



Madame Karine FERRANTE
Commissaire-enquêteur
Lieu-dit « Le Village »
01800 FARAMANS

Affaire suivie par Jonathan BONNET
Responsable Urbanisme et Aménagement
☎ : 04.74.08.95.26
@ : urbanisme@reyrieux.fr

A Reyrieux, le 3 juin 2024

OBJET : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme : mémoire en réponse

Madame,

J'ai bien reçu le procès-verbal de notification des observations du public le 3 juin 2024.

Pour répondre à vos interrogations, je vous informe que cette procédure de modification s'inscrit dans une politique plus large de revue du Plan Local d'Urbanisme. A ce titre, comme indiqué dans le rapport de présentation, une première modification a été adoptée le 29 novembre 2021 pour corriger les points bloquants lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Une seconde modification du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 29 juin 2023. Elle porte sur la revue de la densité, la reprise des secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation et la modification du projet d'aménagement du Bret en application du SCoT Val de Saone Dombes. Il s'agit d'une procédure d'ampleur dont la mise en œuvre est en cours avec une échéance fixée courant 2025.

En complément de cette démarche constituant le fil conducteur de la revue du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs procédures secondaires ont été lancées dans le but d'adapter des zones ou règles particulières. A ce titre, une modification simplifiée vise l'aménagement du centre du village alors que la modification n°3 a pour enjeu de permettre l'adaptation des équipements et services présents en zone UL (activités scolaires, périscolaires et de loisirs). Les différents secteurs font l'objet de projets d'aménagement, à court ou moyen terme, dont les objectifs sont décrits dans la note de présentation.

Par ailleurs, la première partie du rapport de présentation (pages 4 à 13) a pour but de présenter le cadre applicable et plus particulièrement l'approche juridique. Dans ce but, un schéma matérialisant les évolutions de la zone constructible du secteur présent chemin du Clos est présent à la page 10 dans le but de justifier le recours à la procédure de modification de droit commun (augmentation des droits à construire à l'échelle de la zone supérieure à 20%).

Cette démarche ne vise pas à faire état des constructions actuelles mais bien de l'évolution de la zone pouvant être construite. Il ne semble pas nécessaire de réaliser le même schéma pour les autres secteurs dont la matérialisation est identique à savoir des règles de recul passant de 5 à 3 mètres par rapport aux emprises publiques et de 10 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En l'état du règlement écrit, la présence des bâtiments en limite séparative ou de la voie publique n'octroie pas de dérogation au respect des règles de recul.

Les chiffres d'évolution de la zone constructible présents dans le rapport sont issus d'un calcul visant à comparer la surface de l'emprise constructible avec les reculs applicables et la zone projetée par la procédure. Le calcul vise l'ensemble des secteurs en zone UL permettant de définir la procédure adaptée en fonction de l'évaluation de l'augmentation des droits à construire à l'échelle de la zone (plus ou moins de 20%).

De plus, le SCoT Val de Saone Dombes ne donne pas d'objectifs démographiques chiffrés. Le Document d'Orientation et d'Objectifs vise la construction de 7600 logements sur les territoires des Communautés de Communes de la Dombes et Dombes Saone Vallée. De manière plus spécifique, la production annuelle de 130 logements est projetée sur les pôles de bassins de vie Sud intégrant Reyrieux, Trévoux et Massieux (soit 43,5 par commune par an) avec une ventilation entre les trois communes qui « *devra permettre de prendre en compte la situation de Reyrieux vis-à-vis des objectifs de rattrapage en logement social au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU* ». A ce titre, le chiffre de 60 logements par an a été donné de manière officielle comme objectif de la commune lors de l'adoption du SCoT en 2020. D'un point de vue démographique, cette projection intègre 900 logements d'ici 2035 soit 2600 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif, la commune doit adapter les règles de densité en suivant le cadre visé par le SCoT Val de Saone Dombes. La reprise des règles devra se rapprocher de l'objectif de densité de 40 logements à l'hectare alors que les règles du règlement écrit permettent à ce jour la production de 20 logements par hectare.

Pour compléter ces propos, je vous joins une annexe répondant aux observations du public et des personnes publiques associées.

Mes services et moi-même demeurons à votre disposition pour échanger à ce sujet.

Dans cette perspective, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations les plus cordiales.

Le Maire,
Carole BONTEMPS-HESDIN



Réponse aux observations du public et des personnes publiques associées

Observation		Réponse de la commune
MOUCHON Jean-Luc	<i>« Je réitère ma demande de passage en zone UB de mes parcelles, mon projet d'aménagement devient urgent, merci de prendre en compte ma demande ».</i>	Cette demande d'évolution de zonage est connue de la commune. Sa mise en place est prévue par l'intermédiaire de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
MARTIN Bruno	<i>« La zone UL près du château Escoffier passerait de 2230m² à 4360m² constructibles. Pour protéger cette zone verte de Reyrieux proche du centre, je demande à ce que les nouvelles règles d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble des zones UL, sauf celle située chemin du Clos »</i>	Le secteur chemin du clos est identifié comme d'autres activités de loisirs et éducatives en zone UL du Plan Local d'Urbanisme. La procédure de modification n°3 ne vise pas à revenir sur ce classement en zone constructible. La commune ne souhaite pas créer de règles plus restrictives pour ce secteur. Une telle position contraindrait à créer une zone particulière dont la justification légale pourrait interroger.
Association pour la Maitrise de l'Urbanisme de Reyrieux et de son Environnement (AMURE) représentée par Mme DELORREL Cathy et M. BADEL Gilles	Fait état d'inquiétudes sur la modification du PLU qui entraîne dans le secteur du château un doublement de la surface constructible alors que le lieu a un « <i>fort intérêt naturel</i> ». Il est fait état que le secteur « <i>présente un risque d'atteinte environnementale non négligeable en cas de possible modification du site, nouveaux bâtiments, nouveaux parkings, dans l'éventualité de transformation de l'école professionnelle actuelle</i> ». « <i>La modification du PLU ne devrait pas concerner cette zone sensible</i> »	La zone constructible projetée intègre des bâtiments existants, des voies d'accès en enrobé, des zones de stationnement et un espace de pleine terre de moins de 100 m ² . La commune ne comprend donc pas les risques « <i>d'atteinte environnementale</i> » mis en avant. L'objet de la procédure n'a pas été compris par l'association : la destination des bâtiments ne peut pas changer. La zone UL regroupe des activités de loisirs et éducatives. Il n'est donc pas possible de « transformer » l'école. L'emprise concernée par la zone UL ne constitue pas une zone sensible. Les espaces de pleine terre autour de la zone sont pour le coup à préserver mais ne seront pas impactés par la procédure.
BADEL Gilles	<i>« Je ne comprends pas l'intérêt de cette procédure alors que la modification n°2 du PLU en date du 29 juin 2023 prévoyait dans son article 2 « adaptation des règles applicables en zones UL (destination et recul des constructions) ». Cette multiplication des procédures engagées (2 modifications, 1 modification simplifiée, 5 révisions allégées) nuit à la clarté des objectifs et engendre des frais superflus pour la commune. »</i>	Les procédures de modification n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme ont des objectifs distincts. La présente procédure vise à accompagner les projets d'aménagement nécessaires à l'adaptation des équipements de la commune. La modification n°2 est une procédure plus lourde dont les délais de mise en œuvre sont plus longs par principe. Le choix a été fait de réaliser une procédure mineure propre à la zone UL à l'image de la procédure de modification simplifiée relative au centre du village. Le surcout pour la commune s'apparente aux frais liés à l'enquête publique dont l'impact est mineur face à des besoins d'adaptation des équipements publics. Les impacts sur la zone UL de la modification n°2 visent comme les autres zones urbaines à donner un régime particulier aux annexes de taille réduite (15 m ² maximum). Le recul des bâtiments principaux n'est pas visé.

		<p>Pour compléter, la destination possible des bâtiments sera également adaptée à la marge pour permettre les gîtes de loisirs permettant de corriger une erreur de rédaction faite lors de la dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Cet arbitrage visant à réaliser une procédure majeure (modification n°2) et des procédures particulières a été présenté à l'association AMURE lors de deux rendez-vous en mairie. L'étonnement mis en avant dans les observations interroge donc la commune.</p>
BADEL Gilles	<p>Estime que le lancement de l'enquête publique a été « précipité » Arrêté du 24.04.24, Délibération du 13.05, début d'enquête le 16.05, PPA consultés le 15.04</p>	<p>La procédure a été lancée en janvier pour une approbation prévue durant la période estivale. Les personnes publiques associées soulignent le champ mineur de la procédure justifiant les délais visés.</p> <p>Concernant l'enquête publique, la commune ne comprend pas la précipitation mise en avant... Les délais légaux ont été respectés. L'information au public a été faite pour permettre la participation.</p> <p>Plus largement, la commune n'avait aucun intérêt à attendre plus longtemps pour modifier le cadre applicable à des équipements importants pour la commune.</p>
BADEL Gilles	<p>S'interroge sur les délais de réponses des PPA et l'obligation de les joindre ou pas, au dossier d'enquête</p>	<p>A l'inverse d'une procédure de révision (délai de trois mois visé par l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme), la modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées « <i>avant l'ouverture de l'enquête publique</i> » sans règle supplémentaire (article L 153-40 du code de l'urbanisme). Les guides de procédure réalisés par les services ministérielles recommandent une transmission du dossier « <i>trois semaines en amont de la mise à disposition du dossier au public</i> ».</p> <p>En l'espèce, la commune a transmis le dossier aux personnes publiques associées le 15 avril 2024 soit un mois avant l'enquête publique. Le courrier visait les dates d'enquête publique pour encourager une réponse répondant aux différentes étapes de la procédure. Aucune critique n'a été faite par les différentes structures consultées. Des échanges ont eu lieu concernant l'intérêt d'un avis sur une procédure aux enjeux jugés « mineurs ».</p> <p>En complément, il convient de noter qu'en application de l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à l'autorité environnementale le 11 mars 2024 respectant le délai minimum de deux mois en amont de l'enquête publique.</p> <p>Les avis des personnes publiques associées font partie intégrante du dossier d'enquête publique (alinéa 4 de l'article R 123-8 du code de l'environnement). En l'espèce, les avis ont été mis à disposition du public (article du site internet et dossier physique). Une photographie du dossier à disposition en mairie a été faite le jour de l'ouverture de l'enquête publique permettant de confirmer cet état de fait.</p> <p>Les avis reçus pendant l'enquête publique ont été ajoutés au dossier mis à disposition avec mention de leur réception physique.</p> <p>La procédure a donc été respectée. Les recommandations procédurales ont été mises en œuvre pour parfaire l'information au public.</p>

<p>Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ain</p>	<p>« Cette réduction des limites séparatives est motivée par les besoins d'évolution des établissements et équipements existants, ainsi que pour faciliter l'implantation de 380 logements prévus dans le projet d'aménagement du Bret »</p>	<p>La procédure vise bel et bien à adapter le cadre applicable aux équipements publics et services complémentaires (école, zone de loisirs...).</p> <p>Si le lien n'est pas direct avec le projet d'aménagement du Bret, sa prise en compte est réelle même s'il convient de noter qu'une école et une zone de loisirs font partie du programme du projet d'ensemble.</p>
<p>Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ain</p>	<p>« Nous demandons que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres »</p> <p>« Nous demandons la suppression de la phrase suivante : « Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres »</p>	<p>La commune de Reyrieux est la seule commune de sa strate dans l'Ain qui impose des reculs des bâtiments supérieurs aux autres zones urbaines pour les activités présentes en zone UL (école, zone de loisirs...).</p> <p>L'avis de la chambre d'agriculture se base sur la présence de « parcelles limitrophes à la zone UL exploitées en céréalicultures » dans un but légitime de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.</p> <p>Le secteur marqué par la proximité de zones agricoles vise la future zone de loisirs présente sur le secteur d'aménagement du Bret accessible depuis la rue du collège à ce jour. Cette zone ne vise pas de construction mais bien des activités de loisirs (terrains de jeux principalement). Son aménagement sera réalisé par la commune et n'a pas vocation à être mis en œuvre en limite des parcelles agricoles.</p> <p>La commune ne souhaite pas suivre les deux prescriptions émises par la chambre d'agriculture.</p>
<p>Avis de la Communauté de Communes Dombes Saone Vallée</p>	<p>« De la végétation présente, notamment dans l'espace du château où les arbres pourraient présenter des enjeux environnementaux », et « A la valeur patrimoniale du site du château dans ses dimensions paysagères et architecturales pour toutes formes d'extension qui sera conduite sur les bâtiments attenants ».</p>	<p>Le tènement présent chemin du Clos intégrant notamment le château évoqué comporte des espaces boisés classés ainsi que des haies classées en dehors de la zone UL. Le Plan Local d'Urbanisme ne possède pas d'outils supplémentaires pour valoriser au-delà la végétalisation présente.</p> <p>Concernant la valeur patrimoniale du château, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme vise à une « actualisation du patrimoine bâti à protéger ». Le château fait partie des bâtiments identifiés pour compléter le recensement applicable.</p>