

DEPARTEMENT DU RHÔNE
Métropole de LYON
Commune de VILLEURBANNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'adaptation du cahier des charges du lotissement
situé 2-4 rue Jean-Jaurès, pour le rendre compatible avec le
Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Du lundi 20 avril 2026 au mercredi 6 mai 2026 à 12h

Conclusions Motivées

Olivier ZABOROWSKI Commissaire-enquêteur
Arrêté de M. le Maire de VILLEURBANNE n°2026-121 du 30/03/2026
Décision du Tribunal Administratif de LYON n°E25000233/69 du 22/01/2026.

SOMMAIRE

1. Rappel des éléments du rapport	3
1.1 Contexte du projet	3
1.2 Objet de l'enquête publique.	3
1.3 Les attendus	3
2. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	4

1. Rappel des éléments du rapport

1.1 Contexte du projet

La commune de VILLEURBANNE est membre de la Métropole de LYON.

La commune de VILLEURBANNE est régie par le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON. La dernière modification du PLUH est la modification n°4 adoptée en 2024.

La présente enquête publique porte sur l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON.

A la demande de M. le Maire de VILLEURBANNE, maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de LYON n°E25000233/69 du 22/01/2026.

Par arrêté n°2026-121 du 30/03/2026, M. le Maire de VILLEURBANNE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le PLUH de la Métropole de LYON, pour la période du 20 avril au 06 mai 2026.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 avril 2026 au 06 mai 2026.

Cette enquête de mise en compatibilité du règlement de lotissement avec le PLUH a été engagée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui permet au maire de faire évoluer les règles régissant un lotissement, après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au code de l'environnement (articles L.123-1 et R.123-8).

1.2 Objet de l'enquête publique.

La présente enquête publique porte sur un objet unique, l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON.

Le zonage actuel du PLUH du quartier est un zonage UCe3a.

Ce lotissement composé principalement de locaux administratifs, de copropriétés d'habitat, de cours, est enclavé et entouré aujourd'hui d'immeubles d'habitations. Son accès se fait par une entrée charretière de taille limitée au 2-4 rue Jean Jaurès.

1.3 Les attendus

Après avoir :

- étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

- eu des contacts téléphoniques et mails préalablement au début de l'enquête publique avec Mme DEFFEUILLE alors Directrice générale adjointe des Services « dynamiques urbaines » et en charge de l'urbanisme, puis avec M. DEBERD, Directeur de la Direction de l'Urbanisme réglementaire,
- effectué une visite sur place au 2-4 rue Jean Jaurès préalablement au début de l'enquête publique les 6 et 19 avril 2026,
- assuré deux permanences en mairie de VILLEURBANNE les 22 et 30 avril 2026, avoir reçu et informé le public présent à ces permanences, écouté et répondu aux questions, et recueilli les observations du public,
- examiné les contributions du public : contributions et pièces jointes déposées dans le registre numérique et le registre papier consultable en mairie,
- consulté la commune de VILLEURBANNE par un Procès-verbal de synthèse (PVS) transmis le 14 mai 2026 et étudié les réponses de la commune transmises le 26 mai 2026 et 3 juin 2026 : réponses aux contributions qui avaient été rassemblées dans un tableau faisant partie intégrante du PVS et réponses aux questions spécifiques posées dans le PVS,

j'ai rédigé le rapport d'enquête publique relatif l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON.

Les conclusions motivées sur cette enquête publique qui font suite à ce rapport sont exposées ci-après.

2. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Considérant que,

- cette enquête publique de mise en compatibilité du règlement de lotissement avec le PLUH a été engagée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui permet au maire de faire évoluer les règles régissant un lotissement, après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au code de l'environnement (articles L.123-1 et R.123-8).
- les mesures de publicité réglementaire en conformité avec le code de l'environnement ont été bien effectuées (publication dans 2 journaux d'annonces légales),
- une information a été effectuée sur le site internet de la commune (rubrique « je participe » du menu principal) et permettant la consultation du dossier,

- le public a pu faire part de ses observations via une adresse mail dédiée mentionnée dans l'avis au public,
- la participation du public a été très importante pour une enquête à objet unique et très limitée,
- sur le registre papier il y eu :
 - 3 contributions manuscrites (dont 1 additif à une contribution)
 - 3 mails imprimés dont 1 transmettant 1 courrier (SCI Etanams) et insérés dans le registre papier.
- sur le mail dédié il y a eu :
 - 93 contributions au total, arrivées avant la clôture de l'enquête le 6 mai 2026 à 12h (y inclus les 3 mails insérés dans le registre papier) après suppression de 4 doublons ;
 - 23 contributions arrivées hors délais après la clôture de l'enquête, dont 7 contributions arrivées le 6 mai 2026 peu après la clôture de l'enquête. Plusieurs contributions sont des « quasi pétitions » car elles sont reprises en totalité ou en très grande partie par d'autres contributeurs. Les 23 contributions hors délai sont identiques dans leur contenu (quasi pétition) qui est déjà repris dans des contributions reçues dans les délais.
- le dossier soumis à l'enquête publique est clair sur son objet et les conséquences qui en découlent et le public, lorsqu'il a pris connaissance du dossier par lui-même notamment via sa consultation sur le site de la commune et sur place en mairie (dossier papier), a pu être informé de l'ensemble de son contenu,
- l'enquête publique elle-même s'est déroulée sans difficultés, même si la participation du public aux permanences a été très limitée (1 seul entretien),

Compte-tenu que :

- s'agissant des remarques nombreuses du publiques sur le manque d'information préalable par la commune de la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune sur le plan réglementaire sur le fait que la procédure d'enquête spécifique à la mise en compatibilité d'un cahier des charges de lotissement prévue par les textes ne prévoit pas de concertation particulière au préalable,
- cependant, au cas particulier, s'agissant d'une modification de règlement de lotissement susceptible d'avoir des incidences importantes sur les ensembles d'habitations proches, une information préalable du public aurait pu répondre aux questions légitimes du public désamorçant ainsi la contestation,
- s'agissant de l'affichage de l'avis au public en mairie, le commissaire enquêteur constate qu'il ne paraît pas conforme à la réglementation : un affichage uniquement à l'intérieur de locaux administratifs, à l'étage, sans affichage extérieur sur rue ne permet pas une bonne information du public,

- s'agissant de l'affichage de l'avis au public sur place, le commissaire enquêteur constate qu'il n'a pas été effectué dans les délais réglementaires (au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique en respectant la forme imposée par la réglementation : couleur, taille...),
- le commissaire enquêteur constate également au vu des nombreuses contributions du public que cet affichage sur place a été installé uniquement au 2-4 rue Jean Jaurès alors même que certains lots du lotissement concerné par l'enquête publique sont, au moins partiellement, sur le terrain d'assiette d'autres copropriétés dont les entrées sont situées rue Galilée et route de Genas,
- l'analyse des contributions du public montre que la quasi-totalité des contributions reçues dans les délais (91 sur 93) ont été envoyées postérieurement à la dernière permanence du commissaire enquêteur du fait de ce manque d'affichage sur place : le public n'a donc pas pu rencontrer le commissaire enquêteur, ce que mentionne explicitement des contributions,
- s'agissant de l'information sur les possibilités de construction si le cahier des charges du lotissement était modifié, le commissaire enquêteur constate que si le dossier d'enquête a bien rappelé la situation qui sera celle de l'application des règles du PLUH (zonage UCa3e), il n'a pas explicité les conséquences en matière de hauteur par exemple, alors même que la lecture du PLUH par un particulier est complexe, et le dossier d'enquête n'a pas non plus indiqué qu'il existait actuellement un Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) en partie sur les parcelles concernées du lotissement,
- le dossier d'enquête publique ne contenait donc pas l'ensemble des informations permettant au public de comprendre les conséquences concrètes possibles de la modification du cahier des charges du lotissement, puisque l'objectif affiché du dossier était de permettre une densification de l'îlot,
- s'agissant de l'information sur les projets de constructions si le cahier des charges du lotissement était modifié, le commissaire enquêteur partage juridiquement l'avis de la commune : dans l'état actuel de la réglementation, le projet de modification du cahier des charges du lotissement n'est pas lié directement à un projet précis de construction,
- cependant, à l'instar de ce qui est réalisé dans le cas de création ou modification d'OAP (Opération d'Aménagement Programmé) dans un PLU, le dossier d'enquête publique aurait dû contenir un minimum d'information sur le ou les projets envisagés si le règlement de lotissement était modifié, et en particulier un minimum d'information sur les volumes globaux et hauteurs maximum des constructions à intervenir, et ce d'autant plus que des projets de construction avaient déjà été présentés aux assemblées générales de l'ASL et des copropriétés concernées par le lotissement.

En conséquence de ce qui précède et sur la base de l'analyse développée au point 6 du rapport d'enquête relative à l'ensemble des contributions reçues lors de l'enquête publique et qui prend en compte les réponses apportées par la commune,

j'émet un avis défavorable

au projet d'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON

assorti de :

➤ **deux recommandations :**

- **Recommandation n°1 générale sur l'affichage des avis d'enquête publique:**

Concernant les modalités d'affichage des avis d'enquête publique, il est recommandé de veiller à respecter la réglementation et la jurisprudence y afférente : les avis d'enquêtes publiques doivent être visibles et accessibles à tout moment par le public par un panneau d'affichage (qui devrait a minima être à l'entrée extérieure du bâtiment administratif hébergeant la direction de l'urbanisme);

- **Recommandation n°2 sur la composition du dossier si un nouveau projet modifié de modification du cahier des charges du lotissement devait être soumis à enquête publique :**

Le dossier d'enquête publique devrait contenir un minimum d'information sur le ou les projets envisagés si le règlement de lotissement devait être modifié, et en particulier un minimum d'information sur les volumes globaux et hauteurs maximum des constructions à intervenir

Le 04 avril 2026

Le commissaire enquêteur : Olivier ZABOROWSKI

