

**Enquête publique relative au projet de modification N°1
du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Julien sur Bibost**

Rapport du commissaire enquêteur

Références :

Décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon N°E25000080/69 du 7/05/2025 désignant le commissaire enquêteur
Arrêté N°2025-034 du Maire de la commune de Saint Julien sur Bibost prescrivant l'enquête publique.

Sommaire

1° Cadre de l'enquête

2° Organisation et déroulement de l'enquête

- a) Composition du dossier
- b) Déroulement de l'enquête
- c) Analyse du dossier et des observations

3° Conclusions et avis du commissaire enquêteur

4° Pièces jointes : 4 parutions dans la presse

Fait à Lyon le 5 novembre 2025

Le commissaire enquêteur



Marie-Jeanne Courtier

1° Cadre de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête est le conseil municipal de la commune de Saint Julien sur Bibost.

L'objet de l'enquête porte sur le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Saint Julien sur Bibost

La commune se situe dans la partie Nord – Ouest de la région Rhône Alpes ; Elle compte 605 habitants et le territoire communal a une surface de 1330 hectares.

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle qui regroupe 17 communes et est soumise au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'ouest lyonnais ; la commune est identifiée dans le projet de révision du SCOT en cours comme un *village* « à niveau de services à conforter ». (polarité 4).

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Un certain nombre de périmètres d'inventaires ou d'espaces protégés sur le territoire communal ne seront pas impactés de manière significative par le projet de modification N1.

Les modifications envisagées n'engendrent pas de nouvelles consommations d'espaces agricole, forestier ou naturel et ne créent pas de nouvelles contraintes.

Au titre des autres normes d'urbanisme, il convient de préciser que les 11 zones humides sont protégées par leur classement en zones Azh et Nzh inconstructibles.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées suite à l'ouverture à l'urbanisation en centre bourg était prévue dans le PLU mais reporté .

Il n'y a pas d'impact significatif sur la gestion des eaux pluviales.

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement et la nouvelle station d'épuration apportera une amélioration significative quant à la qualité du traitement des eaux usées.

Le projet de modification a pour objet de :

- a) Ouvrir à l'urbanisation la zone AU du bourg après réalisation des travaux du système d'assainissement des eaux usées avec la mise en service d'une nouvelle station d'épuration en 2024.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Au correspond au contenu du PADD et à l'orientation n1 portant sur l'affirmation de l'entité urbaine du bourg et la diversification des fonctions urbaines et de l'habitat .

Les objectifs sont :

- Renforcer la centralité du bourg en optimisant le foncier
- Diversifier l'habitat en termes de typologies et d'occupation soit freiner davantage le développement de la maison individuelle au profit de petits collectifs et de typologies intermédiaires. Les formes d'habitat seront diversifiées avec la création de logements collectifs ou groupés dont la programmation de logements abordables et adaptés permettra de favoriser la mixité sociale, familiale et intergénérationnelle.

En conséquence, il est nécessaire d'actualiser le zonage graphique avec une redéfinition de

- la zone Au (- 0,2 ha) au profit de la zone UB (zone urbaine immédiatement constructible),
- de déplacer la limite du secteur AUh (zone à urbaniser avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques),
- d'ajouter un espace vert à préserver
- de supprimer l'emplacement réservé N°1

L'orientation d'aménagement et de programmation du bourg doit être actualisée à la baisse à hauteur de 1,25 ha le tènement de l'opération d'aménagement et en phasant dans le temps et dans l'espace l'ouverture à l'urbanisme de la zone *ouest* puis la zone est (respectivement 20 logements et 10 logements) .

Le règlement écrit doit être modifié et précisera notamment que la partie *est* ne pourra se faire qu'une fois la partie *ouest* achevée

- b) Actualiser la liste des bâtiments agricoles :
- c) Modifier des règles d'implantation des piscines
- d) Modifier les règles de hauteur des toitures terrasses des annexes des habitations principales.
- e) Actualiser la liste des servitudes d'utilité publique

3) Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du samedi 13 septembre au mardi 14 octobre 2025.

Un entretien avec Monsieur Le Maire s'est tenu le 13 septembre de 9h à 10h et a été suivi par la première permanence de 10h à 12h.

J'ai tenu les deux permanences suivantes :

le jeudi 2 octobre de 9h à 12H

le mardi 14 octobre de 9H à 12H.

A l'issue de l'enquête, un échange eu lieu le 22 octobre avec M. Le Maire sur les différentes questions posées pendant l'enquête sur le registre et sur l'adresse mail dédiée à ce dossier.

a) Composition du dossier soumis à enquête

Les pièces suivantes du dossier ont été cotées et paraphées par mes soins en mairie :

Décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon N°E25000080/69 du 7/05/ 2025 désignant le commissaire enquêteur

Arrêté N2025-033 du 29/07/2025 du Maire de Saint Julien sur Bibost.

Cadre réglementaire applicable et schéma de procédure (1 à 7)

Rapport de présentation page (1 à-62)

Note de présentation synthétique (1 à 10)

Orientation d'aménagement et de programmation page (1 à 11)

Règlement (page 1 à 75)

Document graphique vue générale à l'échelle 1/5 000

Document graphique Bourg 1/2000

Plan des risques à l'échelle 1 /5000 vue générale

Plan des risques à l'échelle 1 /2000 Bourg

Liste des emplacements réservés

Liste des changements de destination

Plan des servitudes d'utilité publique

Tableau de la DDT 69 sur les servitudes d'utilité publique

Le dossier soumis à enquête est conforme aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'environnement. .

L'insertion de l'avis d'enquête a été conforme aux règles de publicité soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 huit premiers jours de l'enquête.

L'avis a été affiché sur le panneau d'affichage à la porte de la mairie , au bar restaurant du village, à l'intersection de la route Bibost / Saint Romain de Popey.

Avis des personnes publiques associées

-Lettre de Madame la Préfète du Rhône du 8 août 2025 portant sur un nouvel espace réservé et la création d'un STECAL

-Avis en date du 28 août 2024 du Président de la Chambre D'Agriculture du Rhône

-Avis conforme en date du 11 septembre 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) sur la modification et accusé de réception du dossier

-Avis du Maire de Bibost

- Avis du Maire de Bessenay
- Délibération de Bureau n°78- 2025 de la communauté de communes de Pays de l'Arbresle et rapport technique
- Avis du président du syndicat de l'Ouest Lyonnais
- Avis en date du 30 juillet 2024 de la responsable du Centre National de la Propriété Forestière

b) Déroulement de l'enquête

Je me suis rendue à la mairie de Saint Julien sur Bibost le samedi 13 septembre de 9h à 10h pour un premier entretien sur le dossier avec monsieur le Maire et notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de parcelles en centre bourg rendue possible grâce à la prise en charge de la station d'épuration par la communauté de communes de l'Arbresle laquelle exerce la compétence assainissement. Cette urbanisation constitue le cœur de projet de PLU.

Copies des annonces légales de l'enquête dans la presse sont jointes au présent rapport :

- Le Progrès du 26 août et 16 septembre 2025
- L'information agricole du Rhône du 28 août et 11 septembre 2025

L'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la commune, de la communauté de communes Saône Beaujolais ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune. L'information a été bien diffusée ainsi que dans les bulletins municipaux.

Le 14 octobre j'ai adressé à Monsieur Le Maire, et ce, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, mon procès-verbal de synthèse des observations pour éléments de réponse dans un délai de 15 jours. J'ai reçu dans les délais requis les réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

c) Analyse du dossier et des observations

Appréciations sur le dossier

Le dossier soumis à enquête est conforme aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'environnement et les habitants ont été bien informés du déroulement de l'enquête par des supports variés de communication.

Une réunion publique pour les vignerons et propriétaires fonciers s'est tenue à l'initiative de M.le Maire le 22 février 2023 et a rassemblé environ 70 personnes.

Le dossier présente les modifications de manière claire et les ajustements du règlement sont exposés avec précision avec des photos permettant une comparaison entre l'existant et ce qui est proposé dans le projet soumis à enquête. La clarté de la rédaction est garante d'une bonne compréhension par le public.

Pour le règlement, les modifications sont surlignées en gris et en vert en ce qui concerne la zone A, ce qui facilite la compréhension des modifications projetées.

Observations des personnes publiques associées

Madame la Préfète indique que de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable au projet de modification . Néanmoins, elle regrette que les changements de destination plus anciens répondant aux critères objectivées par la Commission n'aient pas été présentées. Aussi, les changements de destination seront en application de l'article 151-11 du code de l'urbanisme obligatoirement soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Le président du Conseil Départemental du Rhône indique qu'aucun avis défavorable ne sera émis. Toutefois, le service technique en charge de la politique PENAP a constaté que deux parcelles (B826 et B829 partie haute) partiellement incluses dans le périmètre PENAP figurent en zone Au du Plu, ce qui n'est pas compatible avec la protection PENAP ; il conviendrait de rechercher à quel moment cette erreur s'est produite et de se rapprocher du service technique PENAP afin de mettre en place une procédure pour corriger cette erreur.

Réponse de la collectivité : les parcelles ont été inscrites en zone UB en 2017 car accueillant déjà des constructions ; l'erreur remonterait à 2013 lors de la mise en place des PENAP. Une réunion avec le service technique PENAP est préconisée par mes soins.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a estimé que la modification N°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes de l'environnement ;

Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ; il revient néanmoins à la collectivité de présenter des informations ou un dispositif visant à réduire le risque de prolifération de l'*Aedes Albopictus* (moustique tigre) par des mesures spécifiques conduisant à éviter la stagnation de l'eau ; il constitue un potentiel vecteur de maladies comme la dengue et chikungunya et ZIKA, et donc un véritable enjeu de santé publique

Le président de la Chambre d'agriculture demande que pour les annexes et les piscines, un assouplissement à 30 mètres puisse être autorisé en cas d'impossibilité technique de construire à une distance de 20 M par rapport au bâtiment principal.

Réponse de la collectivité : souvent les propriétés disposent de terrains en pente et ont besoin de murets de soutènements ou d'enrochements pour viabiliser leurs abords ; ces aménagements peuvent donc contrarier l'installation d'une piscine dans la zone des 20 mètres (nous avons été confrontés 2 fois à ce problème). D'où la volonté d'étendre un peu la zone quand c'est possible. Cette demande est essentiellement liée à la topographie des lieux sur la commune.

Il rappelle qu'il faut que chaque demande de changement de destination d'un bâtiment doit répondre aux critères de la liste établie au niveau départemental qui permet de justifier que l'activité agricole n'est pas impactée.

Le bâtiment ne doit pas :

- Avoir eu une activité agricole dans les dix dernières années
- Etre à proximité d'une exploitation agricole existante
- Favoriser le mitage
- Etre inaccessible (absence de route, de parking ou de réseaux)
- Etre sans intérêt architectural
- Avoir été subventionné dans les 10 dernières années
- Etre non couvert et non clos
- Etre située au sein d'une exploitation agricole

Les deux demandes doivent être accompagnées de la liste de critères remplie : il s'agit de deux constructions existantes secteurs de l'Orme et au Farges situées à plus de 100 m d'une activité agricole et déjà en partie habitées

Réponse de la collectivité : elle appliquera la grille des critères précités.

Direction Départementale des Territoires du Rhône

La modification du règlement de la zone AU permettrait l'implantation de piscines sans lien avec une construction existante ou autorisée dans la zone ; or, les piscines sont à considérer comme des annexes dans le lexique national d'urbanisme et obligatoirement liées à une construction principale. Ne sera pas autorisée l'implantation d'une piscine liée à une construction présente sur une autre unité foncière.

Réponse de la collectivité : une discussion sera engagée avec la DDT si nécessaire.

.Les dispositions page 45 du règlement concernant les piscines et la limite par tènement devraient plutôt avoir pour référence l'unité foncière, avec une possible dérogation à justifier.

M. le Maire de Bibost, M.le Maire de Bessenay et Me la Responsable du Centre national de la propriété forestière Auvergne Rhône Alpes ont émis un avis favorable.

M. le président de la Communauté de communes de l'Arbresle a transmis la délibération N 78-2025 du 4 septembre 2025 des membres du Bureau qui ont émis un avis favorable au projet de modification accompagné de préconisations techniques à insérer dans le règlement concernant l'assainissement des eaux usées et les eaux pluviales
Il appartient à la collectivité de décider de leur insertion.

M.le Président du syndicat de l'Ouest lyonnais a transmis l'avis favorable du syndicat avec deux recommandations :

- Augmenter légèrement la densité attendue dans le cadre de l'OAP pour se rapprocher de 30 logements par hectare sur les secteurs d'habitat hors stationnement et espace public répondant à un besoin à l'échelle de la commune)
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés en lien avec les enjeux de consommation d'espace.

Réponse de la collectivité : 26 logements / ha représente une densité déjà élevée pour la commune étant donné la topographie des lieux. Les emplacements réservés correspondent aux enjeux de parking liés aux efforts de densification demandés.

Observations du public

17 contributions ont été déposées à l'adresse mail spécifique créée par la commune et sur le registre de l'enquête.

M. Jérôme NAYRAND remarque qu'un accès serait positionné au-devant du 20 route de Saint Romain contrairement à un accord avec le Maire.

Réponse de la collectivité : Ce n'est qu'un schéma de principe pour permettre l'accès aux constructions de la zone intermédiaire. Rien n'est arrêté, toute solution reste à définir, mais il faudra bien créer des accès privés.

M. Djamel LAIDAD demande un changement de destination de la parcelle section AN°1190 CHEMIN DE TYR avec un bâtiment plus précisément un atelier de menuiserie qu'il souhaite transformer en résidence principale située sur un secteur Ap, qui est inconstructible.

Les principaux éléments avancés par le cabinet Favre au nom de M. Laidad portent sur les points suivants :

-Sur l'inscription de la demande en « *point de discussion s'agissant des bâtiments à retenir au titre du changement de destination* ».

- Réponse de la collectivité : Le fait de déposer une demande de changement de destination et de l'instruire ne préjuge pas d'un accord ; le refus d'inscrire la demande dans la liste soumise à enquête a été porté à la connaissance de M.Laidad , du vendeur et du notaire.

Sur l'appréciation des critères d'éligibilité et la réponse ministérielle du 29/07 /2004 qui préconise une manière souple d'interpréter la notion d'intérêt architectural

- Réponse : il est énoncé dans cette réponse que : « *Il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, non d'identifier des constructions " remarquables " . Et la réponse ministérielle précise aussi que « C'est donc à la collectivité de définir, avec une grande marge d'application dans son plan local d'urbanisme, les critères qu'elle retient pour l'application de cet article. ».*

Cette réponse, bien que datant de 21 ans, énonce bien qu'il appartient à la collectivité de définir les critères pour l'application de cette disposition. Dans ce cadre, la collectivité a choisi de préserver son patrimoine bâti composé de constructions liées à l'agriculture et qui représente un patrimoine

emblématique de la commune ; pour que ces bâtiments ne se dégradent pas, le changement de destination est l'outil adéquat. La liste des bâtiments éligibles et figurant dans le dossier d'enquête illustre bien que la commune a sélectionné les anciens bâtiments agricoles.

- Sur la réalisation de travaux imputés à tort à M Laidad et qui justifierait le refus de la commune : il s'agit d'une absence d'autorisation de construire qui n'a pas à être traitée dans cette enquête de modification du PLU.

- Sur la présence de résidences à proximité de cet atelier :

Réponse de la collectivité : la résidence dotée d'une piscine a été construite depuis plus de 50 ans et les règles applicables en urbanisme n'étaient pas celles d'aujourd'hui ; le propriétaire qui a vendu l'atelier à M. LAIDAD n'a pas obtenu le changement de destination pour l'atelier.

La maison située en contrebas est une ancienne ferme qui n'a plus d'activité depuis de nombreuses années. une restauration partielle a eu lieu avec autorisation mais sans changement de destination pour les dépendances agricoles ; la réfection des toits pour préserver le bâti a été autorisée.

En conclusion, il convient de retenir que cet atelier est situé sur la zone A secteur Ap du PLU, inconstructible et justifiant notamment le refus de changement de destination.

Monsieur Stéphane RONCHIETTO : il s'agit d'une demande d'un changement de destination de la parcelle de la grange en futur bureau pour sa société ; une demande d'agrandissement de la zone artisanale ou sont installés les entreprises de Mrs Devaux et Mazagol est exprimée.

Réponse de la collectivité : Ce n'est pas une zone artisanale mais un secteur où figurent des entreprises identifiées en zonage Aa . A l'époque du PLU en 2017, la maison de Mr RONCHIETTO à proximité et en continuité n'avait pas été identifiée comme telle. Etant donné l'activité de Mr RONCHIETTO, la commune est favorable au rajout du zonage Aa .

Famille VIDAN LUJAN : demande d'un changement de destination de la parcelle 775 afin de n'être pas utilisée comme aire de stationnement car il en existe une à proximité. Elle demande que la constructibilité des parcelles 774 et 862 soit transférée sur la parcelle 775 .

Réponse de la collectivité : l'aire de stationnement évoquée figure dans l'OAP actuelle comme pouvant accueillir un logement collectif. D'où la nécessité de prévoir un emplacement réservé ailleurs pour créer un parking (en lien avec l'école) et une voirie (pour desservir la future zone urbanisable). Donc pas de possibilité de transférer la constructibilité comme demandé sur la parcelle 775

Madame RIVOLIER : demande des précisions sur la construction des petits logements collectifs qui seraient proches de sa parcelle B785.

Réponse de la collectivité : le SCOT, préconise des petits collectifs R +1 ou R+2 avec 6/8 logements, c'est ce qui a été repris dans l'OAP (orientation d'aménagement programmée) en 2017.

M. DESSAINTJEAN : IL demande pourquoi les raisons de l'absence de parcelles constructibles en périphérie du village

Réponse de la collectivité : les préconisations du SCOT incitent à réduire "les dents creuses" dans un 1er temps avant de créer de nouvelles zones constructibles à l'est du village.

Madame Martine PERRET et M.COQUARD :

Ils possèdent une parcelle en zone A avec une maison d'habitation couplée avec une grange non utilisée ainsi qu'une étable ; une reprise par leurs deux fils est possible avec modification de la grange en maison d'habitation ; un changement de destination est-il possible ?

Réponse de la collectivité : Il faut faire une demande et celle-ci sera étudiée lors d'une prochaine modification du PLU. Les services de l'Etat n'en accordent que très peu.

M. Valéry COQARD : la parcelle 712 est-elle constructible?

Réponse de la collectivité : oui

Madame JOSSERAND possède la parcelle 846 soit 2500 m2; elle serait prévue pour 4 logements ; ceux-ci seront-ils obligatoirement du logement social?

Réponse de la collectivité : la servitude de mixité sociale s'applique à partir de 4 logements. Donc oui. Sauf à ce que cette servitude soit remise en cause lors d'une prochaine révision de PLU. Mais ce n'est pas l'objet de cette modification.

Demande collective de M et Me SAINTOYANT, O.Munos, et GFA d'Arjoux propriétaires de terrains du hameau en Arjoux lesquels demandent un changement de destination qui a été refusé. Le projet étant la création d'un lieu d'accueil de groupes à la ferme, ou la création de gîtes ruraux ; le motif du refus est contesté à savoir que le changement de destination pourrait compromettre l'activité agricole. Ils demandent que ce critère soit modifié dans le cadre d'une évaluation des projets au cas par cas par une commission

Réponse de la collectivité : Les possibilités pour une exploitation en activité sont très limitées. Toute demande passe par une commission départementale, il faut donc justifier de l'intérêt pour l'exploitation d'une telle évolution. Un dossier pour "tester " la recevabilité de la demande peut être déposée .

Madame THOINET: demande de rendre constructible les parcelles 522 et 554

Réponse de la collectivité : ce n'est plus possible aujourd'hui, ces parcelles étaient dans une zone Nb du POS, elles ont été retirées lors du PLU de 2017. Aujourd'hui, elles sont en zone A.

Madame PEYLALOU : le schéma indiqué dans le rapport de présentation (page 56) a une délimitation qui ne correspondrait pas à la surface du changement de destination; une modification est-elle possible?

Réponse de la collectivité : A priori oui, à préciser et à redessiner avec le Bureau d'études.

Madame Catherine DENIS : la propriétaire de la parcelle C26, exploitante agricole, demande la possibilité des construire des bâtiments agricoles complémentaires pour y installer un manège pour chevaux en complément de son activité d'élevage.

Réponse de la collectivité : Aujourd'hui la demande porte sur une zone Aco, sans construction possible. Pour changer la zone, il faudrait une révision du PLU et non pas une modification comme celle en cours. L'exploitante devra se renseigner auprès de la commune sur le calendrier prévisionnel des révisions à venir.