

Serge MONNIER
Commissaire enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE
relative
au projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ODENAS

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

Enquête publique ouverte le 4 juin 2026
et close le 6 juillet 2026

2026

La commune d'ODENAS a constaté la nécessité de modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin :

- de supprimer le phasage existant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « *Centre Bourg* » qui prévoit deux phases de réalisation, chaque phase ne pouvant démarrer que lorsque la précédente sera urbanisée à hauteur de 50%, car ce phasage est bloquant pour le développement de nouvelles constructions sur les terrains situés en phase 2,
- de prévoir la possibilité d'élever des logements en R+2 à l'entrée Sud du bourg dans le cadre de la phase 2 de l'OAP « *Centre Bourg* » pour permettre d'atteindre les objectifs de construction de logements,
- d'ajuster la liste des emplacements réservés en supprimant ceux qui sont déjà réalisés ou ne sont plus d'actualité,
- d'augmenter à 80 m² au lieu de 50 m² la surface des annexes de bâtiments situés en zonage touristique At,
- de corriger des erreurs matérielles (suppression de la p.28 du règlement écrit qui est en doublon avec la p.27) et d'écriture (p.34 du Règlement écrit) le COS n'étant plus réglementé.

La commune d'ODENAS a donc décidé, par courrier du 27 mai 2024, de demander à M. le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB), compétente en matière d'élaboration des PLU de son ressort, de prescrire la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté du 12 février 2026, le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) a engagé la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de cette commune approuvé initialement par délibération du 27 mai 2008 et modifié à cinq reprises depuis cette date.

Ces objectifs nécessitent la modification des règlements écrits et graphiques du PLU, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de « *Centre Bourg* » et la modification de la liste des emplacements réservés.

A cet égard la collectivité a précisé au commissaire enquêteur que concernant l'OAP « *Centre Bourg* » :

- La souplesse introduite par le projet de suppression du phasage en deux temps de l'urbanisation des parties sud et ouest de cette OAP vise à permettre une plus grande flexibilité dans l'aménagement d'ensemble du secteur, à favoriser une meilleure attractivité des terrains disponibles et à accélérer le développement cohérent de cette zone qualifiée de stratégique.
- En contrepartie, un projet de phasage interne est proposé en application de la loi « Climat et Résilience »,
- Un prospect d'aménagement a été retenu répondant à ces conditions d'aménagement.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme, la mission du commissaire enquêteur consiste à examiner si ce projet, aux conditions décrites dans le dossier soumis à l'enquête publique, présente un caractère équilibré et cohérent pour le développement de la commune d'ODENAS. Cette évaluation est faite au regard notamment des observations et contributions émises par le public au cours de l'enquête ou présentées par les Personnes Publique Associées (PPA) et des réponses apportées par le porteur du projet.

Décision n°E26000019/69 du 26 février 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Lyon

➤ **S'agissant des observations du public pendant l'enquête :**

Le commissaire enquêteur constate que l'essentiel des interventions des 9 personnes qu'il a pu rencontrer au cours des permanences et formulées dans deux courriers remis en sa présence porte 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.

Pour son appréciation du bien-fondé global du projet le commissaire enquêteur prend en compte l'avis favorable émis par le Président du Syndicat Mixte du Beaujolais dans ses compétences au titre du SCOT du Beaujolais qui estime l'opération 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'îlots verts en tissu dense.*

Il prend également bonne note des explications fournies par la CCSB dans sa réponse du 20 juillet 2026 qui considère que « la présente modification respecte la stratégie intercommunale rappelant que l'OAP a été d'abord dessinée pour le dossier d'arrêt du PLUi-H, puis dans un objectif de cohérence a été reprise à l'identique sur l'AU existante du PLU d'Odenas. »

Cependant, le projet de modification du zonage de l'OAP « Entrée de Bourg – partie ouest » conduit à autoriser la construction de bâtiments en R+2 au lieu de R+1 susceptible d'affecter le voisinage immédiat en termes de surplomb, de co-visibilité, d'obstacle à la vue, de création de voirie et de condition de trafic routier.

Le commissaire enquêteur considère que les inquiétudes du voisinage sur l'impact de la mise en œuvre opérationnelle de ce qui est présenté comme une mise en cohérence de zonage sont légitimes même si les précisions apportées par la CCSB dans sa réponse du 20 juillet 2026 tendent à répondre aux préoccupations exprimées (Aménagement initial pensé en situant les espaces verts au centre et les bâtiments autour en périphérie, donc plus proches des maisons existantes. Projet retravaillé après concertation de la Commune avec les habitants directement concernés permettant 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, orientation des bâtiments Est-Ouest évitant les vues directes sur les jardins existants.)

Compte tenu de ces éléments d'explication, le commissaire enquêteur considère sur le bien-fondé de l'opération que le projet apparaît compatible avec les objectifs et orientations du SCOT Beaujolais, et ne paraît pas incohérent avec le PLUiH en cours de gestation.

S'agissant des impacts de la possibilité de construire en R+2 au lieu de R+1 le commissaire enquêteur prend bonne note des explications apportées par la collectivité concernant l'agencement interne des espaces et des bâtiments. Il estime souhaitable qu'un travail d'adaptation des formes et volumes du bâti soit étudié pour limiter les impacts visuels notamment dans le cadre d'un plan d'épannelage des bâtiments.

➤ **Concernant les remarques de la Chambre d'Agriculture du Rhône :**

- ✓ *Le commissaire enquêteur constate d'abord que 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.

- ✓ 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.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la Commune avant l'approbation de la modification n°6, à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et à retirer le STECAL La folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

Par ailleurs, bien que le présent projet de modification du PLU d'Odenas ne porte pas sur l'évolution du périmètre de ce STECAL, le commissaire enquêteur prend bonne note que par souci de cohérence de la délimitation du STECAL « Les Platures » avec les périmètres du PLUi-h dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, tous les STECAL du territoire ont été réétudiés pour coller au plus proche de la nécessité d'évolution du secteur et de la réalité du terrain qui explique une réduction du périmètre du STECAL dans le PLUi-H.

Le commissaire enquêteur prend bonne note que le projet d'évolution de l'OAP « Centre Bourg » nécessitant la création de places de stationnement nécessaires aux nouveaux logements, ne peut se faire au détriment des parcelles de vigne cultivées en secteur AOP dès lors que le projet ne modifie pas le périmètre de la zone AU.

- **Concernant l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** qui considère 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 et 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.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la Commune, avant l'approbation de la modification n°6, à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et à retirer le STECAL La folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

- **Concernant l'avis de L'Etat** qui estime que le principe du projet qui prévoit la suppression du phasage de l'OAP « Centre Bourg » et la densification de l'OAP « entrée de bourg » aurait dû être 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, le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la CCSB qui précise :

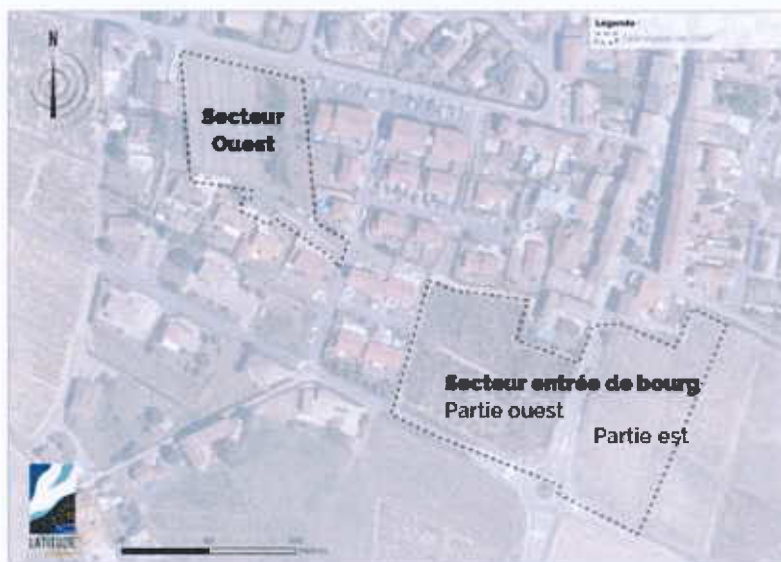
- ✓ D'une part que « Le PLU d'Odenas et le PLUi-H de la CCSB n'ont pas la même échéance d'application, le PLUi-H visant une application à plus long terme permettant d'agrandir le périmètre de l'OAP à l'Ouest expliquant la différence de périmètre entre la présente modification du PLU et le PLUi-H ;
- ✓ D'autre part que 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. »

- **Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet de modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre Bourg :**

Pour rappel, l'OAP *Centre Bourg* a été instaurée pour optimiser l'aménagement des opportunités foncières en cœur de village et renforcer la centralité du bourg, notamment par le développement de logements variés et par la préservation d'une densité adaptée.

L'OAP *Centre Bourg* se décompose en deux secteurs :

- *Secteur Est – dit Entrée de Bourg* - divisée en deux parties, dont les terrains sont actuellement en vigne, faisant chacune l'objet d'une seule opération d'aménagement,
- *secteur Ouest* composé de deux parcelles, l'une en vigne et l'autre en friche.



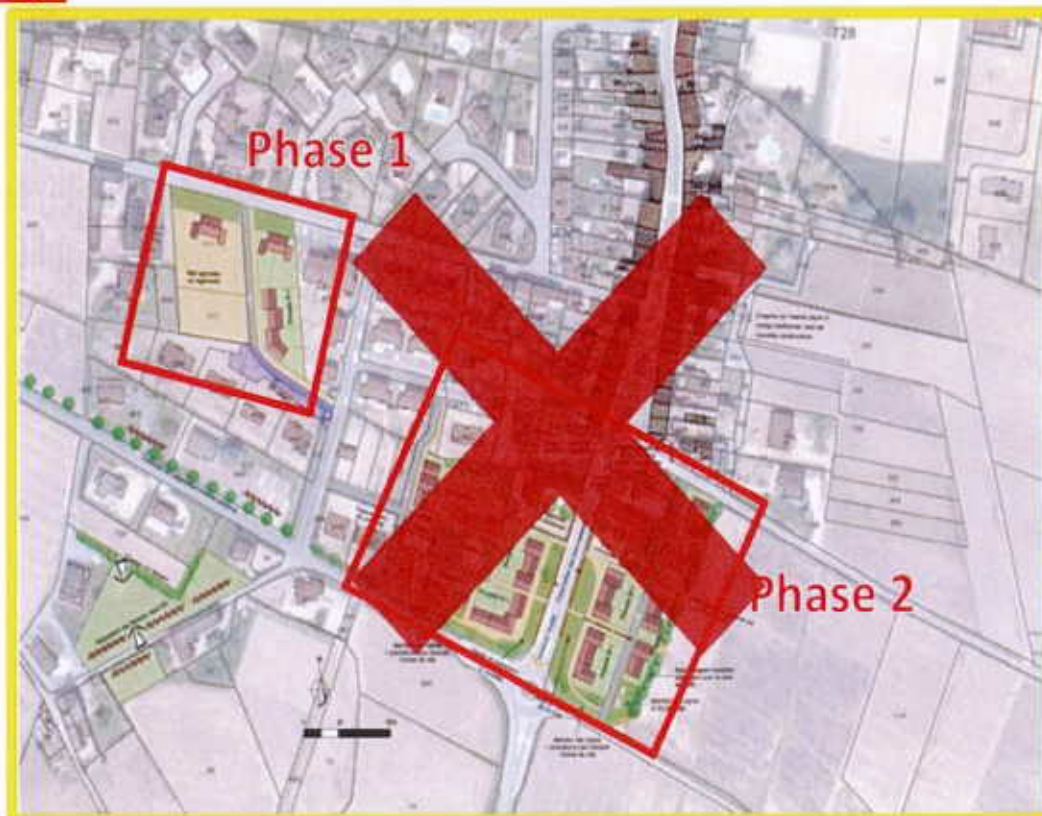
• **Projet de suppression du phasage actuel :**

La proposition vise à lever un blocage affectant le développement des terrains concernés dans les secteurs *Entrée de Bourg* et *Ouest* de cette OAP.

Dans les dispositions actuelles de l'OAP, le phasage de l'aménagement en deux étapes des terrains concernés impose que la seconde phase ne puisse être amorcée si 50% de la première phase n'est pas urbanisée. La commune souhaite offrir une plus grande flexibilité dans l'aménagement pour favoriser une meilleure attractivité des terrains disponibles et accélérer le développement cohérent de cette zone stratégique.

En contrepartie, un phasage interne est proposé sachant qu'en application de la loi « Climat et résilience » un projet de modification du PLU est envisagé pour intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP.

Phasage



Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP est :

Secteur concerné	Superficie (ha)	Capacité estimée (logts)	Type de zone	Horizon prévisionnel	Equipements nécessaires
Secteur Ouest	0,59	8	UBc	Court terme/Moyen terme	Equipements présents au droit de la zone ou à proximité
Secteur Entrée de Bourg (partie Ouest)	0,75	28	1AU	Court terme	Equipements présents au droit de la zone ou à proximité
Secteur Entrée de Bourg (partie Est)	0,64	22	1AU	Court terme/Moyen terme	Equipements présents au droit de la zone ou à proximité

Le commissaire enquêteur considère que la demande de la commune visant une plus grande flexibilité dans le phasage des aménagements est acceptable et ne paraît pas contraire aux objectifs, notamment de réalisation de logements, prévus au SCOT Beaujolais.

- Projet de modification des orientations de l'OAP :

Cette modification proposée en concertation avec la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) et l'Architecte des Bâtiments de France (secteur dans périmètre des 500 m autour du domaine du Château de La Chaize), a pour objet de simplifier et ajuster les principes d'aménagement en laissant une certaine liberté sur l'implantation exacte des bâtiments.

L'objectif principal de cette orientation vise la production d'environ 50 logements en habitat partiellement collectif au lieu des 30 logements initialement envisagés en habitat groupé en secteur *Entrée de Bourg* : dont secteur *Entrée de Bourg (partie Ouest)* 28 logements et secteur *Entrée de Bourg (partie Est)*, environ 22 logements avec une densité minimale de 30 logements/ha. La capacité estimée du secteur *Ouest* visant 8 logements.

Décision n°E26000019/69 du 26 février 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon

Cette proposition conduit à représenter dans le règlement graphique deux zones IAU urbanisables dans le secteur *Entrée de Bourg* selon le phasage suivant : en premier lieu la partie ouest et en second la partie est.

Les principes d'organisation de l'urbanisation projetés sont les suivants :

- Secteur *Entrée de Bourg* :
 - Circulations :
 - accès sous forme d'un bouclage en créant deux voies ainsi qu'une servitude de passage au Nord-Est,
 - création d'espaces de stationnement et de cheminements piétons sécurisés au long de ces voies, ainsi que d'un cheminement piéton Ouest-Est sécurisé dans la traversée de la rue du Beaujolais.
 - Intégration urbaine et paysagère :
 - Respect d'une logique de cohérence entre bâtiments (volumes, couleurs, matériaux, hauteurs),
 - Implantation des bâtiments structurant les voies créées,
 - Maintien d'ouvertures visuelles vers les espaces agricoles dans la partie Est et dégressivité des hauteurs en direction des quartiers pavillonnaires dans la partie Ouest,
 - Végétalisation, frange épaisse en bordure, espaces verts internes.
 - Phasage de l'opération d'ensemble urbain : en premier lieu la partie Ouest puis la partie Est.

Schéma de l'organisation de l'urbanisation :



- Secteur *Ouest* :
 - Circulation : création d'une voie traversante Nord-Sud entre la rue de l'Eglise et le lotissement Le Clos Châtillon,
 - Programmation minimale de 8 logements soit 16 logements/ha.



Le commissaire enquêteur estime que cette modification est de nature à :

- harmoniser les zonages entre les différents secteurs de l'OAP,
- mettre en cohérence les conditions d'urbanisation et de construction, en vue notamment d'atteindre les objectifs de création de logements,
- faciliter les circulations et les mobilités,
- mieux respecter les perspectives paysagères et la végétalisation des sites,

sous réserve du respect strict du projet retravaillé après concertation de la Commune avec les habitants directement concernés permettant de :

- situer les espaces verts au plus proche des maisons environnantes afin de créer une zone tampon entre les bâtiments et les maisons existantes ;
- orienter les bâtiments Est-Ouest évitant les vues directes sur les jardins existants ;
- adopter un plan d'épannelage adapté à l'environnement immédiat du projet.

1 Projet de modification des règlements écrits et graphiques

- Projet d'harmonisation du zonage pour la cohérence d'ensemble de l'OAP Centre Bourg dans le secteur Entrée de Bourg (Ne concerne pas le secteur Ouest) :

L'objectif recherché vise une cohérence d'ensemble des règles applicables sur ce secteur, dont la partie Ouest est actuellement classé en zone UBc et la partie Est est en zone 1AU, afin de les regrouper en zone 1AU.



Cette modification est jugée nécessaire par la collectivité dès lors que les règles de hauteur en zone UBc ne sont pas cohérentes avec les orientations de l'OAP *Centre Bourg* : en UBc la hauteur est limitée à R+1 alors que l'OAP permet un épandage des bâtiments de R+1 à R+2. Un projet de modification du règlement écrit est également présenté pour le mettre en adéquation avec cette modification de zonage :

Art. 1AU3 :

➤ Accès et voirie :

- Accès : Rajout de la mention que « *les accès aux constructions doivent se réaliser par la voie de desserte identifiée dans la cartographie des principes de l'OAP....et cette sécurité...* ».

Art1AU6 :

➤ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Rajout de la mention suivante :
 - « *le long de la D43 avec un recul strict de 3 m. Si les nouveaux aménagements prévoient des espaces publics (trottoirs), ce recul est mesuré à partir de la nouvelle emprise,*
 - *Le long des autres voies et emprises publiques avec un retrait minimal de 5 m. »*

Comme indiqué précédemment, le commissaire enquêteur estime que cette modification est de nature à :

- harmoniser les zonages entre les différents secteurs de l'OAP,
- mettre en cohérence les conditions d'urbanisation et de construction, en vue notamment d'atteindre les objectifs de création de logements,
- faciliter les circulations et les mobilités,
- mieux respecter les perspectives paysagères et la végétalisation des sites,

sous réserve du respect strict du projet retravaillé après concertation de la Commune avec les habitants directement concernés permettant de :

- situer les espaces verts au plus proche des maisons environnantes afin de créer

Décision n°E26000019/69 du 26 février 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon

une zone tampon entre les bâtiments et les maisons existantes :

- **orienter les bâtiments Est-Ouest évitant les vues directes sur les jardins existants :**
- **adopter un plan d'épannelage adapté à l'environnement immédiat du projet.**

- **La suppression des règles concernant le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) en zone UB :**

Le projet vise à rectifier une erreur matérielle p.35 du règlement écrit où subsiste, malgré la mise en conformité avec les règles nationales supprimant le COS, une mention résiduelle de ce COS.

- Rajout de la mention suivante :
 - *Art UB14 : COS non réglementé.*

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette rectification.

- **Le projet de modification des règles concernant les annexes en zone At :**

L'objectif du projet de modification est de permettre, dans ce zonage destiné aux activités touristiques, d'augmenter la surface des annexes de 50 m² à 80 m². Cette mesure vise en réalité deux bâtiments spécifiques : Les Platures où se situe un projet d'hébergement touristique et de réception dans un ancien bâtiment agricole d'ores et déjà classé en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) et La Folie (L'Ermitage de Brouilly) espace évènementiel.

- La modification envisagée est la suivante :
 - *Art A2 – secteur At : Les annexes sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 80 m².*

Compte tenu des observations de la Chambre d'Agriculture du Rhône et de la CDPENAF, et des réponses apportées par la collectivité, le commissaire enquêteur prend bonne note que par souci de cohérence de la délimitation du STECAL « Les Platures » avec les périmètres du PLUi-h dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, tous les STECAL du territoire ont été réétudiés pour coller au plus proche de la nécessité d'évolution du secteur et de la réalité du terrain qui explique une réduction du périmètre du STECAL dans le PLUi-H.

Le commissaire enquêteur prend également acte de l'engagement de la collectivité avant l'approbation de la modification n°6, à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et à retirer le STECAL La Folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

- **Correction matérielle du règlement écrit (page en doublon) :**
 - Suppression de la page 28 du règlement écrit.

Le commissaire enquêteur prend note de cette rectification.

- **Projet de modification de la liste des emplacements réservés (ER) :**

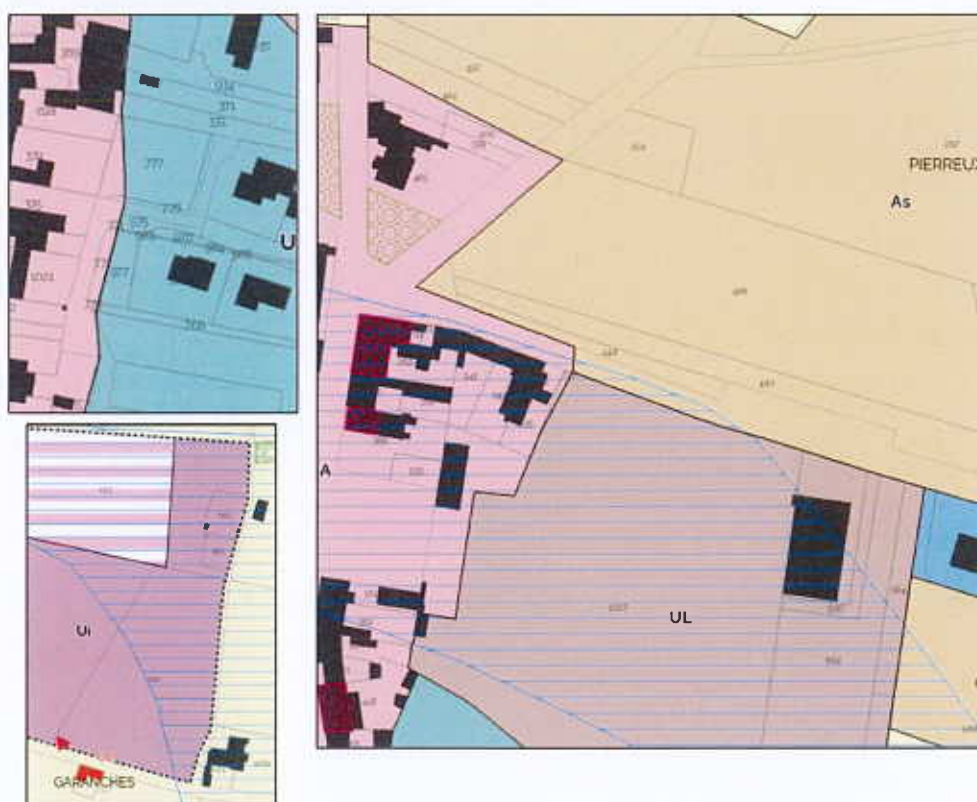
Les objectifs visés par le projet sont les suivants :

- Modification de l'ER n°8 : il s'agit de corriger une erreur d'écriture, l'ER n°8 étant un « alignement d'arbres » à préserver non une voirie ce qui conduit à remplacer l'intitulé erroné dans la liste des ER et rectifier le règlement graphique.
- Suppression des ER n°2, 3,4,5,7 et 9 aux motifs que ces ER sont soit réalisés

ou n'entrent plus dans les objectifs de la commune ce qui conduit à les supprimer de la liste et du plan de zonage.



Extraits du règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas



Extraits du règlement graphique après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

N °	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER01	Élargissement, mise en sécurité et parking	Commune	1134
ER02	Équipement sportif, festif et parking	Commune	2061
ER03	Extension de la station d'épuration	Commune	3119
ER04	Voirie + parking	Commune	754
ER05	Stationnement et espace public	Commune	570
ER06	Voirie	Commune	541
ER07	Création d'une voirie de desserte de la zone Ui	Commune	1342
ER08	Voirie Prolongement d'un alignement d'arbres	Commune	1039
ER09	Création d'une aire de stationnement	Commune	1925

Tableau des emplacements réservés après la présente modification de droit commun n°8 du PLU d'Odenas

Le commissaire enquêteur prend bonne de ces rectifications d'erreurs matérielles et ne voit pas d'objections aux modifications consécutives à des abandons de projets d'aménagement.

- Projet d'instauration de prescription de débouchés de voirie obligatoire :

L'objectif visé est le suivant : après suppression de l'ER n°7, aucun tracé de voirie n'est défini très précisément pour maintenir une certaine souplesse dans l'aménagement de la desserte de la zone Ui.

Cependant, le débouché de la future voirie de cette zone sur la D62 Rte de Charentay a été précisé avec le Département pour garantir la sécurité du croisement ce qui conduit aux propositions suivantes :

- Ajout d'un symbole ponctuel au règlement graphique imposant la création de ce débouché à un endroit précis avec néanmoins une marge d'implantation technique,



Extrait du règlement graphique avant et après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

○ Modification de l'Art Ui3 du règlement écrit :

La zone Ui est concernée par un débouché de voirie obligatoire au titre de l'article L151-38 du CU. Lorsque le règlement graphique identifie un débouché pour la voirie, toute nouvelle voie créée devra impérativement se raccorder à ce débouché. Le symbole graphique présent dans les documents réglementaires détermine l'emplacement de ce débouché, et la conception des voies devra s'y adapter, en respectant une marge d'implantation de plus ou moins 5 mètres autour de l'axe médian de ce symbole.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'être favorable à une précision permettant d'améliorer la sécurité d'un débouché sur voirie départementale conclue avec son gestionnaire.

2 Bilan de la modification sur les surfaces des zones

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie avant la M6 (en hectares)	Superficie après la M6 (en hectares)
Les zones urbaines		35,0	34,3
UA	Zone urbaine centrale	5,1	5,1
UB	Zone urbaine périphérique	12,3	12,3
UBa	Zone urbaine périphérique avec des spécificités de hauteur	3,1	3,1
UBb	Zone urbaine périphérique avec des spécificités d'implantation	1,9	1,9
UBc	Zone urbaine périphérique urbanisable avec Orientation d'Aménagement et de Programmation	1,3	0,6
Uh	Zone urbaine de hameaux	5,8	5,8
Ui	Zone artisanale	3,2	3,2
UL	Zone urbaine destinée aux activités festives et de loisirs	2,2	2,2
Les zones à urbaniser		3,0	3,8
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	0,8	1,5
2AUi	Zone à urbaniser à long terme à vocation économique	2,3	2,3
La zone agricole		605,0	605,0
A	Zone agricole	384,6	384,6
Ap	Zone agricole à vocation paysagère	41,4	41,4
As	Zone agricole stricte	178,1	178,1
At	Zone agricole destinée aux activités de tourisme	0,9	0,9
La zone naturelle		268,5	268,5
N	Zone naturelle	268,5	268,5
TOTAL		911,4	911,4

A la suite de l'harmonisation du zonage pour la cohérence d'ensemble de l'OAP *Centre Bourg*, le projet modifie la délimitation des zones du PLU en :

- Diminuant la surface de la zone urbaine UBc (Zone urbaine périphérique urbanisable avec Orientation d'Aménagement et de Programmation) de 0,7 ha,
- Augmentant la surface de la zone à urbaniser 1AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) de la même surface de 0,7 ha.

Le commissaire enquêteur constate que le projet de modification ne remet pas en cause les grands équilibres du zonage communal dès lors qu'aucune diminution surfacique des zones A et N n'est prévue. Seul un transfert modeste en zonage urbain (0,7 ha) de la zone UBc en zone d'urbanisation future 1AU est prévu, en vue, comme indiqué précédemment, de mettre en cohérence les conditions de construction au sein de l'OAP.



En résumé, le projet soumis à l'enquête publique s'inscrit dans la volonté de la collectivité d'augmenter dans le cadre des objectifs du SCOT Beaujolais, l'offre de logements neufs (une vingtaine), sans consommation supplémentaire de foncier agricole et naturel, en acceptant dans le secteur ouest de l'OAP « Centre Bourg » la construction de bâtiments en R+2 au lieu de R+1. Cet objectif nécessite la modification des règlements écrits et graphiques du PLU, des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Centre Bourg ».

Décision n°E26000019/69 du 26 février 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon

Ce projet intègre également la suppression d'emplacements réservés et la rectification d'erreurs matérielles.

A cet égard le commissaire enquêteur a pu constater que :

- le projet de modification ne remet pas en cause les grands équilibres du zonage communal dès lors qu'aucune diminution surfacique des zones A et N n'est prévue. Seul un transfert modeste en zonage urbain (0,7 ha) de la zone UBc en zone d'urbanisation future 1AU est prévu, en vue de mettre en cohérence les conditions de construction au sein de l'OAP ;
- la souplesse introduite dans la suppression du phasage et les prescriptions de l'OAP « Centre Bourg » vise à permettre la cohérence d'ensemble et l'émergence des meilleures idées d'aménagement dans le cadre d'un appel à projet ;
- les modalités d'aménagement de l'OAP ont été retravaillées lors d'une concertation préalable de la collectivité avec les habitants directement concernés permettant de :
 - situer les espaces verts au plus proche des maisons environnantes afin de créer une zone tampon entre les bâtiments et les maisons existantes ;
 - orienter les bâtiments Est-Ouest évitant les vues directes sur les jardins existants .

L'adoption d'un plan d'épannelage du bâti adapté à l'environnement immédiat du projet et ainsi qu'un travail sur les conditions de circulation apparaissent cependant recommandés en concertation avec les riverains.

- La demande d'extension des annexes des STECAL de 20 m² s'inscrit dans le cadre plus large de la délimitation du STECAL « Les Platures » avec les périmètres du PLUi-h ; en effet dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, tous les STECAL du territoire de la CCSB ont été réétudiés pour coller au plus proche de la nécessité d'évolution du secteur et de la réalité du terrain qui explique une réduction du périmètre du STECAL dans le PLUi-H.

A cet égard, le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la collectivité avant l'approbation de la modification n°6, à identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et à retirer le STECAL La Folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.

Le commissaire enquêteur considère que le projet de modification du PLU soumis à l'enquête ne paraît pas contraire à l'objectif d'offre de logements supplémentaires visé par le SCOT Beaujolais.

Par ailleurs il constate que les interventions et observations du publics présentées pendant l'enquête ont émané principalement de riverains immédiats de l'OAP « Centre Bourg » et ont porté sur des questions de gênes de voisinage générées par la constructibilité en R+2 (vue bouchée, co-visibilité, trafic supplémentaire...) qui nécessitent de respecter les modalités issues de la concertation préalable opérée avec les habitants concernés.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'ODENAS

En considération des motifs précitées, le commissaire enquêteur estime, que le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ODENAS n'est pas contraire aux objectifs de développement cohérent du territoire communal.

Le commissaire enquêteur émet par conséquent un avis favorable à la modification n°6 de son document de planification sous la réserve et la recommandation suivantes :

- **Réserve :**
 - Identifier l'implantation des annexes pour le STECAL Les Platures et retirer le STECAL La Folie du projet d'évolution de la règle concernant les annexes.
- **Recommandation :**
 - Respecter les modalités issues de la concertation préalable opérée avec les habitants directement concernés par l'aménagement de l'OAP « Centre Bourg » intégrant les conditions d'épannelage du bâti.

Fait à Vernaison le 30 juillet 2026

Le commissaire enquêteur,


Serge MONNIER