collecte des déchets, équipements publics...) • Une clarification des documents constituant le dossier de référence ; • Le maintien d'exigences architecturales et paysagères cohérentes avec elles imposées aux habitations existantes ; • Une attention particulière portée à l'intégration
--	--	---

		paysagère, à la protection des riverains contre les vis-à-vis et aux aménagements végétalisés. Enfin, ils souhaitent qu'une réunion puisse être organisée à l'issue de l'enquête publique associant la commune, les représentants des riverains, le CAUE, l' Architecte des Bâtiments de France afin d'échanger sur les possibilités d'amélioration du projet.
Réponse générale de la CCSB : Le projet de modification du PLU vise essentiellement à répondre à la situation de rétention foncière sur le site Ouest de l'OAP centre bourg, ce qui bloque la création de logement sur la Commune et bloque l'aménagement de ce secteur Sud, afin d'absorber la pression foncière sur la Commune. L'aménagement initial était pensé en situant les espaces verts au centre et les bâtiments autour en périphérie, donc plus proches des maisons existantes. Le projet d'OAP a été retravaillé après concertation de la Commune avec les habitants directement concernés. En effet, il peut être constaté que ces discussions ont permis de situer les espaces verts au plus proche des maisons environnantes afin de créer une zone tampon entre les bâtiments et les maisons existantes. De plus, l'orientation des bâtiments Est-Ouest évite les vues directes sur les jardins existants. Ces deux éléments permettent de limiter les nuisances et les vus directes sur les maisons immédiatement voisines du projet.		

Lors des visites, j'ai pu fournir au public, au regard du dossier présenté et des échanges avec les collectivités, des explications sur le contexte du projet, sur ses objectifs, et sur ses conséquences en termes de zonage et de type de constructions admissibles. La retranscription des observations orales du public est obligatoirement synthétique mais formulée de la manière la plus objective possible.



Par ailleurs au titre des avis émis présentés à l'enquête publique, la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), la Chambre d'Agriculture du Rhône et l'Etat présentent un certain nombre d'observations qui appellent de votre part des réponses en vue de me permettre de présenter mes propres conclusions.

- *Chambre d'Agriculture du Rhône* : Par courrier du 1^{er} juin 2026 la Chambre d'Agriculture du Rhône a émis un **avis défavorable** à cette modification portant sur les points suivants :
 - Le projet de modification n°6 du PLU d'ODENAS est présenté à l'enquête publique alors que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) intégrant ODENAS, est engagée et fixera prochainement un cadre réglementaire intercommunal (présentation du projet de PLUi en CDPENAF prévue le 18 juin 2026) ;

Réponse de la CCSB : Le périmètre du secteur « entrée de bourg » n'est pas modifié par la présente modification. Celui-ci demeure strictement identique à celui défini par le PLU en vigueur avant la présente procédure de modification de droit commun.

En effet, le schéma d'aménagement ainsi que les objectifs de densité et de typologie de l'OAP sont identiques entre l'OAP du PLU modifié et celle du futur PLUi. La seule différence porte sur le périmètre de l'OAP. Le PLUi, dont l'approbation est prévue postérieurement à la

présente modification, prévoit une légère adaptation de son périmètre à l'Est de la RD afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement. Cette évolution ne pouvait toutefois pas être intégrée dans le cadre de la présente procédure de modification, dès lors qu'elle aurait conduit à modifier le périmètre de la zone AU existante.

- S'agissant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) « La Folie » et « Les Platures », le projet de modification prévoit une augmentation de l'emprise au sol autorisée pour leurs annexes passant de 50 m² à 80 m². Or le dossier ne justifie pas de l'augmentation de cette emprise alors que le code l'urbanisme encadre strictement toute évolution qui doit être motivée et proportionnée ;

Réponse de la CCSB : Avant l'approbation, la Commune s'engage à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et retire le STECAL La folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

- L'incohérence de la délimitation du STECAL « Les Platures » avec les périmètres du PLUi-h pourrait créer un manque de visibilité et une fragilisation juridique du dossier, et une mise en cohérence avec le PLUi-h apparaît indispensable ;

Réponse de la CCSB : Le présent projet de modification du PLU d'Odenas ne porte pas sur l'évolution du périmètre de ce STECAL. En revanche dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H tous les STECAL du territoire ont été réétudié pour coller au plus proche de la nécessité d'évolution du secteur et de la réalité du terrain. Ceci explique une réduction du périmètre du STECAL dans le PLUi-H.

- Le projet d'évolution de l'OAP « Centre Bourg » prévoit une augmentation de 30 à 50 logements qui répond certes à un effort de densification participant à la sobriété foncière mais la création de places de stationnement nécessaires à ces nouveaux logements ne doit en aucun cas se faire sur des parcelles de vigne cultivées, situées en secteur AOP.

Réponse de la CCSB : Le projet de modification ne modifie pas le périmètre de la zone AU. Celui-ci demeure strictement identique à celui défini par le PLU en vigueur avant la présente procédure de modification de droit commun.

- *Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : L'avis de la CDPENAF rendu le 12 mai 2026 a été officiellement adressé au Président de la CCSB par courrier du 29 mai 2026 reçu le 3 juin par la CCSB. Il a été joint au dossier papier en mairie d'ODENAS comme au dossier numérisé.*

La commission émet un **avis favorable** sur le projet d'ensemble mais considère cependant que le projet de modification de la règle applicable aux annexes visant à porter leur surface de 50 m² à 80 m² n'est pas suffisamment justifiée par les éléments apportés au dossier : *« les éléments fournis ne permettent pas de garantir le caractère limité de la capacité d'accueil, la bonne insertion de constructions dans leur environnement, ni leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.*

En effet le dossier demeure insuffisamment justifié quant à la nature, au nombre et à l'implantation des annexes projetées. De plus, le périmètre global du STECAL, notamment la partie Nord, n'est pas suffisamment justifié. »

La commission émet donc un avis favorable *« sous réserve de fixer un nombre maximal d'annexes, de préciser leur implantation par des polygones*

d'implantation et de limiter l'emprise totale du STECAL à l'emprise strictement nécessaire à la réalisation du projet ».

Réponse de la CCSB : Avant l'approbation, la Commune s'engage à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et retire le STECAL La folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

- *Avis de l'Etat* : Par courrier du 18 juin 2026, M. le Sous-Préfet de Villefranche sur Saône émet au nom de l'Etat un avis favorable au projet de modification n°6 assorti d'observations conduisant à des réserves :
 - Le projet prévoit la suppression du phasage de l'OAP « Centre Bourg » et la densification de l'OAP « entrée de bourg » en vue de produire une vingtaine de logements supplémentaires renforçant ainsi significativement la production de logements sur cette commune *« sans toutefois que ce principe n'ait été validé par une stratégie intercommunale »* alors qu'en corollaire le projet de PLUi-h arrêté le 17 février 2026 et transmis aux PPA fait apparaître des différences significatives entre le projet de modification de l'OAP proposé et celle du projet de PLUi-h arrêté.

Réponse de la CCSB : Le PLU d'Odenas et le PLUi-H de la CCSB n'ont pas la même échéance d'application. Le code de l'urbanisme ne permet de modifier d'augmenter la surface d'une zone AU au détriment de terres naturelles ou agricoles. Le PLUi-H vise une application à plus long terme et donc agrandi le périmètre de l'OAP à l'Ouest. Ce qui explique la différence de périmètre entre la présente modification du PLU et le PLUi-H.

Outre le périmètre, le schéma, les principes d'aménagement, l'objectif de densité et la typologie de logement sont strictement identique entre l'OAP de la présente modification du PLU et celle du PLUi-H.

- Le projet propose l'extension de l'emprise au sol maximale autorisée des annexes des STECAL en zone At afin de la porter de 50 m² à 80 m². *« Sans remettre en cause le projet...le dossier demeure insuffisamment justifié quant à la nature, au nombre et à l'implantation des annexes projetées. De plus, le périmètre global du STECAL, notamment concernant la partie nord, n'est pas suffisamment justifié.*

Réponse de la CCSB : Cf réponse à la CDPENAF.

Par message du 7 juillet 2026 vous m'avez également transmis **l'avis favorable** émis sur ce projet le 6 juillet 2026 par le Président du Syndicat Mixte du Beaujolais en qualité de Personne Publique Associée, dans ses compétences au titre du SCOT du Beaujolais. ***Cet avis formulé à l'issue de l'enquête publique n'a pas pu être joint au dossier d'enquête. Il considère que ce projet de modification n°6 du PLU d'ODENAS est compatible avec les objectifs et les orientations du SCOT du Beaujolais*** sur les considérants suivants :

- Optimisation du tissu urbain dans le respect des spécificités du bourg existant,
- Développement de logements variés respectant une forme urbaine adaptée au rang de la commune,
- Préservation d'une densité adaptée comprise entre 16 et 30 logements/ha,

- Structuration et renforcement de l'entrée du bourg,
- Renforcement de la trame verte ordinaire et création d'ilots verts en tissu dense.

Pour ma part, je partage les principales préoccupations et interrogations formulées ci-dessus par le public et les autorités consultées sur les principaux points suivants :

- Le projet de changement de zonage du secteur ouest de l'OAP « Entrée de bourg » actuellement en zone UBc pour l'inscrire en zone 1 AU, est présenté comme une mise en cohérence avec l'objectif de densification urbaine prévue par l'OAP. Ce projet de modification me paraît cependant appeler plusieurs remarques :
 - Il conduit à la création d'environ 20 logements supplémentaires par rapport aux 30 actuels soit environ 50 logements sur le territoire d'une commune de 938 habitants en 2023, rangée à l'échelon des « **communales rurales** » au sein du SCOT Beaujolais approuvé le 26 juin 2025. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) de ce document vise pour *cet échelon communal le maintien des activités, services et équipements existants « sans générer de besoins supplémentaires »*. Ce même DOO prévoit pour cet échelon un potentiel de croissance en logement de 0,8%/an *en précisant que leur répartition par commune est déterminée à l'échelle intercommunale*. Nonobstant l'avis du Syndicat Mixte du Beaujolais susmentionné, et comme l'indique l'avis de l'Etat, même si les plafonds de logements sont formellement respectés à l'échelle communale, ne serait-il pas plus opportun d'attendre la validation de la stratégie intercommunale par le PLUi-h le 17 février 2026 pour éviter les risques d'incohérence ? *De manière plus générale quelle est la justification apportée par la commune pour précipiter un tel projet ?*

Réponse de la CCSB : La présente modification respecte la stratégie intercommunale. Outre le périmètre, le schéma, les principes d'aménagement, l'objectif de densité et la typologie de logement sont strictement identiques entre l'OAP de la présente modification du PLU et celle du PLUi-H.

L'OAP a été d'abord dessiné pour le dossier d'arrêt du PLUi-H, puis dans un objectif de cohérence a été reprise à l'identique sur la AU existante du PLU d'Odenas.

- Le projet de densification conduit à admettre des constructions de type R+2 dont la hauteur (autour de 8/10m) soulève de fortes inquiétudes pour les riverains en termes de nuisances de voisinages à la fois sur le plan paysager, troubles à l'intimité et sur celui des nouveaux trafics induits sur des voiries le cas échéant nouvelles (secteur ouest). *Dans l'hypothèse de la réalisation de cette opération, le dossier présenté ne permet pas de répondre à ces inquiétudes sauf en terme assez vague d'épannelage des constructions. Quelles sont les garanties apportées au voisinage pour limiter son impact sur leur habitat et leur vie quotidienne ?*

Réponse de la CCSB : Le projet d'OAP a été retravaillé après concertation de la Commune avec les habitants directement concernés. En effet, il peut être constaté que ces discussions ont permis de situer les espaces verts au plus proche des maisons environnantes afin de créer une zone tampon entre les bâtiments et les maisons existantes. De plus, l'orientation des bâtiments Est-Ouest évite les vues directes sur les jardins existants. Ces deux éléments permettent de limiter les nuisances et les vues directes sur les maisons immédiatement voisines du projet.

- Concernant l'extension de l'emprise au sol maximale autorisée des annexes des STECAL en zone At afin de la porter de 50 m² à 80 m², *le dossier n'apporte aucun élément chiffré permettant de justifier ces extensions (quels motifs mesurables en termes de nécessité économique et sociale dans le cadre de l'intérêt général)*

Réponse de la CCSB : Avant l'approbation, la Commune s'engage à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et retire le STECAL La folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.



En vue de rédiger dans les meilleurs délais mon rapport sur le déroulement de l'enquête et mes conclusions motivées sur ce projet, vous voudrez bien me transmettre vos éléments de réponses :

- aux observations du public émises pendant l'enquête **en rajoutant le cas échéant une colonne au tableau ci-dessus,**
- aux avis émis par les autorités consultées complétés par mes propres questionnements.

le plus tôt possible et en tout état de cause avant l'échéance du 24 juillet 2026.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le commissaire enquêteur,

Serge MONNIER