

COMMUNE DE REYRIEUX AIN

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 13 septembre au 15 octobre 2021

N°E21000107/69



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monique CADET
Commissaire enquêteur

Page laissée blanche intentionnellement pour l'édition Recto/Verso

Cette enquête publique a pour objet le **projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux** dans l'Ain.

Cette modification vise l'adaptation du règlement écrit, après quatre années d'application du PLU, afin de pallier à des difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Clarification du champ des programmes soumis à des servitudes de mixité sociale (zones UA, UB et UC), instaurant une obligation de logements sociaux dès la création de 3 logements (au lieu de 4 auparavant) et à partir de 400 m² de surface d'habitation,
- Modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d'un lotissement (zones UA, UB et UC), réduite de 10 à 8 m,
- Suppression de l'obligation de construction d'un mur pignon en limite séparative (zones UA, UB, UC et N),
- Adaptation des règles de hauteur des constructions en limite séparative (zones UB, UC et N), avec une réduction de 3,5 à 3 m,
- Réécriture des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N), avec de nouvelles règles d'implantation des toitures terrasses accessibles,
- Ajustement du recul des portails par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa), avec une nouvelle règle alternative,
- Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa), avec refus des places commandées et une dérogation en cas de parking souterrain,
- Adaptation des règles d'implantation des piscines (zone 1AUa), à 2 m de distance de la limite séparative,
- Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village (zone UA), avec possibilité d'implanter des structures légères,
- Ajout d'une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement.

L'enquête s'est déroulée **du lundi 13 septembre 2021 à 8h30 au vendredi 15 octobre 2021** inclus à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le public a bénéficié d'une très bonne information. Les formalités de publicité ont été correctement réalisées. La mairie a largement communiqué sur l'enquête publique et le projet de modification (flyer dans toutes les boîtes aux lettres, affichage sur les panneaux, site internet).

Le dossier d'enquête publique comprenait de nombreuses illustrations facilitant la compréhension du public.

Trois permanences ont été organisées comprenant :

- Deux permanences en présentiel à la mairie
 - Jeudi 16 septembre 2021 de 10 h à 12 h
 - Samedi 9 octobre 2021 de 9 h à 12 h (sur rendez-vous)
- Une permanence téléphonique sur rendez-vous
 - Mardi 5 octobre 2021 de 14 h à 17 h (sur rendez-vous).

La permanence téléphonique a été organisée pour répondre au contexte de crise sanitaire COVID-19, ainsi que la prise de rendez-vous le samedi visant à limiter l'attente et le regroupement de personnes. Le protocole de sécurité Covid-19 de la mairie a été correctement mis en œuvre.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions pour la réception du public.

Le commissaire enquêteur a rencontré 18 personnes au cours des permanences et a recueilli leurs observations orales ou/et écrites.

22 observations écrites ont été reçues pendant l'enquête publique :

- 1 observation sur le registre papier
- 2 courriers
- 2 courriels sur l'adresse mail de l'enquête
- 17 observations sur le registre dématérialisé

La participation du public a été relativement importante, grâce à la diffusion du flyer dans les boîtes aux lettres de la commune. La population a marqué un intérêt particulier pour être informée, suivre et participer à l'évolution du plan local d'urbanisme de Reyrieux.

Mon avis personnel est émis sur la base du dossier d'enquête publique et de l'ensemble des remarques émises par écrit et à l'oral au cours de l'enquête.

Considérant :

- l'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude ;
- les informations apportées par le maître de l'ouvrage lors de nos rencontres ;
- l'ensemble des remarques orales ou écrites formulées dans le cadre de la participation à l'enquête publique par le public, la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées ;

Et considérant :

- La compatibilité de l'évolution des mesures proposées avec les objectifs du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) du PLU de la commune de Reyrieux et avec les objectifs du SCoT Val de Saône-Dombes, qui vise un renforcement de l'habitat de la commune ;
- En matière de mixité sociale :
 - La compatibilité des évolutions proposées avec les objectifs de la politique nationale de mixité sociale, qui favorisent une augmentation du nombre de logements sociaux ;
 - Les incertitudes sur le niveau d'efficacité de l'évolution de la nouvelle mesure de mixité sociale pour l'atteinte des objectifs d'augmentation du nombre de logements sociaux et privés dans la commune ;
 - Les interrogations qui subsistent également sur les obligations s'appuyant sur le critère de surface de plancher pour des opérations supérieures ou égales à 400 m², et les risques de production de grands logements sociaux ne répondant pas aux besoins sur la commune ;
 - L'amélioration apportée par la clarification de la prise en compte des logements existants dans les opérations, en se référant à la définition d'un « programme de logements », pour l'instruction des permis de construire ;
- Les propositions d'améliorations du projet de modification apportées par les participants à l'enquête publique et les personnes publiques associées :
 - La nécessité de maintenir la hauteur autorisée en limite séparative à 3,50 m, afin de répondre aux contraintes de construction (épaisseurs de dalles et isolants thermiques), sans réduire la qualité intérieur des logements (hauteur sous plafond) ;
 - La contribution à l'augmentation du nombre de logements, apportée par la mesure de réduction des distances entre constructions sur un même tènement, en lien avec les objectifs du SCoT ;
 - L'amélioration de la qualité de vie et réduction des nuisances apportées par la suppression de l'obligation des murs pignons en limite séparative, les nouvelles règles relatives aux toitures terrasses accessibles selon leur implantation, la solution alternative au recul de 5 m des portails, le renforcement des règles de stationnement, l'implantation des piscines en zone 1 AUa, la possibilité d'implanter des structures légères en bordure de voirie en zone Ua ;
 - Les différents points soulevés par les personnes publiques associées, dont l'obligation de prévoir le stationnement des vélos dans des immeubles, la précision à apporter aux critères d'application des règles alternatives, l'erreur de référence réglementaire à corriger, l'erreur de rédaction sur le ratio de logements sociaux pour les opérations de 3 logements, la nécessité d'actualiser la carte des secteurs de la taxe d'aménagement, et les demandes d'ajout d'informations ;
- Les attentes du public d'être informé des prochaines évolutions du PLU dans le cadre de réunions publiques,

Je donne donc un avis favorable,

Assorti des **réserves** suivantes :

- Maintenir la hauteur autorisée en limite séparative à 3,50 mètres,
- Ajouter au règlement une mesure sur le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux,

Assorti des **recommandations** suivantes :

- Préciser les critères et modalités d'appréciation des règles alternatives par rapport aux règles générales, notamment pour les règles de recul des portails, d'implantation des piscines et de recul par rapport aux voies en centre bourg ;
- Sur la mesure de mixité sociale :
 - Mettre en place une évaluation des nouvelles mesures, en précisant la méthode et le calendrier au plus tôt ;
 - Préciser le taux de logements sociaux pour les opérations de 3 logements et homogénéiser la rédaction du règlement et du rapport de présentation en conséquence (page 15 et 16 de la note de présentation et pages 13, 22 et 32 du règlement) ;
 - Sur l'obligation liée à la surface de logement créée (à partir de 400 m²), poursuivre la réflexion sur l'adéquation de la mesure en terme de taille de logements sociaux produits ; Solliciter l'avis de Préfecture, et étudier avec elle la possibilité d'ajuster la mesure suite à l'enquête publique ou lors d'une prochaine modification de PLU ;
 - Préciser les critères d'appréciation pour l'intégration des logements existants dans le « programme de logement » considéré (mutualisation des accès, gestion des réseaux, projets distincts ou non) ;
 - Faciliter la mise en relation des particuliers avec des promoteurs et bailleurs sociaux, y compris pour les petites opérations dès 3 logements ;
- Sur la distance entre constructions,
 - Intégrer la notion de constructions contiguës dans la rédaction de l'article pour éviter des détournement de la règle de distance entre deux constructions et ajouter la définition au glossaire ;
 - Étudier si le PLU peut intégrer des dispositions permettant de réduire les nuisances sonores et visuelles de voisinage (pompes à chaleur, piscines, ...) ou mettre en place des actions de communication et de

sensibilisation présentant des solutions pouvant être mises en œuvre par les particuliers (localisation et installation des équipements) ;

- Annexer au PLU la carte actualisée des secteurs d'application de la taxe d'aménagement,
- Dans la rédaction du règlement,
 - dans les zones A et N, paragraphe « Insertion dans le site », remplacer la référence à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme par la référence à l'article R 111-27,
 - dans la rédaction des articles 12 des différentes zones, ajouter le mot « être » dans la dernière phrase : « la suppression des places de stationnement devra (être) compensée. »
 - Ajouter une information visant la prévention vis-à-vis des impacts sur la santé du moustique tigre et de l'ambrosie ;
- Dans le glossaire :
 - Préciser la notion de « travaux soumis à autorisation » dans la définition du « programme de logements »
 - Préciser dans la définition de la « hauteur », la mesure en haut de l'acrotère pour les toitures terrasses. Ce point pourrait être rappelé dans les articles 10 des différentes zones,
 - Modifier la définition des « annexes » en retirant les piscines,
 - Ajouter la définition de « constructions contiguës » ;
- Dans la rédaction du rapport de présentation du PLU, étudier la possibilité de mettre à jour l'information portant sur les déchets.

Fait à Caluire et Cuire, le 10 novembre 2021.

Monique CADET



Commissaire Enquêteur