

Enquête publique

Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Reyrieux (Ain)

Rapport



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 16 mai au 1^{er} juin 2024

SOMMAIRE

Généralités

Objet de l'enquête	P 3
Autorité organisatrice	P 3
Cadre juridique	P 3
Contexte du projet	P 4
Contenu du dossier	P 5
Personnes Publiques Associées	P 5

Déroulement de l'enquête

Modalités de désignation	P 8
Concertation et organisation	P 8
Période de l'enquête publique	P 8
Information du public	P 9
Clôture de l'enquête	P 9
Procès verbal et mémoire en réponse	P 10
Participation du public à l'enquête	P 10

Questions / réponses sur le projet 11

Annexe <i>Procès-Verbal et Mémoire en réponse</i>	P 18
--	------

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reyrieux (Ain).

Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Reyrieux, c'est Mme Carole BONTEMPS-HESDIN qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec les articles L 153-41,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-27,
 - La délibération du conseil municipal de Reyrieux en date du 21 octobre 2019 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;
 - La délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2021 approuvant la modification n°1 du PLU,
 - L'arrêté municipal n°2024AR69 en date du 12 janvier 2024 engageant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ,
 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe) du 7 mai 2024, indiquant que la modification n°3 du PLU de la commune de Reyrieux n'est « *pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42CE du 27 juin 2001; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale* »,
 - La décision n° E2400039/69 du 17 avril 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Madame Karine Ferrante comme commissaire enquêteur;
 - L'arrêté n°2024AR144 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux, daté du 24 avril 2024 et signé par Mme Carole Bontemps-Hesdin, maire de Reyrieux,
 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Contexte du projet:

La commune de Reyrieux est située au Sud-Ouest du département de l'Ain, à 30 kms au Nord de l'agglomération lyonnaise. Elle comprend 5500 habitants sur 1569 hectares.

La commune est située sur la communauté de communes Dombes Saône Vallée et dépend du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Val de Saône-Dombes.

La commune de Reyrieux connaît une augmentation croissante de sa population depuis plusieurs dizaines d'années, avec plusieurs projets d'aménagements, des divisions parcellaires ; le nombre d'habitants est passé de 4500 à 5500 habitants entre 2013 et 2023.

Le PLU de Reyrieux a été approuvé le 21 octobre 2019. Il a précédemment fait l'objet de 2 modifications, dont la première a été adoptée le 29 novembre 2021 et concernait par exemple, le renforcement des programmes de construction de logements avec mixité sociale.

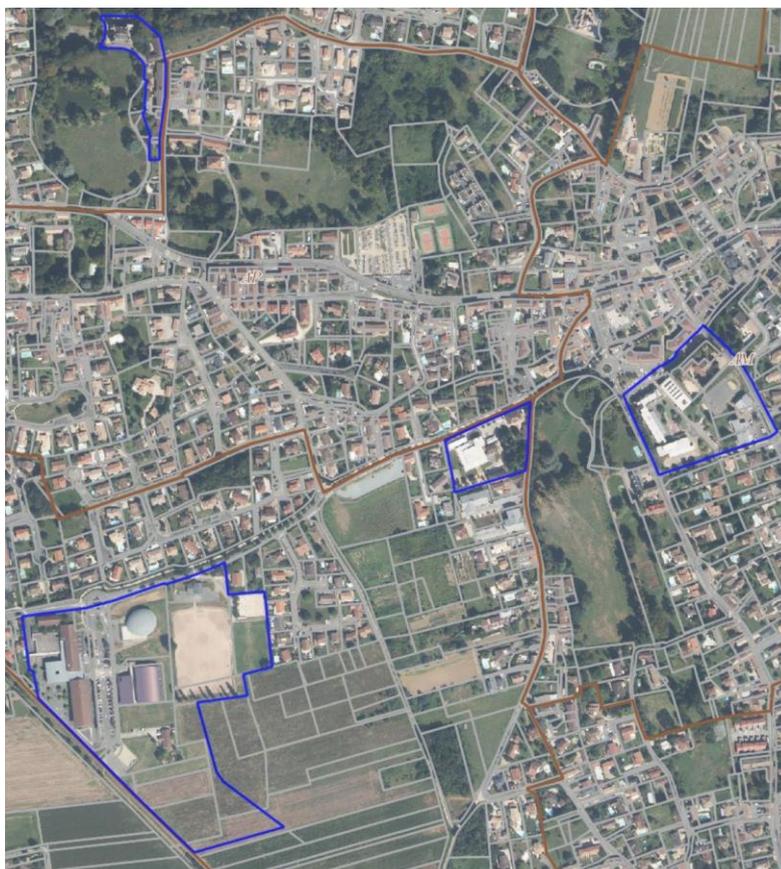
Pour les élus de Reyrieux, l'augmentation de la population de la commune nécessite des aménagements, agrandissements, dans certains bâtiments, comme l'extension de la partie Sud-Ouest de l'école ou la réorganisation du centre social et de la crèche.

La modification n°3 du PLU de Reyrieux concernée par cette enquête publique, a pour unique objet de réduire les règles de recul relative à l'implantation des constructions en zones UL. Les zones UL comprennent les espaces de loisirs, sportifs, culturels et scolaires. Elles sont au nombre de quatre sur la commune pour une surface de 10 hectares.

Les modifications portent sur :

- La réduction de 5 mètres à 3 mètres de la distance de recul minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- La réduction de 10 mètres à 3 mètres de la distance de recul minimum par rapport aux limites séparatives, exception possible en limite, si la hauteur mesurée en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres, et que les murs situés en limite séparative sont aveugles.

Une exception existe pour « les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif » excluant donc les constructions principales.



Localisation des quatre secteurs de la zone UL

La note de présentation indique avec cette modification du PLU, la possibilité de majorer de plus de 20%, les possibilités de construction en zones UL sur la commune.

Contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Reyrieux contient les pièces suivantes :

- Une note de présentation de 26 pages,
- Le règlement actuel,
- Le règlement modifié avec la modification n°3 du PLU,
- Le Plan de Prévention des Risques de la commune,
- Les avis des Personnes Publiques Associées reçus, et celui de la MRAe indiquant que cette modification n°3 de PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale,
- La délibération du Conseil Municipal,
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique signé du maire de la commune.

Remarques sur le contenu du dossier:

Pour la commissaire enquêteur, le dossier mis à l'enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Reyrieux est compréhensible et complet. Il aurait été intéressant que les quatre zones UL concernées par la modification du PLU, soit comparée avec un avant modification du PLU / après modification du PLU, en superposant et indiquant l'évolution des surfaces constructibles, comme c'est le cas pour le secteur du Chemin du Clos à la page 10 de la notice de présentation.



Consultation des Personnes Publiques Associées

Voir tableau page suivante

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et synthèse de leurs retours

La commune de Reyrieux a transmis le dossier et une demande d'avis, le 15.04.24 aux organismes cités ci-dessous :

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
MRAE	7 mai	<i>Réponse précédemment indiquée dans le cadre juridique, « Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42CE du 27 juin 2001; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».</i>
Préfecture de l'Ain	7 mai	Avis favorable sous réserve de prise en compte du zonage et du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).
Chambre d'Agriculture de l'Ain	13 mai	Avis défavorable : ... 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 ... <i>« 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 »</i> <i>« 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 ».</i> <i>« 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 ».</i>
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ain	24 avril	Avis favorable sans remarque
SCOT Val de Saône Dombes	29 avril	Avis favorable sans remarque
Communauté de Communes Dombes Saône Vallée	17 mai	Avis favorable, sous réserve de prise en compte des remarques suivantes : <i>« Demande, la prise en compte de la végétation présente, notamment dans l'espace du château où les arbres pourraient présenter des enjeux environnementaux, »</i> Toujours pour le secteur du château, <i>« Veiller à une prise en compte de la valeur patrimoniale du site dans ses dimensions paysagères et architecturales pour toutes formes d'extension qui sera conduite sur les bâtiments attenants. »</i>

Mairie Saint Jean de Thurigneux	24 avril	Avis favorable sans remarque
Mairie de Civrieux	Délibération en séance du 30 avril	Avis favorable sans remarque

Les organismes consultés mais ne s'étant pas exprimés, et ayant un avis réputé favorable pour le projet, sont : La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain, La région Auvergne Rhône-Alpes, le Département de l'Ain, et les mairies de Misérieux, Rance, Trévoux, Parcieux, Toussieux, Saint Didier sur Formants, Sainte Euphémie, Quincieux.

Remarques du commissaire enquêteur sur les avis des PPA:

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement nombreux et dans leurs très grandes majorités, émettent un avis favorable sur la modification n°3 du PLU de la commune de Reyrieux.

Seule la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable alors que cette modification, n'engendre aucune évolution sur les surfaces des zones agricoles de la commune.

La remarque de la Chambre d'Agriculture sur la nécessité de cette modification de PLU pour faciliter l'implantation de 380 logements est inexacte puisque les modifications s'appliquent uniquement en zones UL, secteurs qui reçoivent des équipements sportifs, de loisirs, scolaires, et non concernés par la construction de logements. Cependant, pour faire face à l'augmentation de la population, la commune a besoin de faire évoluer ces équipements, d'où cette volonté de réduire les distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques / privées.

Organisation et déroulement de l'enquête

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 17.04.2024, E2400039/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reyrieux.

Concertation pour organisation

La commissaire enquêteur et M. Bonnet, responsable urbanisme à la mairie de Reyrieux, se sont concertés au cours du mois d'avril pour définir les dates de cette enquête publique et établir le calendrier des permanences.

Une rencontre préalable s'est déroulée le lundi 29 avril à 18h en mairie de Reyrieux, entre la commissaire enquêteur et M. Bonnet, ainsi que M. Babad, adjoint à l'urbanisme de la commune.

Cet échange a permis au commissaire enquêteur :

- De faciliter sa compréhension du dossier,
- De se rendre sur les secteurs des zones concernées par cette modification de PLU.

La commissaire enquêteur a profité de déplacements à Reyrieux lors des permanences, pour se rendre à nouveau sur certains secteurs du village.

Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de Reyrieux s'est déroulée du jeudi 16 mai 2024 à 10h00 au samedi 1^{er} juin 2024 à 12h00 (midi).

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre de l'enquête, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Reyrieux, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi, mardi et mercredi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h ;
- jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30 ;
- samedi 1^{er} juin 2024 de 8h à 12h ;

2 permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur en mairie de Reyrieux :

- Mercredi 22 mai de 15h00 à 17h00,
- Samedi 1^{er} juin de 10h00 à 12h00.

Le public pouvait rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences, écrire des observations dans le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à disposition avec le dossier. Pour les personnes ne pouvant pas se déplacer, il était bien précisé dans l'arrêté, qu'il était possible de transmettre un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Reyrieux, ou à l'adresse mail suivante: urbanisme : urbanisme@reyrieux.fr

Il est important de noter que le personnel de mairie et les élus de la commune, ont réservé le meilleur accueil au commissaire enquêteur.
L'accueil du public était très bien organisé puisque la salle du conseil était disponible pour les permanences de l'enquête publique.

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

Information du public

Publications légales

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - . Service de presse en ligne de lavoixdelain.fr le 26/04/2024,
 - . Le Progrès du 29/04/2024,
 - . La Voix de l'Ain du 03/05/2024.
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - . La Voix de l'Ain du 17/05/2024,
 - . Le Progrès du 20/05/2024.

Ces parutions ont été vérifiées par le commissaire enquêteur.

Affichage en mairie

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'arrêté du maire spécifiant le déroulement de l'enquête publique a été affiché en mairie, ainsi que sur trois autres panneaux habituels d'affichage de la commune de Reyrieux : panneau latéral de la grande rue, panneaux de la route du stade et de la rue Louis Antoine Duriat.

Cet affichage a pu être vérifié à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur.

Une information sur l'organisation de l'enquête publique était également en ligne sur la page d'accueil du site internet de la commune ainsi que dans la rubrique « Urbanisme ».

La communication liée à l'enquête publique est donc satisfaisante.

Autre communication portée par une association :

Au-delà de la communication du maître d'ouvrage, une association locale a souhaité communiquer sur le déroulement de l'enquête publique liée à la modification n°3 du PLU de Reyrieux. En effet, l'Association pour la Maîtrise de l'Urbanisme de Reyrieux et de son Environnement (AMURE) a rédigé et distribué un flyer dans plusieurs boîtes aux lettres de la commune ; le document reprend quelques éléments de la notice de présentation :

Modification n°3 du PLU
Enquête publique du 16 mai au 1^{er} juin 2024

Impactant notamment la zone UL du chemin du Clos
« Château Escoffier »

Cette procédure porte sur les modifications des règles d'implantation des constructions en zone UL (reculs par rapport aux voies ou aux propriétés voisines)

- Diminution de **10 à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives (exception en limite)
- Diminution de **5 à 3 mètres** par rapport aux voies.

La zone constructible de la zone UL chemin du Clos estimée

- **actuellement à 2 230 m²**
- **passerait après modification à 4 360 m²**

(Source : note de présentation enquête publique consultable sur site mairie)

Si vous êtes opposés à cette modification et estimez que cette zone doit être protégée, nous vous invitons à vous mobiliser, à en parler à vos voisins, vos amis, à rencontrer le commissaire enquêteur, à nous rejoindre.

AMURE - 31 rue Font Martin 01600 REYRIEUX - E-mail: amure.reyrieux@gmail.com
Régie par la loi de 1901 - Enregistrée à la Préfecture de l'Ain sous le N° W012010328

Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le samedi 1^{er} juin 2024 à 12h00 (midi).

Comme la commissaire enquêteur effectuait une permanence à la fin de l'enquête, elle a pu clore et récupérer de suite le registre.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmet au maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie de Reyrieux, un Procès-Verbal (PV).

Ce PV comprenait une série de questions qui reprenaient à la fois les questions exprimées par le public, les propres questions du commissaire enquêteur et une partie des remarques des Personnes publiques Associées que la commissaire enquêteur souhaitait faire également remonter dans ce document.

Le PV a été transmis en mairie de Reyrieux le dimanche 2 juin.

Voir document en annexe.

La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse en date du mardi 4 juin.

Voir document en annexe.

Participation du public à l'enquête

Lors de cette enquête publique, sept personnes se sont déplacées au cours des permanences afin de rencontrer le commissaire enquêteur.

Quatre observations sont jointes au registre, trois directement écrites sur le registre, une via un courrier qui a été agrafé.

D'après la secrétaire de mairie, six personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête en dehors des permanences.

D'après les informations qui m'ont été transmises par la mairie de Reyrieux, l'avis d'enquête publié sur le site internet de la commune a été vu 776 fois, dont 156 visites de plus de 2 minutes,

Et l'article visant le dossier d'enquête publique sur le site internet, accessible depuis la page d'accueil et la rubrique urbanisme, a reçu 1451 visites.

La participation du public est, pour la commissaire enquêteur, relativement « classique », pour une commune d'environ 5000 habitants, sur un sujet comme une modification de PLU n'abordant qu'un changement très précis concernant les règles de recul relative à l'implantation des constructions en zones UL.

Par contre, le nombre de visites sur le site internet est suffisamment élevé pour être souligné, indiquant également que le public a bien eu connaissance de cette enquête.

Questions / Réponses sur le projet

Ce dernier chapitre du rapport d'enquête publique reprend à la fois les questions écrites du public et celles du commissaire enquêteur portées dans le procès-verbal. Figurent également les réponses du maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur.

Voir réponses complètes du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse en annexe.

L'ensemble des questions sont traitées par thèmes.

A) Observations du commissaire enquêteur :

Question du commissaire enquêteur :

L'élaboration du PLU de Reyrieux a été approuvée par délibération du conseil municipal le 21 octobre 2019.

La note de présentation explique les points portant sur la modification n°1 adoptée le 29 novembre 2021, mais cette même notice est moins explicite sur la modification n°2.

Merci d'indiquer sur quels points portait cette seconde modification, et la date à laquelle elle a été approuvée.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

La 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 Saône Dombes. Il s'agit d'une procédure d'ampleur dont la mise en œuvre est en cours avec une échéance fixée courant 2025.

Question du commissaire enquêteur :

Il est indiqué dans le rapport de présentation que Reyrieux est passé de 4500 à 5500 habitants entre 2013 et 2023 ;

Merci de préciser le taux de croissance prévu par le SCOT Val de Saône Dombes pour Reyrieux.

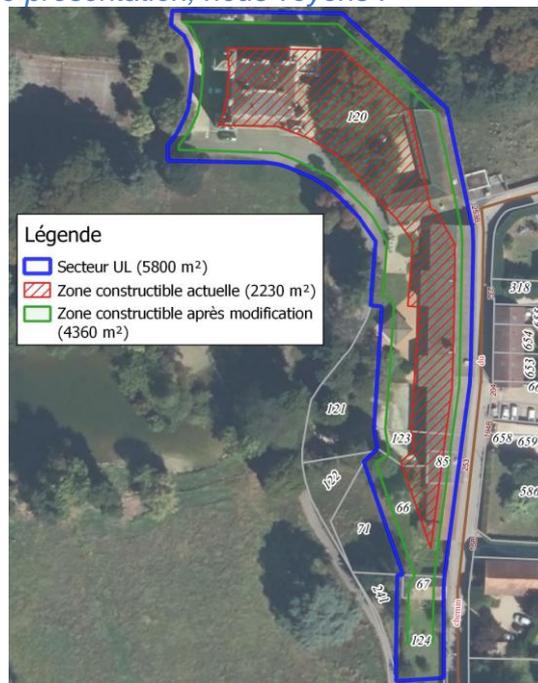
Comment appliquez – vous ce taux de croissance démographique ?

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

De plus, le SCoT Val de Saône 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 Saône 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 officieuse 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 Saône 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.

Question du commissaire enquêteur :

A la page 10 de la note de présentation, nous voyons :



Evolution du potentiel constructible du secteur UL présent Chemin du Clos (hors exception)

Pourquoi ce type de photo / schéma, précisant l'évolution des surfaces constructibles, avant et après modification du PLU, n'a été faite que pour le secteur UL du chemin du Clos, et non pas pour les 4 zones UL ?

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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.

Question du commissaire enquêteur :

Concernant justement l'augmentation de la surface de construction en zone UL chemin du clos, merci de préciser comment ont été faits les calculs, étant donné qu'une partie des constructions déjà présentes sur ce secteur, est positionnée en limite de parcelle et de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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%).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur considère que l'illustration avant / après modification n°3 du PLU, précisant l'évolution des surfaces constructibles schématisée à la page 10 de la note de présentation et concernant le secteur du chemin du clos, aurait dû être faite pour les 3 autres secteurs UL concernés par cette modification ; au-delà de l'aspect pédagogique pour une zone, cela permet aux lecteurs et habitants de visualiser les évolutions possibles pour chacun de ces secteurs.

La mairie de Reyrieux évoque dans sa note de présentation et dans son mémoire en réponse, « *une augmentation des droits à construire d'environ 20%* », mais le schéma applicatif à la zone UL du château indique un doublement de la surface constructible. Le fait que le dossier prenne pour seul exemple, la zone du château, secteur UL de Reyrieux comprenant la plus grande surface de zone naturelle, et projetant un doublement de la surface constructible, a certainement contribué à la mobilisation de l'association AMURE.

Les calculs dans cet exemple sont faits comme si les terrains étaient vierges de construction, de manière purement applicative à la modification des règles de recul – Réduction de 5 mètres à 3 mètres par rapport aux emprises publiques et de 10 mètres à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Mais une majorité des constructions déjà présentes chemin du clos, sont implantées en limite de zonage, donc sans impact sur les règles de recul. Effectivement des agrandissements plus conséquents seront possibles, des démolitions / reconstructions également,

Mais la réalité sera certainement en deçà de ce qui est possible sur le papier.

C'est en ce sens que la commissaire enquêteur souhaite rassurer les habitants inquiets de voir le secteur du château s'urbaniser à outrance. La majeure partie de ce secteur conserve un zonage naturel, et si la modification n°3 du PLU est approuvée, le changement des règles de recul ne devrait permettre en réalité qu'une évolution modérée des constructions sur ce secteur.

B) Observations du public :

Observation n°1 : M MOUCHON Jean-Luc, propriétaire des parcelles 67 et 124 en zone UL située chemin du Clos, à proximité du château :

« 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 ».

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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 PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La demande de M. Mouchon, est pour le commissaire enquêteur, tout à fait légitime et la commune semble faire le nécessaire pour y répondre favorablement.

Observation n°2 : M. Martin Bruno, propriétaire à Reyrieux :

« 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 ».

Observation similaire à l'observation suivante,

Observation n°3: Association pour la Maitrise de l'Urbanisme de Reyrieux et de son Environnement (AMURE), représentée par Mme DELORREL Cathy et M. BADEL Gilles :

Expriment leurs inquiétudes sur la modification du PLU qui entraine dans le secteur du château, un doublement de la surface constructible, alors que le lieu a un « fort intérêt naturel » : « 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 ». ...« La modification du PLU ne devrait pas concerner cette zone sensible ».

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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 interroger.

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 m². La commune ne comprend donc pas les risques « d'atteinte environnementale » 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur partage l'avis de la mairie ; il est compliqué juridiquement de faire évoluer le zonage du secteur UL du château. La principale question serait de justifier cette évolution de zonage et pour quel zonage. Le passage de l'ensemble du secteur en zone naturelle est impossible puisque plusieurs constructions sont déjà présentes, et qu'une école est en activité, le passage en UB, permettrait encore d'avantage l'ouverture à la construction.

Et comme déjà précédemment indiqué, ce secteur reste en grande partie en zone naturelle, et avec une évolution de la densification qui devrait rester modérée.

Observations n°4 : M. BADEL Gilles :

- *Revient sur la procédure et indique ; « ... 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. »*
- *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,*
- *Interroge sur les délais de réponses des PPA et l'obligation de les joindre ou pas, au dossier d'enquête,*

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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 surcôt 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....

.... 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. 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.

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. 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 sa participation....

...A l'inverse d'une procédure de révision (délai de trois mois visés par l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme), la modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées « avant l'ouverture de l'enquête publique » 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 « trois semaines en amont de la mise à disposition du dossier au public ». En l'espèce, la commune a transmis le dossier aux personnes publiques associées le 15 avril 2024 soit un mois avant l'enquête publique. ...

.... 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. 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. Les avis reçus pendant l'enquête publique ont été ajoutés au dossier mis à disposition avec mention de leur réception physique. La procédure a donc été respectée. Les recommandations procédurales ont été mises en œuvre pour parfaire l'information au public.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur prend bonne note des réponses du maître d'ouvrage.

C) Observations des Personnes publiques Associées (PPA) :

Observations de la Chambre d'Agriculture qui émet un avis défavorable sur le projet :

- « 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 »
- « 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 ».
- « 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 ».

Que répondez – vous à ces remarques de la Chambre d'Agriculture de l'Ain ?

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux:

La procédure vise bel et bien à adapter le cadre applicable aux équipements publics et services complémentaires (école, zone de loisirs...). 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.

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...). 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. 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. La commune ne souhaite pas suivre les deux prescriptions émises par la chambre d'Agriculture.

Observations de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée qui émet un avis favorable, et demande, à la fois la prise en compte :

« 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 ».

Si vous répondez favorablement à ces demandes, comment pensez – vous concrètement les appliquer ?

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Reyrieux :

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. 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commissaire enquêteur s'est déjà exprimée sur les avis des PPA (page 7 de ce rapport) et indique donc de nouveau qu'elle ne partage pas les demandes de la Chambre d'Agriculture ;

- La modification des règles de recul en zone UL ne permettra pas la construction de 380 nouveaux logements, mais répondra aux enjeux de croissance démographique de la commune en lui permettant d'augmenter la capacité d'accueil de ces équipements, scolaires, péri scolaires, sportifs, culturels,
- Les constructions en limites séparatives doivent être autorisées (sous réserve d'un respect de hauteur maximale et de murs aveugles) répondant à une obligation de densification des zones urbanisées.

La commissaire enquêteur prend bonne note de la manière dont la mairie de Reyrieux envisage d'appliquer les demandes de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée.

Le 23 juin 2024

La commissaire enquêteur
Karine FERRANTE



ANNEXES

Procès-verbal et Mémoire en réponse