

# **COMMUNE DE REYRIEUX AIN**

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 13 septembre au 15 octobre 2021

N°E21000107/69



**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Monique CADET**  
Commissaire enquêteur

*Page laissée blanche intentionnellement pour l'édition Recto/Verso*

## Table des matières

<b>1. GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>4</b>
1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	6
1.4. Composition du dossier.....	12
<b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>13</b>
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	13
2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	13
2.3. Modalités de déroulement de l'enquête.....	13
<b>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>19</b>
3.1. Observations du public.....	19
3.2. Avis des personnes publiques associées.....	29
3.3. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.....	33
<b>4. SYNTHÈSE.....</b>	<b>37</b>
<b>5. GLOSSAIRE.....</b>	<b>39</b>

### Pièces jointes :

- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Flyer distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune
- Registre papier
- Extrait du registre dématérialisé
- Mémoire en réponse de la commune

## 1. GÉNÉRALITÉS

### 1.1. Objet de l'enquête

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

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Les programmes soumis à une obligation de mixité sociale ;
- Les règles de distances entre les constructions ;
- La création d'un mur pignon en limite séparative ;
- La hauteur des constructions en limite séparative ;
- L'aspect extérieur des constructions ;
- Le recul des portails par rapport aux voies ;
- Les règles de stationnement (UA, UB, UC, 1AUa) ;
- L'implantation des piscines ;
- Le recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village ;
- L'annexion d'une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement .

### 1.2. Cadre juridique

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2019, régularisant la délibération du 3 juillet 2017.

Le projet de modification N°1 ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU, ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance, n'ouvre pas une nouvelle zone à urbaniser, ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation valant zone d'aménagement concertée. Il relève donc de la procédure de modification de compétence communale.

#### **Procédure administrative préalable à l'enquête publique**

Ce projet n'a pas fait l'objet de concertation auprès du public préalablement à la présente enquête publique.

- Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune de Reyrieux, en date du 24 décembre 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes, MRAe, a rendu son avis 2020-ARA-KKU-2089 le 17 février 2021.

- Avis des autres personnes publiques associées

Les personnes publiques suivantes ont été consultées :

- Prefet de l'Ain
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Chambre d'agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers
- Syndicat Mixte Val de Saône-Dombes
- Communauté de Communes Dombes Saone Vallée
- OPAC du Rhone
- Maire de CIVRIEUX
- Maire de MISERIEUX
- Maire de RANCE
- Maire de TREVoux
- Maire de PARCIEUX
- Maire de TOUSSIEUX
- Maire de SAINT DIDIER DE FORMANS
- Maire de SAINTE EUPHEMIE
- Maire de SAINT JEAN DE THURIGNEUX
- Maire de QUINCIEUX
- ARS (service de l'Etat)

Neuf réponses ont été reçues, en sus de l'avis de la MRAe :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 22/07/2021
- Conseil Départemental, 28/07/2021
- Commune de Saint Jean de Thurigneux, 30/07/2021
- Agence Régionale de Santé de Auvergne-Rhône-Alpes, 19/08/2021
- Chambre d'agriculture de l'Ain, 24/08/2021
- Préfet de l'Ain, 07/09/2021
- Commune de Civrieux, 07/09/2021

- Syndicat mixte Val de Saône Dombes (SCOT), 15/09/2021
- Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, 08/10/2021

Les avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

### Décision qui pourra être prise par le maître de l'ouvrage à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, la modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal, en apportant si nécessaire des modifications au projet, pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des conclusions du rapport du commissaire enquêteur.

## 1.3. Nature et caractéristiques du projet

La commune de Reyrieux dans l'Ain a une population de 5061 habitants. Elle est intégrée à la communauté de communes Dombes Saône Vallée et fait partie du périmètre du SCoT Val de Saône-Dombes, où elle est identifiée comme pôle de bassin de vie. Le SCoT fixe comme objectif la création de 130 logements par an (pour les communes de Reyrieux, Trévoux et Massieux) avec des objectifs de densité de 20 à 40 logements à l'hectare.



Le projet de modification a pour objet une adaptation du règlement écrit, suite à des difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme après quatre années d'application du PLU.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Clarification du champ des programmes soumis à des servitudes de mixité sociale (zones UA, UB et UC)
- Modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d'un lotissement (zones UA, UB et UC)
- 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)
- Réécriture des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N)
- Ajustement du recul des portails par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa) ;
- Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa)
- Adaptation des règles d'implantation des piscines (zone 1AUa)
- Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village (zone UA)
- Ajout d'une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement

Elles sont détaillées ci-après.

### **1.3.1 - Clarification du champ des programmes soumis à des servitudes de mixité sociale (zones UA, UB et UC)**

La rédaction actuelle de la disposition relative à la mixité sociale posait des problèmes sur plusieurs points : l'intégration des logements existants avec une référence à la date d'approbation du PLU difficile à apprécier, ainsi qu'une disposition non applicable pour les projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

La nouvelle rédaction propose de se référer à la notion de « réalisation d'un programme de logements » en application de la réglementation sur la mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme).

Il s'agit aussi d'encourager la mixité sociale dans de petits programmes, en ramenant l'obligation de logements sociaux dès la création de 3 logements au lieu de 4 auparavant.

Le taux de logements sociaux est maintenu à 50 % pour les programmes de 4 logements ou plus, arrondi à l'entier supérieur. Il sera de 33 % pour les programmes de 3 logements.

Un taux de 50 % de la surface de plancher sera appliqué pour un programme d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ou plus.

La nouvelle mesure précise que les logements existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte.

### 1.3.2 - Modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d'un lotissement (zones UA, UB et UC)

Il est proposé de réduire la distance entre deux constructions sur un même tènement de 10 m à 8 m. Cette disposition vise principalement la construction dans le cadre de lotissement, afin de permettre une augmentation du nombre de logements en accord avec les objectifs du SCoT. Elle permet aussi une mise en cohérence avec les distances aux limites séparatives (4 m).

### 1.3.3 - Suppression de l'obligation de construction d'un mur pignon en limite séparative (zones UA, UB, UC et N)

Seuls les murs pignons sont actuellement autorisés en limite séparative, les murs pignons étant définis par la jurisprudence comme des murs dont la partie supérieure est de forme triangulaire épousant la pente des combles.



Structure imposée par le règlement en l'état : mur pignon sur la limite séparative

Mur pignon : source rapport de présentation de l'enquête publique

Cette disposition avait pour objectif de limiter les nuisances notamment sur les vues en limite séparative. Mais le but n'était pas atteint : il restait possible d'avoir des ouvertures sur le mur pignon ; la hauteur étant mesurée à l'égout du toit, le sommet du mur pignon pouvait atteindre 5 à 6m au faîtage ; la disposition, en interdisant les toits plats en limite, empêchait parfois la bonne intégration architecturale des abris de jardins, pergolas, car-ports ou garages.

Après modification, seuls les murs aveugles seront autorisés sur les limites séparatives, sans obligation de mur pignon. Les pans de toits devront également être aveugles.

### 1.3.4 - Adaptation des règles de hauteur des constructions en limite séparative (zones UB, UC et N)

La modification propose de réduire la hauteur en limite séparative de 3,50 m à 3 m et de clarifier sa mesure à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat.



### 1.3.5 - Réécriture des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N)

#### Sur le type d'architecture

Le règlement actuel différenciait les constructions d'architecture traditionnelle et moderne, les règles pour les constructions traditionnelles étant plus strictes.

Il est proposé de supprimer cette distinction entre architecture traditionnelle et moderne dont la frontière est difficile à apprécier.

#### Sur les toitures terrasses

La rédaction actuelle amenait des interprétations difficiles pour les toitures terrasses non végétalisées, ou pour les toitures terrasses implantées sur des annexes. L'accessibilité n'était pas prise en compte, alors qu'elle constitue un aspect important pour l'intégration du projet dans son environnement et pour les vues sur les fonds voisins.

La nouvelle rédaction proposée s'appuie sur l'accessibilité de la terrasse, en respectant trois critères permettant d'en limiter l'impact :

- implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives (de 4 m minimum),
- rattachées à un volume d'une hauteur plus importante,
- limitées à un niveau et un espace.

Les annexes détachées en toit plat non accessible sont autorisées.



Construction cubique comprenant un toit végétalisé, un toit plat en limite et une unique toiture terrasse accessible

Une seule toiture terrasse accessible en recul par rapport à la limite séparative  
(source rapport de présentation de l'enquête publique)

### 1.3.6 - Ajustement du recul des portails par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa) ;

Le règlement actuel impose un recul du portail de 5 m par rapport à la voie. Cette disposition est parfois difficile à mettre en œuvre, en tenant compte de la configuration des parcelles et de la réduction de leur dimension, qui accompagne l'objectif d'augmentation du nombre de logements visé par le SCoT.

Il est proposé de mettre en place une alternative au recul du portail de 5 m, sous la forme d'une aire de stationnement de 15 m<sup>2</sup> minimum pouvant accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 m.

De plus, une exception est accordée aux voies en impasse ainsi qu'aux terrains en pente, pour lesquels la mise en place d'un portail en retrait aurait pour conséquence la mise en danger des automobilistes. Le remplacement des portails existants reste possible.



Alternative possible au recul de 5 mètres du portail : mise en place d'une aire de stationnement de 15 m<sup>2</sup> minimum

Source : rapport de présentation de l'enquête publique

### 1.3.7 - Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa)

Le règlement actuel du PLU impose 2 places de stationnement extérieur par logement, afin de limiter la gêne due au stationnement sur l'espace public.

La nouvelle rédaction interdit les places de stationnement commandées (place qui n'est pas directement accessible depuis la voie de desserte, impliquant le passage par une autre place de stationnement).

Une réduction du nombre de places extérieures est mise en place en cas de réalisation d'un parc de stationnement souterrain.

### 1.3.8 - Adaptation des règles d'implantation des piscines (zone 1AUa)

Dans cette zone, les piscines doivent actuellement être implantées soit en limite soit à 5 m des limites séparatives, ce qui amène généralement une implantation en limite, en contradiction avec des règles de lotissement qui encouragent la mise en place de haies en limite.

Dans la nouvelle rédaction, il est donc proposé d'imposer un recul de 2 m pour les piscines en zone 1AUa, comme c'est déjà le cas dans les zones urbaines.

Il est par ailleurs précisé que les piscines ne peuvent pas être regardées comme des extensions à un bâtiment pour une cohérence d'application de la règle.

### **1.3.9 - Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village (zone UA)**

En centre bourg, zone UA, un recul de 5m des constructions par rapport aux voies est imposé. Ce secteur est caractérisé par de petits tenements d'environ 250 m<sup>2</sup> déjà construits. Dans la nouvelle rédaction, il sera possible d'implanter une « construction légère », comme une terrasse, un abri, ou un carport, dans la bande des 5 m en bordure de voirie. La définition d'une construction légère sera ajoutée au glossaire du règlement : « construction couverte mais non close, sans fondations lourdes et sans isolation thermique ».

### **1.3.10 - Ajout d'une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement**

Il s'agit du simple ajout d'une carte, afin de faciliter l'identification des deux secteurs sur lesquels s'applique des taux différents. Ceci n'apporte pas de modification aux taux de la taxe d'aménagement actuelle.

## 1.4. Composition du dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Dossier mis à disposition du public :
  - Note de présentation, 83 pages
  - Règlement modifié, 99 pages
  - Règlement applicable, 95 pages
  - Carte des secteurs soumis à une majoration de la TA
  - Délibération de réévaluation de la part communale de la TA, 4 pages
  - Arrêté de prescription de la modification du PLU, 2 pages
  
- Avis des Personnes Publiques Associées :
  - Mission Régionale d'autorité environnementale, 4 pages
  - Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 1 page, 4 pages
  - Département de l'Ain, 1 page
  - Commune de Saint Jean de Thurigneux, 1 page
  - Agence régionale de Santé, 2 pages
  - Chambre d'Agriculture de l'Ain, 1 page
  - Préfecture de l'Ain, 2 pages
  - Commune de Civrieux, 1 page
  - Syndicat mixte Val de Saône Dombes, 1 page
  - Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, 2 pages
  
- Documents de procédure :
  - Délibération d'approbation du PLU, 6 pages
  - Désignation du commissaire enquêteur, 2 pages
  - Arrêté de prescription de la modification du PLU, 2 pages
  - Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, 3 pages
  - Avis d'enquête publique, 1 page

En outre, le commissaire enquêteur a pris connaissance des documents du PLU en vigueur dont le PADD.

Le dossier de 316 pages, plus un plan grand format, est complet.

Un effort particulier a été fait pour faciliter la compréhension du public, face à un dossier dont le contenu est technique. De nombreux schémas expliquent ce qui interdit ou autorisé actuellement et l'évolution future proposée par la modification de PLU.

## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon, en date du 4 août 2021 (N°E2000107/69), Mme Monique Cadet, a été désignée commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

### 2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté N°2021AR177 portant organisation de l'enquête publique a été signé par Mme le Maire de la commune de Reyrieux, le 24 août 2021.

### 2.3. Modalités de déroulement de l'enquête

#### Dates de l'enquête et permanences

Les dates d'enquête et permanences ont été définies en concertation avec la commune de Reyrieux.

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 dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête le

- lundi, mardi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h ;
- vendredi de 8h30 à 12h ;
- samedi 9 octobre 2021 et de 8h30 à 12h ;

Les pièces du dossier d'enquête étaient également consultables sur le site Internet de la commune de Reyrieux.

Un registre d'enquête papier ouvert par Mme le Maire de Reyrieux a été mis à disposition dans les locaux de la mairie.

Le public pouvait déposer ses remarques sur le registre numérique accessible à l'adresse [www.reyrieux.fr/registre-modificationplu](http://www.reyrieux.fr/registre-modificationplu) ou par courriel à l'adresse [modification-plu@reyrieux.fr](mailto:modification-plu@reyrieux.fr), ou par courrier à l'attention du commissaire enquêteur adressé à la mairie.

Un poste informatique était mis à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées à des dates et aux horaires habituels d'ouverture de la mairie au 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 mis en œuvre (masque, gel hydroalcoolique, stylo personnel, règles de distanciation physique). Il était précisé dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions pour la réception du public. Les mesures de protection sanitaire ont été correctement mises en œuvre. Le commissaire enquêteur est resté disponible pendant toute la période des permanences téléphoniques, au cas où des demandes tardives de rendez-vous auraient été formulées.

### Affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête publique (avis sur fond jaune et format A2) et l'arrêté ont été affichés, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée :

- sur les panneaux de publicité de l'école Châteaueux et du parking de la gare route du stade, à compter du 24 août 2021,
- sur les deux panneaux latéraux de la mairie à compter du 25 août 2021.

L'avis d'enquête a également été affiché sur le panneau lumineux présent à l'intersection entre la rue Louis Antoine Duriat et route de Veissieux le bas, le 27 août 2021.

La mairie a fourni au commissaire enquêteur des photos de l'ensemble des affichages réalisés. L'affichage à proximité du bâtiment de la mairie a été vérifié par ses soins pendant l'enquête.



## Publicité dans les journaux

Un avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département au moins quinze jours avant puis huit jours après le début de l'enquête :

- La Voix de l'Ain du 27 août 2021 et du 17 septembre 2021,
- Le Progrès du 27 août 2021 et du 17 septembre 2021.

Les annonces légales dans les journaux ont été jointes au dossier d'enquête publique.

## Annonce sur le site Internet de la mairie et dans ses supports de communication

L'enquête publique a été annoncée, 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête, sur le site Internet de la mairie de Reyrieux.

L'enquête publique a également été annoncée sur l'application panneau pocket le 27 août 2021.



**Lancement d'une procédure de modification du PLU**  
Par arrêté en date du 18 décembre 2020, le Maire de Reyrieux a décidé d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme.  
[Lire la suite](#)

**Modification du PLU n° 1 : dossier mis à disposition**  
La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 18 décembre 2020 par arrêté de Madame le Maire. Du lundi 13 septembre 2021 à 8h30 au (...)  
[Lire la suite](#)

**Modification n°1 du PLU : avis d'enquête publique**  
Par arrêté en date du 24 août 2021, Madame le Maire de Reyrieux a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée en date du 21 octobre 2019.  
[Lire la suite](#)

## Diffusion d'un flyer dans toutes les boîtes aux lettres de la commune

Un flyer A4 a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune les 8 et 9 septembre 2021 invitant les talançonnais à participer à l'enquête publique et présentant de façon synthétique et accessible à tous les enjeux de la modification. Ce flyer est fourni est annexe.



## **Les habitants ont donc bénéficié d'une très bonne information sur la tenue de l'enquête publique.**

### Entretien avec le maître d'ouvrage

Une réunion a été organisée le 2 septembre 2021, en présence de Mme Carole Bontemps-Hesdin, maire de la commune de Reyrieux, de M. Marcel Babad, premier adjoint aménagement du territoire et cadre de vie et de M. Jonathan Bonnet, responsable urbanisme de la commune.

Elle a permis de préciser les modalités de déroulement de l'enquête et de compléter l'information du commissaire enquêteur sur le projet.

### Permanences du commissaire enquêteur : 18 personnes

- Permanence du jeudi 16 septembre 2021 de 10h à 12h : 3 personnes
  - M. TERROLLION Marcial
  - M. DESPRAT Michel
  - M. PAGLIANO Florent
  
- Permanence téléphonique du mardi 5 octobre 2021 de 14h à 17h : 4 personnes
  - M. SŒUR Samuel
  - Mme PEULEMEULE Anne
  - Mme BALDERER Murielle
  - M. LAPIS Bruno (demande transmise par Mme BALDERER)
  
- Permanence du samedi 9 octobre 2021 de 9h à 12h : 11 personnes
  - M. JOLYON Jean-Pierre
  - M. JOLYON Mathieu
  - M. PASINI Olivier
  - Mme CATHERIN Audette
  - M. ALLAIX Paul
  - Mme ALLAIX
  - M. CELDRAN Irène
  - Mme DAULIN Michelle
  - M. THOMAS Gerard
  - M. COUBRONNE Guillaume
  - Mme JOURDY Christiane

### Remarques sur le registre papier : 1

- M et Mme ALLAIX (lors d'une permanence)

### Courriers reçus et annexés au registre : 2

- M. et Mme DEPORT
- M. DESPRAT Michel



Remarques sur l'adresse mail : 2

- Mme HUIN Corinne
- M. LEFEBVRE Guillaume

Remarques sur le registre dématérialisé : 17

- VIGNAU Chantal
- AMURE, Association pour la Maitrise de l'Urbanisme de Reyrieux et de son Environnement
- FOURNET Patrick
- BAUDOUX Cécile
- PERRIN Jérémy
- SOEUR Samuel
- VEYRAC Marc
- SIMONIN Guy
- LERY Philippe
- CHARENSOL Marc
- HUIN Bernard
- PROTSENKO Michel
- et 5 contributions anonymes

**Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec 18 personnes pendant les 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

Les courriers papier ont été annexés au registre papier et les courriels publiés dans le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé comptabilise **165 visiteurs uniques**.

La mairie a noté qu'environ 40 personnes étaient venues consulter le dossier papier en mairie.

Sur le site internet de la commune, la mairie a comptabilisé 162 téléchargements de la note de présentation.

La participation du public a été relativement importante, grâce à la diffusion du flyer dans toutes 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.

Après cette première modification, la commune a prévu de lancer de nouvelles modifications du PLU, fortement attendue par les habitants, ce qui explique aussi la bonne participation à cette enquête.

### Clôture de l'enquête

Le registre papier et le dossier d'enquête ont été remis au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, et celui-ci a été clos par le commissaire enquêteur, puis restitué à la mairie de Reyrieux, le 22 octobre 2021.

### Procès verbal de synthèse

Il a été remis le 22 octobre 2021 à 9h30 à Mme Carole Bontemps-Hesdin, maire de la commune de Reyrieux, en présence de M. Jonathan Bonnet, responsable urbanisme de la commune.

### Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse

Le mémoire en réponse de la commune a été adressé au commissaire enquêteur le 3 novembre 2021.

## 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 3.1. Observations du public

Les observations comprennent les avis exprimés à l'oral lors des permanences, les remarques écrites portées sur les registres papier et dématérialisé, ainsi que celles reçues par courrier ou courriel. S'y ajoutent les avis des personnes publiques associées.

#### 3.1.1 Mixité sociale

Plusieurs remarques portées sur le registre dématérialisé concernent l'augmentation du nombre de logements sociaux en demandant que celle-ci soit contenue. Une personne s'oppose à la règle de 50 % de logements sociaux du PLU.

a- Des participants proposent de répartir les logements sociaux sur la commune.

b- Une question est posée sur la rédaction de l'article consacré à la mixité sociale. Cette obligation s'appliquerait à des habitations existantes alors que, page 14, est citée une jurisprudence indiquant que le nombre de logements au sein d'une construction existante, sans changement de destination, ni modification de l'aspect extérieur, ne relève pas d'une préoccupation urbanistique et ne peut entrer dans le champ des règles d'un PLU. Un corps de ferme, comprenant actuellement un logement de 400 m<sup>2</sup> d'habitation, ne devrait-il pas être exempté de l'obligation de mixité sociale en cas d'aménagement en plusieurs logements, sans modification de la surface habitable et de l'aspect extérieur ?

Faut-il modifier en conséquence la rédaction des articles consacrés à la mixité sociale ?

c- Le même participant alerte sur la difficulté et les délais nécessaires d'environ 3 ans pour trouver un bailleur social. La mairie pourrait-elle accompagner les particuliers dans leur démarche ?

Il rappelle que l'obligation de 25 % incombe à la commune qui dispose d'outils comme les ZAC, écoquartiers ou OAP et qu'exiger 50 % de logements sociaux dans de petites opérations (10 à 15 logements), alors qu'elles n'intéressent pas les bailleurs sociaux, entraîne des détournements répétés de ces règles. Il demande l'ajout d'un alinéa page 15 d'engagement de la commune à faire racheter par un bailleur social les logements sociaux produits dans de petites opérations. Faute d'y parvenir, l'obligation de mixité sociale tomberait.

d- A la lecture de la nouvelle rédaction de l'article, une personne a compris que l'obligation de logements sociaux sur la commune serait réduite de 50 %. Selon son interprétation du règlement, *« avec l'ancienne rédaction, si un propriétaire réalise un programme de 4 logements, en construisant 3 logements + 1 logement existant, le projet devra comporter 2 logements sociaux. Avec la nouvelle rédaction, ce même programme ne créera que 3 logements ( car il y en a un existant ) et il ne comportera donc qu'un logement social. »*.

e- Question complémentaire du commissaire enquêteur : Une clarification de la rédaction par rapport à la comptabilisation des logements et/ou de la définition des

logements créés, existants, ou totaux de l'opération n'est-elle pas nécessaire, même si il est indiqué plus loin dans l'article que les logements existants sont pris en compte ?

#### Réponse de la commune

a- La servitude de mixité sociale s'applique à l'ensemble des zones urbaines de la commune. Plusieurs observations semblent viser les secteurs en OAP qui sont répartis sur les secteurs en dent creuse (présence au nord, sud, est et ouest de la commune).

b- La revue de la servitude de mixité sociale a été réalisée compte tenu d'un nombre important de difficultés d'application de la disposition applicable et une remise en cause régulière de sa légalité. Ainsi, le point de départ a été de s'appuyer sur la lecture légale et les marges de manœuvre autorisées. En l'état et comme indiqué dans la note de présentation, la disposition applicable vise à geler les tènements « à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme » pour faire les calculs du nombre de logements sociaux requis. Ce point a été lu comme étant illégal par divers conseils juridiques.

La servitude de mixité sociale (articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'urbanisme) s'applique à la condition que le projet vise « la réalisation d'un programme de logements ». Le glossaire du règlement du PLU a défini cette notion par « toute opération consistant en la création de plusieurs logements, que cela soit par opération d'ensemble, découpage parcellaire, découpage ou regroupement de surfaces au sein d'un même bâtiment ». Une précision pourrait être apportée sur l'intégration ou non des logements existants qui interrogent les talançonnais. A ce sujet, l'appréciation se fait à l'échelle du programme de logements. Dans un cas fictif d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> comprenant une maison laissée en l'état depuis 20 ans, le programme peut intégrer le logement existant ou non. Ce point sera apprécié selon le tracé viaire (mutualisation des accès), la gestion des réseaux et de manière plus large sur les ambitions du programme (faire deux projets distincts ou un seul global).

Concernant le cas d'un corps de ferme comprenant un logement, si les 400 m<sup>2</sup> correspondent au logement existant, la lecture évoquée dans la note s'applique. La servitude de mixité sociale s'applique aux travaux soumis à une autorisation d'urbanisme si le projet présenté vise la réalisation d'un programme de logements. Réaliser une division d'un logement dans l'existant n'est pas soumis à autorisation. La servitude de mixité sociale ne peut donc pas s'appliquer car les travaux ne sont pas contrôlés par le code de l'urbanisme.

En revanche, le changement de destination d'un bâtiment agricole pour créer des logements est soumis à autorisation. La servitude de mixité sociale proposée comporte un pourcentage de surface de plancher consacré aux logements sociaux pour répondre à cette question des changements de destination (quota à la surface de plancher) notamment.

Afin de clarifier ce point, difficile à appréhender, il est proposé d'intégrer cette notion de « travaux soumis à autorisation » dans la définition du « programme de logements » ainsi que l'appréciation des logements existants.

c-La commune utilise les outils évoqués afin d'accompagner la création de logements sociaux et plus largement d'organiser l'aménagement du territoire (ZAC et OAP).

Concernant l'efficacité des programmes sociaux aux yeux des bailleurs, il convient de contextualiser la mise en place d'un projet. Le bailleur social n'a pas de lien avec un propriétaire foncier. Les opérations (hors cas exceptionnel) se font par l'intermédiaire d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement). Ceci implique la présence d'un promoteur dont le but est d'acheter le terrain et de construire les bâtiments. Il revend ensuite le ou les bâtiments à vocation sociale à un bailleur qui assure la gestion quotidienne.

A ce jour, plusieurs « petits programmes » sont lancés. Certains sont entre 10 et 15 logements mais aussi en dessous. La réalisation de ces opérations dépend des promoteurs et de l'intérêt pour eux de venir sur Reyrieux et sur des petites opérations. La demande sur Reyrieux est de plus en plus importante compte tenu de l'évolution de la consommation foncière sur les communes proches de Lyon. La prospection se fait de plus en plus importante. Les prix de l'immobilier ont bien augmenté sur le secteur. Ainsi, prévoir des petites opérations est tout à fait possible sur Reyrieux. Les gros groupes ne répondront probablement pas (certains le font à notre connaissance) mais le secteur répond aux attentes d'un nombre important de promoteurs reçus quotidiennement en mairie.

De manière plus large, l'enjeu de cette modification vise la promotion des petites opérations (logements libres et logements sociaux) permettant une intégration optimisée des nouveaux arrivants tout en évitant de réaliser des grosses opérations d'ampleur pour résorber le manque de logements sociaux.

Plusieurs points permettent d'appuyer ces petites opérations :

- la modulation des financements des logements sociaux : les PSLA répondent à cette attente rapportant plus à des promoteurs lors de la vente à un bailleur social par rapport à des PLAI ou PLUS
- la mise en place de subventions de la part de la commune : chaque année la commune de Reyrieux paie un prélèvement calculé selon le manque de logements sociaux par rapport aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU. A titre d'exemple, 75 000 euros ont été payés en 2021. Le législateur a mis en place un système de dépenses déductibles. Il s'agit de dépenses réalisées par la commune pour promouvoir la création de logements sociaux. Elles sont déduites du prélèvement deux ans après leur réalisation (L. 302-7 et R. 302-16 du code de la construction et de l'habitation). L'équipe municipale souhaite promouvoir cet outil qui peut prendre la forme de subventions foncières accordées dans le cadre de petits programmes ou de prise en charge d'une extension réseaux nécessaire à une opération.

d- Question évoquée précédemment : la servitude de mixité sociale s'applique aux opérations soumis à autorisation d'urbanisme et rentrant dans le champ de la « réalisation d'un programme de logements ».

L'intégration ou non du logement existant dans les calculs du nombre de logements sociaux dépend de l'opération. Le calcul ci-dessus est réelle à la condition que le logement existant ne soit pas dans l'opération mais répond à une lecture globale tronquée. La modification vise à appliquer la servitude à partir de 3 logements (au lieu de 4 aujourd'hui). Il est donc difficile de reprocher à cette évolution de limiter l'efficacité de la servitude de mixité sociale sur des très petites opérations.

Reprendre la définition du programme de logements dans le glossaire permettra de répondre à ces interrogations qui existent déjà à ce jour avec la disposition applicable qui en plus pose un problème de légalité.

#### Réponse du commissaire enquêteur

b- La réponse de la commune met bien en évidence l'importance de la notion de « programme de logements ». Concernant l'intégration ou non des logements dans le programme de logement considéré, la commune propose de préciser dans le règlement les modalités d'appréciation : selon le tracé viaire (mutualisation des accès), la gestion des réseaux et de manière plus large sur les ambitions du programme (faire deux projets distincts ou un seul global). La notion de « travaux soumis à autorisation » sera également précisée dans la définition du « programme de logements ».

Ces compléments faciliteront la compréhension et l'application du nouveau règlement.

c- Les outils de l'aménagement (OAP, ZAC) devrait être privilégiés afin de développer le logement social.

Pour les petites opérations dès 3 logements, la commune pourrait faciliter la mise en relation des particuliers avec des promoteurs.

### **3.1.2 Règles de distance entre les constructions**

La règle consistant à réduire la distance entre bâtiments, permettra de densifier la construction. Plusieurs personnes se sont déclarées défavorable à la densification alors que l'Amure, Association pour la Maîtrise de l'Urbanisme de Reyrieux et de son Environnement, est favorable à la réduction de la consommation foncière.

Lors des permanences, les modifications de règles de distance entre constructions ont été présentées aux participants par le commissaire enquêteur, sans soulever d'objection.

Une personne demande une réduction de 10 à 8 m de la distance entre constructions, ce qui correspond à la modification proposée.

Plusieurs contributions concernent les nuisances de voisinage qui dépendent de la distance entre habitations : bruit des pompes à chaleur, climatisation et piscines, perte de vue, en demandant s'il est possible d'inclure des prescriptions dans le cadre du PLU ou de mettre en œuvre d'autres moyens pour les limiter.

#### Réponse de la commune

La commune ne possède pas une liberté totale dans sa politique d'aménagement et l'évolution des règles d'urbanisme. La mise en comptabilité du PLU par rapport au SCoT (applicable depuis 2020), suivant les dynamiques démographique et géographique du secteur vise une densification de la commune. Toutefois, des outils permettent de densifier de manière raisonnée en intégrant les enjeux environnementaux. Ces points seront travaillés lors de la prochaine évolution du PLU.

Cette évolution des règles de distance répond à une logique de cohérence entre les articles. Dans les faits, elle a pour conséquence de réduire la distance prescrite par l'article 8. Toutefois, l'enjeu est d'avoir une règle de distance entre constructions conforme aux règles de recul par rapport aux limites séparatives. En imposant un

recul de 4 mètres (hors exceptions), exiger 10 mètres entre constructions est jugé incohérent. Cette lecture est encore plus importante sur des lotissements qui deviennent, sur le principe, moins denses que des terrains lambdas (distance de 10 mètres entre constructions contre une distance de 8 mètres). La finalité secondaire (et lié à la pertinence de la règle) est aussi de limiter les contournements.

#### Réponse du commissaire enquêteur

Cette évolution apporte une meilleure cohérence du règlement et va dans le sens de la densification des zones urbaines et préservation des zones naturelles et agricoles visées par les politiques publiques nationales en matière d'urbanisme.

La commune n'a pas apporté de réponse sur la question des nuisances de voisinage (bruit). Elle pourrait étudier si le PLU peut intégrer des dispositions permettant de les réduire, ou mettre en place des actions de communication et sensibilisation sur les moyens pouvant être mis en œuvre en matière de localisation et installation des équipements (pompes à chaleur, pompes de piscines, ...).

### **3.1.3 Limitation de la hauteur des constructions en limite séparative**

a- Un professionnel alerte sur le problème posé par la réduction de la hauteur à 3 m au lieu de 3,5m en limite séparative, qui rendra quasiment impossible la construction en limite de propriété compte-tenu des épaisseurs de dalles et isolants en toiture, notamment avec le passage à la nouvelle réglementation thermique RE 2020. Il demande de conserver une hauteur minimale de 3,5m.

b- Un habitant demande d'ajouter la définition de la hauteur maximale pour les toitures terrasses (ajouter un schéma d'acrotère et préciser le point haut) ainsi que pour le calcul de la hauteur par rapport à un terrain en pente (en retenant le point bas).

c- Un participant propose de limiter la possibilité de construire sur la totalité des limites séparatives afin qu'une parcelle voisine ne soit pas trop fortement enclavée.

Dans le cadre des permanences, le commissaire enquêteur a présenté cette modification sur la hauteur des constructions en limite séparative aux participants, qui y étaient favorables.

#### Réponse de la commune

a- Réduire la hauteur de la construction en limite à 3 mètres est techniquement très compliqué. Compte tenu des retours de partenaires et de l'enquête publique, cette évolution est abandonnée.

b- A l'inverse d'un nombre non négligeable de règlements, le PLU de Reyrieux vise une lecture brute de la hauteur qui est donc mesurée depuis le terrain naturel et en tout point de la construction. Il n'y a pas de point haut ou bas sur une façade dans cette lecture brute.

Concernant les toits plats ou toitures terrasses, l'acrotère a été vu par la jurisprudence comme ne faisant pas toujours partie de la construction. Il a donc été décidé d'identifier la mesure des toits plats en haut de l'acrotère.

c- L'enjeu de la modification était de limiter la hauteur en limite séparative. Un travail est en cours pour réfléchir à la pertinence du recours à l'exception

d'implantation en limite séparative. Ce point pourra faire partie d'une prochaine évolution du PLU.

#### Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a bien pris en compte les arguments techniques du professionnel de la construction. Il est nécessaire de tenir compte des épaisseurs de dalles et d'isolants thermiques, tout en maintenant une hauteur suffisante sous plafond à l'intérieur des logements. Il convient donc de maintenir une hauteur maximale de 3,50 m des constructions en limite séparative.

La définition de la hauteur, et notamment la mesure en haut de l'acrotère pour les toitures terrasses, devra être précisée dans le glossaire, voire dans les articles 10 des différentes zones.

### **3.1.4 Aspect extérieur des constructions**

Les participants aux permanences du commissaire enquêteur ont été favorables à l'évolution des mesures concernant les toitures accessibles.

Plusieurs personnes ont souhaité que la commune fasse respecter l'obligation de finition des revêtements de façades ou des murs de clôture bruts.

#### Réponse de la commune

Le règlement du PLU exige que les murs soient enduits. Toutefois, il arrive que des constructeurs n'aillent pas au bout de la démarche. Ce point n'est pas dans le champ du PLU. Des mises en demeure sont régulièrement réalisées. Toutefois, il s'agit de procédures non publiques et longues.

#### Réponse du commissaire enquêteur

Le règlement du PLU intègre déjà l'obligation d'enduire les façades et les murs constitués de matériaux bruts. La mairie indique qu'elle réalise des mises en demeure régulièrement, afin de contraindre les habitants à finaliser ces travaux.

### **3.1.5 Alternative par rapport au recul du portail par rapport à la voirie**

Les habitants partagent le diagnostic de dangerosité et gêne des stationnements sur voirie ou sur trottoir et de la nécessité de garer les véhicules dans les propriétés.

a- Dans le cadre des permanences, lorsque commissaire enquêteur a présenté la possibilité d'aménager une aire d'au moins 15 m<sup>2</sup>, alternative au recul de 5 m des portails, les participants n'ont pas vu d'inconvénient à cette évolution du règlement, et y étaient plutôt favorables. Un habitant a témoigné qu'il n'avait eu la possibilité de réaliser son portail par manque de surface disponible avec le recul actuel de 5 m.

b- Une personne ne comprend pas cette mesure alternative, l'assimilant à créer des places de parking public devant les portails des maisons, empêchant leur accès. Il demande donc le maintien du recul des 5 m.



c- Un participant propose de limiter l'obligation de recul aux portails non automatisés, le problème de sécurité étant réglé lorsqu'il n'est pas nécessaire de stationner pour ouvrir son portail.

d- Un autre propose d'identifier et de créer des places pour du stationnement occasionnel dans les quartiers.

#### Réponse de la commune

a- Il est important pour la commune d'adapter les règles à la densification de la commune. Le recul brut de 5 mètres du portail n'est pas toujours simple à mettre en place.

b- La lecture des espaces de stationnement extérieur est la même peu importe le recul minimum imposé (2m50 ou 5m).

c- Une attention particulière a été portée à ce sujet. Toutefois, la règle se base sur un impératif de sécurité. Un portail motorisé, en limite de voie ou non, implique un temps d'attente pour son ouverture et donc un arrêt sur la route. Il a donc été choisi de ne pas mettre les portails motorisés dans les exceptions à la règle de recul des portails.

#### Réponse du commissaire enquêteur

La règle alternative au recul des portails de 5 m, permettant d'aménager une aire de stationnement de 15 m<sup>2</sup> permettra d'apporter une solution pour les terrains exigus. Par contre, la nouvelle rédaction n'indique pas clairement que cette solution ne s'applique qu'en cas d'impossibilité de mettre en place un recul de 5 m.

La rédaction pourrait être plus précise sur le caractère d'exception par rapport à la règle de recul des 5 m.

Il n'y a pas lieu de faire de différence entre les portails automatisés ou non, puisque l'arrêt devant le portail et sur la chaussée reste nécessaire dans les deux cas, pendant le temps d'ouverture du portail.

### **3.1.6 Renforcement des règles de stationnement**

Les participants aux permanences n'ont pas vu d'opposition au renforcement proposé des règles de stationnement extérieures sur les parcelles (refus des places commandées, maintien des places existantes).

a- Une personne propose d'augmenter la surface à 25 m<sup>2</sup> par place au lieu de 15 m<sup>2</sup> pour permettre le dégagement des véhicules.

b- Une autre propose de passer à un ratio de 1 place de stationnement extérieur par chambre.

#### Réponse de la commune

a- Il ne s'agit pas de la surface de stationnement mais des places de stationnement. Les espaces de manœuvre ne rentrent pas en ligne de compte. Exiger des places de 5 par 5 semble problématique.

b- Une telle règle est impossible à contrôler vu que le nombre de chambres n'est pas un champ obligatoire d'une autorisation d'urbanisme et revêt des évolutions dans le temps non soumises à autorisation d'urbanisme. Le recours à deux places

extérieures effectives répond au besoin de 90 % des constructions (selon les données insee du nombre d'habitants par ménage).

#### Réponse du commissaire enquêteur

La règle s'appuyant sur un nombre de places par logement est suffisante pour répondre aux besoins en matière de stationnement.

### **3.1.7 Autres points de la modification**

Les participants aux permanences n'ont pas vu d'objection

- à la suppression de l'obligation des murs pignons en limite,
- aux nouvelles règles relatives aux toitures terrasses accessibles,
- aux règles d'implantation des piscines en zone 1AUa, avec un recul de 2m comme dans les autres zones du PLU où elles sont autorisées,
- à la possibilité d'implanter des structures légères sans obligation de recul en centre village,
- ou à l'ajout d'une carte des secteurs soumis à majoration de la part communale de la taxe d'aménagement (sans modification du taux de cette taxe).

Quelques demandes particulières ont été formulées :

Concernant la question du recul par rapport à la voirie, M. Fournet a fait une demande pour pouvoir construire un garage en limite de voirie, mais n'indique pas son adresse ni si il est dans la zone UA du centre village, où des constructions légères seraient autorisées après modification du PLU. Il souhaiterait que la commune étudie des possibilités de dérogations quand cela ne nuit pas à la sécurité.

Une personne demande si les évolutions prévues par cette modification de PLU (distanciation, hauteur des constructions en limite, ...), permettront de limiter les nuisances de la ZAC du Bret sur les maisons existantes ?

#### Réponse de la commune

Il n'y a pas de lien direct entre la zac du bret (zones 1AUb et 1AUL) et la modification en cours.

#### Réponse du commissaire enquêteur

M. Fournet peut prendre contact avec le service urbanisme de la mairie, pour préciser la zone où il habite et les règles du PLU qui s'y appliquent.

La modification actuelle du PLU n'a pas d'incidence particulière sur la ZAC du Bret.

### **3.1.8 Attentes d'information sur l'évolution à venir du PLU**

Cette première modification comprenait des points d'adaptation de la rédaction du règlement, pour tenir compte des difficultés rencontrées par la commune lors de l'instruction des permis de construire. Une évolution plus importante est prévue

dans le futur. Les personnes présentes aux permanences du commissaire enquêteur, souhaitent s'informer sur les évolutions contenues dans la présente modification de PLU.

Certaines ont participé aux permanences afin de bénéficier d'une présentation orale par le commissaire enquêteur, et éviter ainsi la prise de connaissance d'un dossier volumineux, d'autant plus qu'un règlement de PLU n'est pas un document très simple à appréhender pour un non spécialiste.

Elles ont pu vérifier qu'elles n'étaient pas concernées ou pas opposées aux modifications proposées.

Certains habitants ont confirmé leur souhait d'être informés des projets d'évolution du PLU et de pouvoir contribuer à son élaboration.

Une information sous format de réunion publique serait adaptée.

Une des personnes habitant une impasse n'avait pas reçu le flyer dans sa boîte aux lettres.

Un participant a estimé qu'il n'y avait pas eu d'information auprès de la population et que le dossier était mal écrit et incompréhensible.

#### Réponse de la commune

Le choix réalisé est de travailler par l'intermédiaire d'étapes successives plutôt que de faire une révision générale comprenant des évolutions sur tous les points. L'information au public est donc faite à chaque évolution permettant d'avoir des retours sur plus de points.

#### Réponse du commissaire enquêteur

L'information effectuée par la commune sur ce projet de modification a été très bonne, de mon point de vue, tant par la qualité du dossier que par les moyens importants de communication mis en œuvre, dont le flyer dans toutes les boîtes aux lettres.

Pour les prochaines modifications de PLU, la mairie pourrait proposer des réunions d'information en amont de l'enquête publique. Elle pourrait ainsi associer les habitants dès l'élaboration du projet de modification, afin d'inclure leurs retours d'usage et propositions, et répondre à leur motivation pour contribuer à l'évolution de l'urbanisme de la commune.

### **3.1.9 Remarques sans rapport avec l'objet de cette enquête publique**

De nombreuses remarques sans rapport avec la présente modification de PLU ont été apportées par les participants.

La commune envisageant de mettre en œuvre prochainement une révision du PLU, ces remontées d'information sont précieuses. Elles sont donc citées à titre indicatif dans ce rapport et la commune pourra en tenir compte dans ses réflexions.

Les objectifs de la prochaine révision de PLU, listées dans le flyer remis au public, porterait sur les zones naturelles, les OAP Opérations d'aménagement et de programmation, la mise en compatibilité avec le SCOT, l'anticipation de l'arrivée du

futur transport en site propre, un coefficient de biotope et les règles relatives aux constructions annexes.

Les remarques hors champ de la présente enquête publique portaient sur :

- la préservation des zones naturelles,
- des aspects environnementaux (préservation des haies, énergie, développement des surfaces végétalisées),
- des aspects qualité de vie (bruits des climatiseurs, pompes à chaleur, piscines), quoique le point sur la distanciation entre habitations soit concerné par cette préoccupation,
- les pistes cyclables,
- la limitation des hauteurs constructibles,
- la ZAC du Bret,
- l'absence d'emplacement réservé pour le futur transport urbain et l'accueil des gens du voyage.

### **3.1.10 Remarque complémentaire de la commune sur le point relatif à la taxe d'aménagement**

#### Information apportée par la commune dans son mémoire en réponse

Remarque complémentaire relatif au point 10 de la modification :

Le service fiscalité de la DDT de l'Ain a informé la commune de la nécessité de prendre une nouvelle délibération relative la majoration de la part communale de la taxe d'aménagement. La délibération de 2015 est jugée obsolète. Cette dernière vise notamment des travaux d'assainissement pour justifier le secteur à taux majoré. Or, la compétence n'est plus communale.

Par voie de conséquence, une nouvelle délibération sera adoptée. Il convient donc d'annexer la carte actualisée.

Il est important de noter que la modification ne vise pas à modifier les secteurs mais simplement à informer le public en annexant une carte au PLU (il ne s'agit pas d'une pièce obligatoire d'un dossier de PLU).

#### Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra d'annexer au PLU la carte actualisée des secteurs d'application de la taxe d'aménagement.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 3.2. Avis des personnes publiques associées

### 3.2.1 Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes, MRAe, a rendu son avis 2020-ARA-KKU-2089.

Elle conclue que le projet de modification du PLU de Reyrieux n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### 3.2.2 Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes (ARS)

L'ARS met en évidence trois points : les nuisances sonores, la prévention de la création de gîtes larvaires et la lutte contre l'ambrosie.

Concernant la réduction de la distance entre constructions, l'ARS attire l'attention sur les nuisances sonores en lien avec une trop grande proximité des habitations. Le bruit porte atteinte à la qualité de vie et est devenu un problème de santé publique par les perturbations qu'il provoque. Les pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine sont l'objet de plaintes des particuliers. Le maire est le seul dépositaire des pouvoirs de police et donc le seul à pouvoir intervenir en cas de litige. Il convient de cadrer dans quel type de tissus urbain ces installations peuvent être implantées et quelles contraintes de distances ou techniques sont imposées pour pouvoir pallier aux nuisances provoquées.

Dans le paragraphe concernant les toits terrasses, la prévention de création des gîtes larvaires aurait pu être intégrée. Reyrieux est considérée comme colonisée par le moustique tigre depuis 2019. Il conviendra de veiller à ne pas créer de zone propices à la prolifération de ce moustique.

La prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement pendant et après travaux. Elle est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Une clause particulière doit être prévue dans les marchés de travaux et un référent ambrosie doit être identifié sur le chantier.

Le service n'a pas de remarques sur les autres points de cette modification.

#### Réponse de la commune

Une information sera ajoutée à la disposition (pas de valeur réglementaire).

#### Réponse du commissaire enquêteur

Cette information sur la prévention vis-à-vis du moustique tigre et de l'ambrosie sera utile.
-----------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.2.3 Chambre d'agriculture de l'Ain

La chambre d'agriculture de l'Ain émet un avis favorable.

Elle relève cependant une erreur de référence réglementaire : dans les zones A et N, paragraphe « Insertion dans le site », l'article R 111-21 du code de l'urbanisme a été codifié en R 111-27 en 2015.

[Réponse de la commune](#)

Point qui sera modifié

[Réponse du commissaire enquêteur](#)

Il convient d'apporter cette modification.
--------------------------------------------

### 3.2.4 Préfet de l'Ain

Le projet de modification appelle trois remarques :

a- Sur la mixité sociale, la nouvelle rédaction favorisera en théorie la réalisation de logement locatifs sociaux. Compte tenu du retard de la commune (taux de 10,55%), cette modification va dans le bon sens. Pour autant, cette nouvelle rédaction restera sans doute difficile d'application et facilement contournable : un suivi et une évaluation de la règle mesurant son efficacité sont conseillés.

b- Sur les règles de stationnement, il convient d'intégrer dans le règlement des obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

c- Sur les règles alternatives, qui sont introduites par rapport aux règles générales d'implantation des constructions notamment pour les piscines et constructions légères, celles-ci doivent être suffisamment précises et circonstanciées dans leur rédaction. Elles doivent être assorties des conditions déclenchant leur application et de leurs modalités de mises en œuvre. Des précisions dans leur rédaction sont indispensables.

[Réponse de la commune](#)

a- La servitude de mixité sociale est par principe difficile à appliquer au quotidien. Toutefois, l'évolution visée vise à rentrer dans le champ du cadre légal et à clarifier le champ d'application.

Un suivi quotidien et une éventuelle adaptation de règle pourront être prévus.

b- Point qui sera ajouté

c- Les échanges avec les services de la DDT ont permis de traduire réglementairement cette demande visant à fiabiliser juridiquement les règles.

L'adaptation sera faite pour les règles de recul des portails, l'implantation des piscines et le recul par rapport aux voies en centre bourg.

### Réponse du commissaire enquêteur

La commune devra réaliser une évaluation de la nouvelle mesure de mixité sociale et l'adapter en conséquence. Une date et une méthode devraient être définies dès à présent.

Une règle devra être ajoutée au PLU pour le stationnement des vélos.

Les critères d'appréciation de l'application des règles alternatives devront être précisés dans le règlement du PLU.

### **3.2.5 Syndicat mixte Val de Saône Dombes (SCoT)**

Le Syndicat mixte Val de Saône Dombes accueille favorablement le projet.

Il note un point à clarifier dans la note de présentation et le règlement modifié concernant le ratio de logements sociaux pour un programme de trois logements :

- 33 % page 15 de la note de présentation
- 35 % p 15 et 16 du même documents
- 35 % p 12, 22 et 32 du règlement.

Il convient d'harmoniser le dossier sur ce point.

### Réponse de la commune

Point modifié

### Réponse du commissaire enquêteur

La commune devra préciser le taux retenu : 33 ou 35 % et modifier le rapport de présentation et le règlement de PLU en conséquence. Le taux de 33 % soit 1 logement social pour une opération de 3 logements pourrait être retenu.

### **3.2.6 Communauté de Communes Dombes Saône Vallée**

La CCDVS donne un avis favorable avec les réserves suivantes :

Sur la partie déchets de la page 241 du rapport de présentation du PLU, les informations sont obsolètes et à remplacer par un nouveau texte fourni par la CCDSV. (Note du commissaire enquêteur : Il s'agit d'un point du rapport de présentation du PLU en cours et non du rapport de présentation de la présente enquête publique).

En matière d'assainissement, elle rappelle que le déversement dans les réseaux d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit.

Sur l'environnement, elle suggère deux pistes d'amélioration :

- Dans quelles mesures des préconisations peuvent être faites sur la perméabilité de l'aménagement des aires de stationnement ?
- Dans quelles mesures les distanciations par rapport aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique (article 6) peuvent être végétalisées (arbres, arbustes ou espèces vivaces) ?

### Réponse de la commune

Absence de réponse.

### Réponse du commissaire enquêteur

Concernant la mise à jour du rapport de présentation sur la partie déchets page 241, la commune pourrait donner suite à la proposition de la CCDVS. Les deux pistes d'amélioration proposées sont intéressantes à prendre en considération. La commune pourrait les étudier en vue de la prochaine modification de PLU.

### **3.2.7 Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre des métiers et de l'artisanat ne souhaite pas être associée tout au long de la procédure de révision de ce PLU, mais uniquement à la fin de la procédure de révision.

Remarque du commissaire enquêteur : il semble qu'il y ait une confusion entre la présente modification de PLU et une révision de PLU.

### Réponse de la commune

Il s'agit d'informations de présentation mises en place en 2017 et plus valables à ce jour.

### Réponse du commissaire enquêteur

La présente enquête publique concerne un projet de modification de PLU et pas une révision.

### **3.2.8 Conseil Départemental de l'Ain**

Le département de l'Ain n'a pas d'observation particulière sur ce projet de modification.

### **3.2.9 Commune de SAINT JEAN DE THURIGNEUX**

La commune de Saint Jean de Thurigneux n'a pas d'observation sur le projet.

### **3.2.10 Commune de Civrieux**

La commune de Civrieux n'a pas de remarque particulière sur le projet de modification.



### 3.3. Observations complémentaires du commissaire enquêteur

De nombreuses questions qui s'étaient posées au commissaire enquêteur au cours de l'étude du dossier ont été soulevées par les participants ou les personnes publiques associées au cours de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur souhaiterait plus d'information sur les points suivants :

#### 3.3.1 Hauteur des constructions en limite

Le commissaire enquêteur se questionne comme l'entreprise qui a participé à l'enquête publique sur la faisabilité de la réduction de la hauteur des constructions en limite séparative à 3 m au lieu de 3,5 m. La commune peut-elle détailler et confirmer la hauteur minimale nécessaire sans pénaliser la hauteur sous plafond (2,50 m en général), en tenant compte des différentes épaisseurs de dalles, isolants avec la nouvelle réglementation thermique, acrotère en cas de toits terrasse.

Le passage à 3 m de hauteur maximum laissera-t-il encore la possibilité de réaliser des toits terrasses sur les habitations ?

##### Réponse de la commune

Cette évolution a été supprimée à la suite d'une lecture technique. En revanche, la clarification de la mesure des hauteurs sur les toits avec acrotères est maintenue.

##### Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve le maintien de la limitation de la hauteur à 3,50 m en limite séparative.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 3.3.2 Distance entre deux constructions : cas des constructions contiguës

Suite à des échanges avec les services de la mairie, le commissaire enquêteur a noté un point qui nécessite un approfondissement.

Le recul entre les constructions (passage de 10 à 8 mètres) s'applique avant tout sur des lotissements. Actuellement, cette règle de distance est parfois contournée en accolant les maisons. Les constructions contiguës ne sont séparées que de quelques mètres par un auvent ou un carport, ce qui conduit à un manque d'intégration des projets dans leur environnement.

Est-il possible d'introduire au règlement une disposition permettant d'améliorer cette question ?

##### Réponse de la commune

Il est envisagé de moduler la rédaction de l'article 8 en indiquant qu'elle ne s'applique pas dans le cadre de constructions contiguës. Cette notion sera définie

dans le glossaire excluant les volumes non clos et couverts pour éviter les contournements. Plusieurs exemples de règlements adaptés à cet effet existent.

#### Réponse du commissaire enquêteur

Il sera intéressant d'intégrer cette notion de constructions contiguës pour éviter des détournement de la règle de distance entre deux constructions.

### **3.3.3 Moyens permettant d'augmenter la part de logements sociaux**

a- Dans le cadre de création de plusieurs logements dans une même opération, l'obligation de logements sociaux s'appliquera, après modification, dès le 3ème logement, en intégrant dans le calcul les logements existants (au lieu de à partir du 4ème logement, dans le PLU actuel).

b- N'y a-t-il pas un risque que cela conduise à ne proposer plus que des projets de deux logements ? Dans ce cas, cette nouvelle règle risque de limiter le nombre de logements sur les parcelles constructibles alors que Reyrieux a été ciblée comme pôle de bassin de vie dans le SCoT Val de Saône-Dombes avec des objectifs de développement de l'habitat.

c- Un participant cite différents outils d'aménagement à disposition des collectivités territoriales pour favoriser le développement des logements sociaux (OAP, ZAC, écoquartiers, ...). Ces solutions sont-elles déjà mises en œuvre dans le PLU ou pourraient-elles l'être dans le futur ?

d- Après quelques recherches sur Internet, le commissaire enquêteur n'a pas trouver d'information ni d'aide sur les démarches à accomplir par un particulier pour réaliser du logement social dans une petite opération ? Où peut-il trouver ces informations et un accompagnement lui permettant de remplir ses obligations ?

#### Réponse de la commune

a- Ce point est difficile à identifier. Les logements existants sont pris en compte s'ils font partie du projet de programme de logements. Cette règle un peu illisible et présente dans plusieurs règlements de PLU a donné lieu à quelques jurisprudences sur l'identification des logements compris dans l'opération. La lecture se fait au cas par cas avec pour moyen d'identification les réseaux communs et le tracé viaire du projet. L'incertitude existera compte tenu de l'application d'un cadre légal laissant une marge d'appréciation dans la lecture.

b- Le risque de voir les parcelles divisibles prendre la forme d'un détachement de deux lots est évident. Il s'agit à ce jour du nombre de lots détachés sur plus de 70% des divisions de terrains entre 800 et 1500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, selon la lecture de différents promoteurs, sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup>, la mise en place d'un projet de 5 logements dont 3 sociaux en petit collectif (et deux terrains de 500 m<sup>2</sup>) est plus rentable que de détacher deux lots de 750 m<sup>2</sup>. La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT qui aura pour conséquence d'augmenter la constructibilité des terrains (et donc le nombre de logements possibles) appuiera cet état de fait.

Une adaptation pourra être réalisée si cette évolution finit par venir en contradiction avec l'essence de la disposition dans le cadre du suivi de la modification.

c- Ces outils existent et ont été valorisés lors de la révision du PLU en 2017 (régularisée en 2019).

d- Il n'existe pas de réel accompagnement car un logement social doit être géré par un bailleur social. Ainsi, si un talançonnais souhaite créer un logement social dans l'existant (sans travaux lourds), il ne peut pas le faire seul. Il peut prendre attache avec un des bailleurs sociaux présents sur la commune. Toutefois, il s'agit d'une ambition qui arrive rarement.

Pour les projets plus importants, la commune accompagne les propriétaires en les mettant en relation avec des promoteurs et éventuellement en réalisant des appels à projets (ouverts ou fermés).

#### Réponse du commissaire enquêteur

Comme indiqué au point 3.1.1., la mise en place d'une évaluation sera nécessaire dès l'approbation de cette nouvelle mesure, afin de vérifier que cela ne freine pas le développement de logements sur la commune.

La commune pourrait également accompagner les particuliers pour de petites opérations pour lesquelles la mixité sociale est obligatoire, en les mettant en relation avec des promoteurs et bailleurs sociaux.

### **3.3.4 Adaptation de la taille des logements sociaux**

Suite aux échanges avec les services de la mairie, le commissaire enquêteur s'interroge également sur l'impact de la mesure de mixité sociale sur la taille des logements proposés. Les besoins recensés par la commune correspondent plutôt à de petits logements sociaux (T2/T3). Or le règlement impose 50% de surface de plancher dédié aux logements sociaux (à partir de 400 m<sup>2</sup> et dès 2 logements), ce qui par voie de conséquence pousse automatiquement vers de grands logements sociaux. Une étude en cours sur un projet global de 15 logements conduit à créer 10 logements sociaux de type T2-T3 et 5 dans le parc privé, ce qui au final déséquilibre la mixité sociale au sein de l'opération.

Serait-il possible d'introduire un ajustement de la mesure pour les opérations supérieures à 400 m<sup>2</sup> afin de permettre la production de logements sociaux de taille adaptée aux besoins ?

#### Réponse de la commune

Le pourcentage proposé (50% de surface de plancher consacré à des logements sociaux à partir de 400 m<sup>2</sup>) conduit à encourager la création de logements sociaux dont la taille se rapproche d'une maison à savoir des T5 dans une logique de rentabilité économique de l'opération (un logement social rapportant moins qu'un logement libre).

Il existe donc une contradiction entre cette conséquence et les besoins identifiés en logements sociaux (T2 et T3) sur la commune (calcul fait en fonction des demandes de logements sociaux reçus en mairie).

Un pourcentage de 30% de surface de plancher consacré à des logements sociaux semble en adéquation avec le nombre de logements sociaux demandés.

Exemple fictif d'un projet de 10 logements dont 5 sociaux :

- 5 logements libres de 130 m<sup>2</sup> (moyenne applicable) : 650 m<sup>2</sup>

- logements sociaux comprenant 1 T4 (80 m<sup>2</sup>), 2 T2 (50 m<sup>2</sup>) et 2 T3 (65 m<sup>2</sup>) : 310 m<sup>2</sup>

Total : 960 m<sup>2</sup> dont 310 m<sup>2</sup> consacrés aux logements sociaux (32%)

Dans un tel cas, un pourcentage de 50% conduirait à augmenter le nombre de logements sociaux (+6 T3 par exemple pour respecter la disposition) ou avoir recours à des grands logements sociaux (T5). Cette augmentation du nombre de logements sociaux induite de cette contradiction réduit la rentabilité de l'opération en plus de s'opposer à l'objectif de mixité sociale sur des petites opérations.

La solution de simplicité vise à supprimer cette réglementation à la surface de plancher. Toutefois, ce pourcentage est important dans le cas de changement de destination (transformation de grange en habitation). Il permet également d'éviter les contournements visant à créer un logement libre de 350 m<sup>2</sup> qui sera ensuite subdivisé (avant la vente ou la location) en 3-4 logements libres de 75 à 100 m<sup>2</sup>. Ce cas est régulier avec la disposition applicable.

#### Réponse du commissaire enquêteur

La réflexion sur ce point semble encore en cours. Il n'est pas certain qu'un taux réduit à 30 %, pour le ratio de surface, ait l'effet escompté d'adéquation de la taille des logements sociaux produits par rapport aux besoins (T2/T3), si les enjeux de rentabilité économique conduisent encore à produire de grands logements sociaux.

Par ailleurs, dans cette configuration, les obligations seraient moins contraignantes à partir de 400 m<sup>2</sup> que pour les petites opérations de 3 ou 4 logements, ce qui ne paraît pas cohérent. Il serait alors sans doute préférable, de retenir un taux unique de 33 %, que ce soit pour le ratio au nombre de logements ou à la surface.

La commune pourrait solliciter l'avis de la Préfecture sur la pertinence de cette évolution de la mesure, et étudier avec elle la possibilité de l'ajuster dans le cadre de la présente modification de PLU, ou la nécessité de la reporter à une prochaine enquête afin de permettre la consultation des personnes publiques associées et du public sur cette nouvelle proposition.

## 4.SYNTHÈSE

Cette modification du PLU de la commune de Reyrieux vise une adaptation de la rédaction du règlement face à des difficultés mises à jour lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme au cours de ces quatre dernières années.

Elle s'inscrit dans les objectifs du SCoT qui vise une densification de l'habitat de la commune, et dans les objectifs de la politique de mixité sociale nationale qui vise une augmentation du nombre de logements sociaux.

Sur la mixité sociale, la réduction de l'obligation dès la création de 3 logements (au lieu de 4 auparavant) soulève des questionnement sur son efficacité réelle. Une évaluation de la nouvelle mesure s'avère nécessaire afin de valider ou faire évoluer ce dispositif.

Des interrogations subsistent également sur les obligations s'appuyant sur le critère de surface de plancher pour des opérations supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>. Sur cette mesure liée à la surface, la commune pourrait solliciter l'avis de Préfecture, et étudier la possibilité de la faire évoluer dans le cadre des décisions qui seront prises suite à la présente enquête publique, tout en maintenant un objectif fort de développement de la mixité sociale sur la commune.

L'enquête publique a permis de proposer des améliorations au projet de modification :

- Le maintien de la hauteur maximale en limite séparative de 3,50 m (et pas de 3 m), afin de répondre aux contraintes de construction (épaisseurs de dalles et isolants thermiques), sans réduire la qualité de vie à l'intérieur des logements (hauteur sous plafond) ;

Avec un accord sur :

- La réduction des distances entre constructions sur un même tènement, en traitant la question des constructions contiguës ;
- La suppression de l'obligation des murs pignons en limite séparative ;
- Les nouvelles règles relatives aux toits terrasses accessibles selon leur implantation ;
- L'alternative au recul de 5 m des portails, en cas d'impossibilité ;
- Le renforcement des règles de stationnement (refus des places commandées, maintien des places existantes, dérogation en cas de parking souterrain), en ajoutant une règle pour les vélos ;
- L'implantation des piscines en zone 1 AUa (une piscine n'étant pas une extension) ;
- En zone UA, la possibilité d'implanter des structures légères en bordure de voirie ;

Les personnes publiques associées ont en outre apporté différentes informations complémentaires à prendre en considération :

- L'ARS propose l'ajout d'une information sur la prévention vis-à-vis du moustique tigre et de l'ambrosie ;
- La Chambre d'agriculture a mis en évidence une erreur de référence réglementaire à corriger ;

- La Préfecture demande que les critères pour l'application des règles alternatives soient précisés,
- Le ratio de 33 ou 35 % de logements sociaux pour les opérations de 3 logements doit être précisé et homogénéisé dans les documents ;
- La CCDSV propose à la mise à jour d'une information sur les déchets ;
- Le service fiscalité de la DDT de l'Ain a informé la commune de la nécessité d'une nouvelle délibération relative à la taxe d'aménagement. La carte des secteurs sera à actualiser en conséquence.

Le commissaire enquêteur a noté une forte participation des habitants lors de cette enquête publique, suite à une bonne information de la mairie, comprenant la diffusion de flyer dans toutes les boîtes aux lettres. Les habitants souhaiteraient bénéficier d'une information sous forme de réunions publiques dès l'élaboration des futurs projets de modification de PLU.

Fait à Caluire et Cuire, le 10 novembre 2021.

Monique CADET



Commissaire Enquêteur

## 5.GLOSSAIRE

MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale