

Réf. :N° E 16000214/69

Alain DUMONT commissaire enquêteur

## **COMMUNE DE REYRIEUX**

/

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de REYRIEUX

**Durée de l'enquête : du 7 novembre 2016 au 9 décembre 2016**

**Décision du Tribunal Administratif de LYON n° E 16000214/69 du 3 octobre 2016**

**Arrêté municipal du 13 octobre 2016 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **I – GENERALITES**

I – 1 a/ Le contexte - b/ Le projet - c/ l'objet de l'enquête

I – 2 Cadre juridique

I – 3 Composition du dossier

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

II – 1 Désignation du Commissaire Enquêteur

II – 2 Modalités de l'enquête

II – 3 Information effective du public

II – 4 Déroulement de l'enquête

## **III – OBSERVATIONS, PROPOSITIONS et SUGGESTIONS DU PUBLIC- REPOSE DE MAIRIE ET COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (le cas échéant)**

## **IV - AVIS DES ORGANISMES PUBLICS ET COLLECTIVITES TERRITORIALES CONSULTES-REPOSE DE LA MAIRIE ET COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (le cas échéant)**

## I – GENERALITES

### I – 1 a/Le contexte -- b/ Le projet – c/ l' objet de l'enquête

#### **a/ Le contexte**

La commune de Reyrieux est localisée au Sud-Ouest du département de l'Ain à la limite avec le département du Rhône. Elle est distante d'une quinzaine de kilomètres de Lyon.

Le territoire communal s'inscrit à la rencontre entre la vallée de la Saône et le Plateau de la Dombes.

L'espace agricole se concentre majoritairement sur le plateau de la Dombes et sur les abords de la Saône.

Selon l'INSEE la population de Reyrieux s'établissait en 2013 à 4420 habitants. Il est relevé une croissance marquée depuis les années 70 favorisée par la proximité de plusieurs centres urbains. ( agglomérations de Lyon et Villefranche sur Saône).

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) la population communale pourrait potentiellement atteindre environ 7850 habitants en 2025.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Val de Saône Dombes qui l'identifie comme pôle urbain et lui attribue sur la période 2009/2016, un objectif plancher de croissance démographique de 2, 6% par an.

La commune est membre de différents groupements intercommunaux : la communauté de communes Dombes Saône Vallée – le syndicat mixte intercommunal de collecte et traitement des ordures ménagères Saône Dombes – le SIVU de distribution d'eau potable de Dombes Saône – le SIVU d'aménagement hydraulique du canton de Trévoux et ses environs – le syndicat intercommunal d'énergie et de e- communication - le SIVU pour les équipements sportifs du lycée Val de Saône.

Des règles supra communales s'imposent à la commune :

Les principes généraux du Code de l'urbanisme – La Directive d'aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise – Le SCOT Val de Saône Dombes – Le SDAGE Rhône Méditerranée - Le programme local de l'habitat- Le schéma régional de cohérence écologique - Le schéma régional Climat Air Energie - Le schéma départemental des carrières de l'Ain - Le schéma départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Le PPR inondation liée à la Saône -La commune de Reyrieux comporte 2 sites Natura 2000. (ZNC « la Dombes »et ZPS « la Dombes » ). L'élaboration du PLU a donc été soumise à une évaluation environnementale.

**La commune est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (article 55 de la loi SRU), à ce titre elle doit accueillir, au plus tard en 2025, un certain nombre de logements dont 25 % relèvent du logement locatif social (LLS). Le faible taux de LLS (7, 3 %) atteint en 2014 a conduit le Préfet de l'Ain à dresser un constat de carence et à signer en 2016 un contrat de mixité sociale (CMS) en vue de résorber dans les meilleurs délais le déficit de LLS. A défaut d'atteindre cette proportion, elle est soumise à des sanctions financières et peut perdre son pouvoir de décision au profit de l'Etat en matière de gestion du foncier et de construction.**

#### **b/ Le projet**

**La commune de Reyrieux est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 21/01/2008.**

Une révision sur l'ensemble de la commune a été engagée par délibération du conseil municipal du 26/09/2011. Cette révision a pour but de répondre aux nouveaux enjeux intervenus sur le territoire et d'adapter le document d'urbanisme aux dispositions législatives mises en oeuvre depuis la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle du 12/07/2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Duflot de mars 2014 et le SCOT Val de Saône Dombes de 2010.

**Le PLU a été élaboré sur la base des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme. (à 10 ans environ)**

Les thématiques sont :

- assurer pleinement le rôle de pôle urbain,
- organiser le développement des nouvelles constructions,
- favoriser un développement de la mixité sociale et générationnelle,
- encourager le développement d'une organisation ambitieuse en termes de performance énergétique (éco quartier du Brêt),

- préserver le potentiel de développement des activités industrielles, artisanales et commerciales,
- promouvoir des modes de transport alternatif à l'automobile (projet Tram Train),
- proposer à la population une offre d'équipements attractive et adaptée,
- favoriser l'entretien et la mise en valeur des richesses territoriales,
- assurer une protection des espaces ressources du territoire,
- prémunir les populations des risques et des nuisances,
- promouvoir un cadre paysager de qualité.

En termes de population, les projections de la commune, se fondent sur une augmentation, d'ici à 2025, de l'ordre de 3500 habitants pour atteindre 7850 habitants (voire même 8500 habitants page 154 du rapport de présentation).

Ce qui correspond à une **croissance de la population actuelle sur la période 2013-2025 de presque 80 %**, avec un rythme moyen d'environ 4,9 %. (sur la période 2008/2013, la croissance annuelle moyenne de la population était de 1,9%)

En termes d'urbanisation la commune a souhaité **rester dans l'enveloppe urbaine existante**. Le potentiel constructible maximal offert par le zonage est de 1500 logements (RP page 229), dont 1037 répartis au sein de 14 zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ce qui représente une **production de 150 logements par an**. Pour rappel, le SCOT préconise un rythme de production de l'ordre de 41 logements /an.

Ces mesures, selon le projet devrait permettre d'atteindre en 2025 un taux de LLS de 25 % dont environ 16 % grâce aux OAP

En fonction de ces objectifs, le foncier potentiellement occupé par la production de 1500 logements est de 33,5 ha. (soit une densité résidentielle d'environ 45 logements/ha)

La commune réaffirme en révisant son document d'urbanisme, sa volonté de disposer d'un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments de son projet.

## **c/ L'objet**

**La présente enquête publique, ultime phase pour la population pour donner son avis, porte sur le dossier de révision du PLU de la commune de Reyrieux**, elle a pour objet de :

- présenter les motifs du projet, présentation et justification du PLU.
- permettre à chacun de faire connaître ses observations et/ou propositions et/suggestions.

Cette enquête peut engendrer, le cas échéant, une modification du projet, toutefois, les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure.

De plus, les avis des personnes publiques associées devront être pris en compte à la suite de l'enquête publique, entraînant, le cas échéant, des modifications au projet de PLU, présenté à l'enquête publique.

## **I – 2 Cadre juridique**

La commune de Reyrieux est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 21/01/2008.

Une révision sur l'ensemble de la commune a été engagée par délibération du conseil municipal du 26/09/2011.

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal datée du 30/05/2016.

Le code de l'environnement et notamment les articles L 123 -1 à L 123-9, et R 123-1 à R 123-27.

Le code de l'urbanisme et notamment l'article R 153 -19.

La délibération en date du 29/10/2014 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

La délibération en date du 30/05/2016 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation.

L'avis tacite de l'Autorité Environnementale.

La décision de Mr le président du tribunal administratif datée du 03/10 2016 chargeant des fonctions de commissaire-enquêteur Mr Alain DUMONT en qualité de titulaire et Mr Patrick DECOLLONGE en qualité de suppléant.

Les arrêtés municipaux n°2016AR267 et 2016AR290 du 29/09/2016, ainsi que l'arrêté municipal n°2016AR298 du 13/10/2016 se substituant aux deux précédents arrêtés, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Reyrieux.

### **I – 3 Composition du dossier**

Le dossier a été élaboré par le Bureau d'études REALITES , 34 rue Georges Plasse 42300 Roanne.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Note de présentation de l'enquête publique (à noter que ce document n'a pas été mis à jour s'agissant des dates de l'enquête publique page 4 faute de consultation d'une personne publique l'enquête prévue initialement du 1/10/2016 au 2/11/2016 ayant été reportée)
- Avis des personnes publiques associées
- Rapport de présentation,
- Projet d'aménagement et de développement durable,
- Orientation d'aménagement et de programmation,
- Plans de zonage
  - a/ Plan de zonage au 1/ 5 000
  - b/ Plan de zonage au 1/ 2 500 centre bourg
  - c/ Liste des emplacements réservés et programme de logements
  - d/Plan de zonage au 1/ 2 500 e – Localisation des périmètres d'OAP et de ZAC
- Règlement
  - Mémoire des annexes sanitaires
  - Plan du zonage d'assainissement
  - Plan général des réseaux d'assainissement au 1/ 5 000
  - Plan général du réseau d'eau potable au 1/ 5 000
  - Liste des servitudes d'utilité publique et Plan des servitudes d'utilité publique au 1/ 5 000
  - Plan d'information au 1/ 5 000 e
  - Plan d'Exposition au Risque Inondation
    - a/ Note d'accompagnement
    - b/ Carte de l'aléa de référence-inondation de la Saône
- Note de présentation de la carte des aléas (glissement de terrain et crue torrentielle)
- Carte des aléas (glissement de terrain et crue torrentielle) au 1/ 5 000
- Fiches conseils (glissement de terrain et crue torrentielle)
- Etude hydrologique et hydraulique de la Talançonne
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres au 1/5 000

Sont annexées au rapport de présentation les pièces suivantes :

- Extrait des délibérations du conseil municipal du 26/09/2011,
- Compte rendu de la réunion publique du 22/05/2013 : présentation du diagnostic,
- Compte rendu de la réunion publique du 26/11/2004 : présentation du PADD,
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 20/10/2014,
- Compte rendu du conseil municipal du 20/10/2014,
- Extrait des délibérations du conseil municipal du 30/05/2016,
- Arrêtés d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

**Le dossier soumis à l'enquête publique est complet et conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, il a été demandé de joindre au dossier d'enquête le plan du document d'urbanisme en vigueur.**

## II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### II – 1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par ordonnance n° E 16000214/69 du Président du tribunal administratif de LYON en date du 03/10/2016, Mr Alain DUMONT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire les opérations de la présente enquête et Mr Patrick DECOLLONGE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### II-2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été précisées par l'arrêté municipal n°2016 AR298 du 13/10/2016,

**\*Durée et date : 33 jours consécutifs : du 7 novembre 2016 au 9 décembre 2016 inclus,**

\*consultation du dossier : aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Reyrieux, 105, Grande Rue 01600 Reyrieux.

\*permanences du commissaire enquêteur destinées à recevoir le public :

- le lundi 7 novembre 2016 de 9h à 13h,
- le samedi 19 novembre 2016 de 9h à 12 h,
- le mercredi 23 novembre 2016 de 9h à 12h 15,
- le samedi 3 décembre 2016 de 9h à 13 h,
- le vendredi 9 décembre 2016 de 14 à 18 h.

Mr LEDOUCE, Directeur général des services et en fin d'entretien Mr DUTRUC, Maire de la commune, ont été entendus lors de la réunion du 12/10/2016 de 14 h 30 à 15h30 h, le 3/12/2016 Mme VIAL, adjointe à l'urbanisme a été entendue de 8 h à 9h, Mr DUTRUC et Mme VIAL ont été entendues à l'issue de la permanence du 9/12/2016 de 18 h à 19 h .

\*Le registre d'enquête, a été attesté au début de chacune des permanences, qu'il comportait bien l'ensemble des pièces du dossier.

Des **observations et/ou propositions ont été formulées sur ce registre**, des lettres reçues ont été jointes au registre, (des courriels ont été transmis par le site internet de la commune), qui a été clôturé le 9/12//2016 à 18h par le commissaire enquêteur et emporté le même jour.

### II – 3 Informations effectives du Public

Préalablement, il convient d'évoquer les modalités de la concertation et son bilan.

Le public a été informé (selon informations données par la Mairie) du projet de PLU par :

\*des annonces dans le bulletin municipal annuel puis de Reyrieux distribués auprès de la population

Dossier spécial urbanisme de novembre 2012 - Le Talançonnais -n° 6 de janvier 2014 - Tal infos n°3 de janvier/février/mars/avril 2016

Journal Le progrès du 16/05/2013 ; du 23/05/2013 ; du 31/10/2014 ; du 19 et 22/11/2014.

Dès le lancement de la prescription du PLU la population a pu participer aux réflexions.

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal le 26/09/2011 :

Publications municipales, le projet a été mentionné à plusieurs reprises dans le bulletin municipal

Réunions publiques ou de quartier, le 22/05/2013 présentation du diagnostic – le 16/10/2014 exposé du PADD, lors de cette réunion plusieurs points ont été soulevés par les participants - l'impact du développement démographique sur la circulation et les nuisances- le développement de la zone industrielle - l'arrivée du Tram Train - les logements sociaux ( à noter que selon les observations du public aucune **réunion de quartier** n'a été tenue).

Ces réunions ont été annoncées par voie de presse – affichage – site internet.

Registre ouvert en Mairie à disposition du public, depuis novembre 2012, **jusqu'à l'arrêt du projet de révision le 30/05/2016**

Site Internet,( PADD consultable depuis octobre 2014) et dans la presse locale

**Le registre de concertation a fait l'objet d'une observation.**

Les différentes observations du public ont été analysées lors de la séance du conseil municipal du 30/05/2016 qui a tiré le bilan de la concertation. Ce bilan n'engendre pas de remise en cause du projet de PLU et plus particulièrement du PLU.

\*l'affichage sur le panneau de la Mairie de l'arrêté municipal du 13/10/2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Reyrieux, et sa mise en ligne sur le site internet de la commune les 17 (panneau principal) et 20/10/2016.

\*la demande de publication par les soins de la Mairie de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci; cette formalité a été accomplie : dans le journal *le Progrès*, les 20/10 et 12/11/2016, le 11/11/2016 dans le journal *La Voix de l'Ain*

**Il est à noter, à cet égard, que la première annonce dans la Voix de l'Ain n'a pas été publiée en raison, selon attestation assortie des excuses du Journal, d'un bug informatique.**

\*l'affichage de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, le 17/10/2016 et pendant toute sa durée sur le panneau d'affichage de la mairie et 2 autres panneaux (20/10/2016) .

\*le panneau lumineux de la Mairie qui informe le public depuis le 28/10/2016 de l'enquête publique,

\*la mise en ligne de l'avis d'enquête, le 17/10/2016, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, sur le site internet de la Mairie.

\*la mise en ligne le 17/10/2016 du dossier d'enquête sur le site internet de la Mairie, (avis de la CDPENAF le 26/10/2016)

Une attestation signée le 6/12/ 2016 par Mr DUTRUC , Maire de Reyrieux, atteste que ces affichages et publications ont bien été effectués.

L'affichage a donc été réalisé dans le respect des textes réglementaires. Les lieux d'affichage ont été choisis de façon judicieuse pour assurer une information large du public. Les conditions nécessaires à une bonne participation du public étaient, en principe, réunies.

## **II – 4 Déroulement de l'enquête**

**A noter que cette enquête aurait dû avoir lieu au cours du mois d'octobre, mais que faute de saisine de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers), elle a été ajournée dans l'attente de la notification de l'avis de cet organisme. ( lettre datée du 24/10/2016)**

Le 7 novembre 2016 à 8h30, j'ai procédé, en mairie, à la vérification du dossier et au paraphage des différentes pièces le constituant.

J'ai, par ailleurs, paraphé et ouvert en mairie le registre d'enquête.

J'ai demandé que le plan d'urbanisme en vigueur soit joint aux pièces du dossier afin de pouvoir comparer, le cas échéant, le plan en vigueur avec le projet de plan.

L'enquête s'est déroulée du lundi 07/11/2016 à 9 h au vendredi 09/12/ 2016 à 18 h. J'ai tenu mes permanences aux dates et heures prévues, dans la salle du conseil municipal de la Mairie de Reyrieux, mise à ma disposition.

Je me suis déplacé sur le terrain lorsque cela m'a semblé nécessaire, afin de mieux appréhender la configuration du terrain ainsi que certains sites le 12/10 /2016 de 13h 30 à 14h15 et le 23/11/2016 de 12h15 à 12h45 accompagné de Mr LEDOUCE ;

J'ai rencontré, à la Mairie de Reyrieux le 12/10/2016 de 14h30 à 15h30, en vue d'obtenir des précisions sur le projet, sur les modalités et l'organisation matérielle de l'enquête, Mr LEDOUCHE, Directeur général des services et en fin d'entretien Mr DUTRUC, Maire de la commune, le 3/12/2016 Mme VIAL, adjointe à l'urbanisme a été entendue de 8 h à 9h, Mr DUTRUC et Mme VIAL ont été entendus à l'issue de la permanence du 9/12/2016 de 18 h à 19 h afin de leur communiquer un premier bilan de l'enquête..

**A l'issue de la permanence du 9/12/2016, l'enquête publique étant terminée j'ai clôturé le registre d'enquête à 18 h, je l'ai récupéré, puis j'ai eu un entretien avec Mr DUTRUC et Mme VIAL pour leur présenter le bilan de l'enquête.**

J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations écrites et/ou orales du public, j'ai repris les avis des personnes publiques associées dans ce procès-verbal, que j'ai remis en main propre, en le commentant à Mr le Maire de Reyrieux le 16/12/2016 à 9 h 30 (soit dans les 8 jours suivants la date de clôture de l'enquête) dans un bureau de la Mairie.

J'ai invité Mr DUTRUC à produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

J'ai reçu la réponse de la Mairie par courrier postal (daté du 29/12/2016) le 31/12/2016 (courriel reçu par le commissaire enquêteur le 29/12/2016 à 16h59 PM).

A compter de cette date, j'étais en mesure de rédiger mon rapport final et mes conclusions motivées.



**III – OBSERVATIONS, PROPOSITIONS ET SUGGESTIONS DU PUBLIC**  
**REPNSES DE LA MAIRIE - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**(le cas échéant)**

Il ressort :

**-1// la visite de 50 personnes ou couples de personnes au cours des permanences, ayant souhaité des informations générales sur le zonage, sur le règlement d'urbanisme y afférent, sur la division de parcelles, sur les déplacements mode doux, et ayant exprimé des inquiétudes sur la densification urbaine de la commune (mais n'ayant pas souhaité consigner par écrit leur remarque).**

Noms des personnes :

**Permanence du 7/11/2016 :**

Mr LERY Philippe sur les transport publics entre Trévoux et Lyon, // Mr CHAIX Pascal sur la zone naturelle, // Mme FRUGIER Suzanne **sur les contraintes d'un emplacement réservé et la possibilité de vendre tout ou partie de son terrain.**// Des membre de l'Association qui me remettent un imprimé questionnaire sur « un nouveau PLU à Reyrieux en 2017- êtes vous bien informé (e,s) ».

**Permanence du 19/11/2016 :**

Mr HIEL Gaetan, extension zone naturelle // Mr NOE Simone, zone naturelle // Mr LAURENT Eric , Mr JACQUART Louis, réduction de la surface des OPA // Mr FREDERICQ Alexandre, densification excessive // Mr MALLET Laurent ; absence d'infrastructures // Mme RAVAUX Valérie ; inquiétude sécurité et densification excessive // Mr PAPILLON Gilbert ; préoccupation PPRI //

**Permanence du 23/11/2016 :**

Mr MARTIN Bruno ; inadéquation entre urbanisation envisagée et moyens de transport// Mr BAS Roger et Mr BROSSETTOS ; informations sur OAP n°8 et n° 13 // Mr DEDINGER Noel ; zone constructible //Mr GUERIN Jean Paul ; infrastructure routière // Mr SIMONNET Jean François ; densité urbanisation circulation chemin du château // Mr LE BERRE Tristan ; inadéquation entre infrastructures et projet d'urbanisation // Mr CHARENSOL Marc ; limite de zone // Mr Mme CLAUDIN Bernard ; OAP S4 // Mme MOREL Blanche ; OAP

**Permanence du 3/12/2016 :**

Mr COUBRONNE Guillaume : interrogation sur un trait rouge sur le plan qui ne figure pas en légende, recul de construction // Mr BESANCON Olivier ; information sur l'OAP n°2 // Mme BROSSETTE Camille - Mme DUCRUET Sandrine ; interrogations sur droit de préemption, largeur trottoir, stationnement cœur du village, déplacement sur Lyon // Mme RODRIGUEZ Mireille ; pas de trottoir // Mr DEMAISON Gilles –Mr SZOTYLO Alexandre - Mme GEORGES Fliane - Mme ACCARY Andrée ; numéro OAP n°10 à revoir sur le plan = S 6 // Mr SEON Bernard ; informations sur OAP n° 1 // Mme HUGUES Marie ; hauteur des maisons // Mr LERY Philippe , informations générales sur le projet et sur le transport entre Trévoux et Lyon.

**Permanence du 9/12/2016 :**

Mr MARTINEZ Guillaume : **OAP n° 2 demande parcelle AR 79 à exclusion de l'OAP n°2** // Mr LAPIS Bruno et Mme FERRAND Isabelle : **parcelle AM 24 demandent la constructibilité d'une partie (1000 m<sup>2</sup>) de la parcelle** // Mr CHAFFARD Pierre : **demande le réaménagement de la voirie Chemin du Château** // Mr BRANCIOT Gérard et Noël : information générale sur le projet // Mr et Mme COMMARMOND Guy : **souhaitent vendre en zone naturelle** .

*Réponses de la Mairie à certaines questions ayant un caractère plus précis (en caractère gras ci-dessus).  
Les réponses aux questions plus générales sont abordées dans les réponses aux questions écrites.*

*Mme FRUGIER : l'évolution de l'OAP n° 7 pourrait s'envisager.*

*Mr MARTINEZ : l'évolution de l'OAP n° 2 pourrait s'envisager.*

*Mme FERRAND : réponse favorable car située en zone naturelle (pas d'extension de la tâche urbaine et protection du ruisseau la Talançonne) à une entrée de ville et viabilité à régler.*

*Mr CHAFFARD/ demande non liée au PLU, mais au programme pluriannuel municipal de réfection des voiries.*

*Mr et Mme COMMARMOND : la commune serait intéressée par l'acquisition de ces 2 parcelles (ZL 37 et 38) classée en zone naturelle, au prix de la zone naturelle (fixé par France Domaine).*

**2// - des visites ayant donné lieu à des observations et/ou propositions écrites, dont 11 écrites sur le registre d'enquête, numérotées 1 à 11 et 72 lettres jointes (soit déposées en Mairie, soit remises au cours des permanences) numérotées 12 à 83 .**

**Des courriels (10 ) ont été transmis par internet sur la boîte mails de la Mairie .**

Il s'agit des courriels de Mr GANIVET, reçu le 18/11 - Mr COINDET, reçu le 24/11 – Mr PROTSENKO, reçu le 6/12 – Mr PERICHON au nom de l'OGEC Jeanne d'Arc, reçu le 7/12 – Mr LAURENT et Mme NOYE, reçu le 7/12 – Mr MARTINEZ et Mme SIMONNET, reçu le 8/12, Mr REVILLOT, reçu le 9/12, Mr et Me GUILLAND, reçu le 9/12 – Mr MONTERNO, reçu le 9/12 . Mr CHEVALLIER Bruno

**Observations formulées, réponse de la Mairie, le cas échéant commentaire du commissaire enquêteur, étant observé que la réponse de la Mairie « remarque d'ordre général » est développée ainsi :**

Un grand nombre d'observations peuvent être considérées comme des remarques d'intérêt général et la réponse se trouve dans les motivations de la collectivité à réviser son PLU notamment :

- Obligation règlementaire de compatibilité avec la DTA de l'aire Métropolitaine Lyonnaise, avec le SCOT Dombes Val de Saône et les diverses lois (SRU, DUFLOT, ALUR, GRENELLES),
- Maîtrise de l'étalement urbain,
- Densification et diversification de l'offre de logements afin de permettre les parcours résidentiels,
- Production de LLS pour rattraper le retard important de la commune.

Concernant les transports : Si le projet TRAM-TRAIN est abandonné par la Région, c'est au profit d'une solution beaucoup moins coûteuse de Bus à Haut Niveau de Services qui pourrait être opérationnelle plus rapidement, en permettant une liaison jusqu'à Lyon intra-muros et non une rupture de charge à Sathonay. La densification liée à l'arrivée du tram-train (ou de tout autre moyen de transport collectif) est imposée à Reyrieux par l'Etat et la Région, ce n'est pas un choix de sa part (déjà le cas dans le PLU précédent).

Concernant la circulation dans la commune, le PLU étant le socle du développement urbain, il permettra l'élaboration d'un plan de circulation améliorant la sécurité, le stationnement et les cheminements doux (pour rappel, les modes doux sont de la compétence intercommunale). Cette étude ne pouvant se faire sans un document d'urbanisme approuvé et prospectif.

Concernant les équipements, une nouvelle école est en projet sur le quartier du la ZAC, ainsi qu'un bassin de rétention traitant un des bassins versants de la commune. Un équipement sportif est également prévu en proximité pouvant être mutualisé entre les besoins scolaires et des besoins associatifs.

Concernant la croissance de sa population, le déclassement de certaines zones à urbaniser semble constituer un moyen efficace de maîtriser l'évolution démographique, parallèlement à une augmentation de la densité par ailleurs imposée dans la tâche urbaine.

Une nouvelle voirie débouchant sur le rond-point des Eyguets est à l'étude pour lisser les flux entrant sur la D 933. La nouvelle STEP a été dimensionnée en tenant compte des potentiels démographiques attendus sur le territoire, de même pour l'alimentation en eau potable.

Nota Bene : quelque soit la nature des demandes et des avis de la commune, il va de soi que ceux-ci s'entendent sous réserve de l'avis des services.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Sur le projet Tram Train abandonné : l'idée d'un BHNS (bus à haut niveau de service) est opportune à condition que sa mise en œuvre soit effective dans le délai de réalisation des projets d'urbanisation de la commune. A défaut, des problèmes environnementaux, de circulation automobile, de sécurité routière, de bien vivre seront particulièrement compliqués à gérer pour la commune.

A mon sens, pour éviter, autant que faire se peut les problèmes évoqués, les infrastructures type BHNS et notamment routières adaptées à l'urbanisation projetée devraient, au mieux, précéder la réalisation de cette urbanisation et au pire, se réaliser de façon concomitante et non à postériori.

Sur la STEP : Le flux important d'eaux usées généré par l'augmentation de la population sera-t-il absorbé par la station d'épuration existante, laquelle traite les eaux de plusieurs communes ? Ce point mérite d'être clarifié dès lors que les autres communes peuvent aussi augmenter leur flux d'eaux usées.

Sur la croissance de la population, s'il est noté le déclassement de zones à urbaniser en zone naturelle, il est aussi observé que la croissance de la population projetée à l'horizon 2025 de l'ordre de 3500 habitants est relativement importante. L'accueil de cette population nécessitera, outre la construction de logements (construction de 1500 logements ce qui correspondra à une progression du parc de l'ordre de 87 % voire à un doublement), une mise à niveau des équipements, services et infrastructures, voire la création rapide de nouveaux équipements d'infrastructures.

### **Sur le registre d'enquête numérotées 1 à 11**

1// Mr AIM Pierre et Mme VANTUSSO Isabelle

Souhaitent que le PLU ne dépasse pas les orientations du PLH en termes de production de logements – attention portée sur les « débordements » de la facture d'eau suite à la construction de la station d'épuration.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

2//Mr JOLYON Jean Pierre

Souhaite que les entreprises situées en zone inondable modérée ou faible soient autorisées à agrandir leurs locaux, conditions essentielles de leur développement.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Pourrait être envisagée avec l'accord de la CDPENAF, dans le respect du nouveau PPRN et en définissant avec le propriétaire, la zone d'extension limitée (sous réserve de l'avis des services)*

3// Mr et Mme CHEVALLIER Pierre

Adapter les voies de circulation aux perspectives d'urbanisation - manque cruel de trottoir et d'éclairage.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

4// Mr COURBONNE Guillaume

Les terrains se situant dans la limite des 45 m de la route (trait rouge) sont non aedificandi. » Il est regrettable de ne pouvoir édifier ne serait- ce qu'une cabane de jardin. Trouver une solution entre rendre les terrains constructibles et non constructibles».

#### **Réponse de la Mairie :**

*On pourrait envisager la possibilité de construire une annexe*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie.

5// Mme BADY Suzanne

Relève : une augmentation irraisonnée de la population – densification excessive – projet ne prend pas en compte le réseau routier de la commune – des terrains libres existent sur des lotissements, ils peuvent servir pour des logements sociaux ou des espaces de stationnement.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

6// Mr et Mme BENNIER Rolland

Concernés par l'OAP n°3 . Situés près de l'exploitation agricole , refusent cette OAP ainsi que l'emplacement réservé pour mode de déplacement doux. Demande que leur parcelle reste en zone naturelle sachant que le nouveau règlement des zones UB, UC, impose 50% de LLS à partir de 4 constructions et 10 m de séparation entre chaque habitation. Par ailleurs la ZAC du Bret ne fait qu'amplifier la demande de LLS.

Le taux de 25 % peut facilement être atteint sans ce doublement de population.

#### **Réponse de la Mairie :**

*On pourrait envisager la suppression de l'OAP, le déclassement en N, ainsi que la suppression de l'emplacement pour mode doux lié à l'OAP(sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie.

7// Mr POZET Marc

Propriétaire des parcelles AR 607 et 608 lieudit Les Varennes, n'est pas vendeur des parcelles qui font corps avec l'habitation construite depuis 3 ans, et tient à ce qu'elles restent en culture agricole.

**Réponse de la Mairie :**

*On pourrait sortir ces parcelles de l'OAP, classement en zone Ub avec une trame parc et jardins pour maintenir la qualité paysagère (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

8// Mr et Mme AUGER

Relèvent : l'inexistence de l'information- aucune structure d'aménagement - atteindre les quotas de logements sociaux doit se faire dans le temps et en accord avec la population.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

9// Mr GEORGES CARLES SALMON

La délibération du conseil municipal du 21/01/2008 a été annulée par un jugement du 21/06/2010. Or, la parcelle ZL 94 est classée constructible au projet de PLU alors qu'elle devrait être en zone naturelle.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette parcelle est construite et intégrée à l'enveloppe urbaine, mais pourrait demeurer en Naturelle (demande effectuée le 29/12/2016 auprès de notre avocat)*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision du Tribunal devrait être suivie d'effet.

10// Mr MAREAUX Emmanuel

Densification envisagée trop rapide, sans concertation, voire avec de mauvaises informations – structures publiques insuffisantes - Le logo de l'équipe municipale « esprit nature » devient « plus de ville , plus de vie »

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

11/ Mr DUTANG

Souhaite que la parcelle 40 du secteur Trêve d'Ars soit classée en zone constructible.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette parcelle est classée à la PAC, difficilement accessible et constituerai une extension de l'enveloppe urbaine, il semble que cette demande ne pourrait pas s'envisager (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

**Par lettres adressées au Commissaire enquêteur déposées en Mairie ou remises lors des permanences, numérotées 12 à 83 (y compris pétition)**

12 - Mr et Mme BOMBAIL Michel, lettre datée du 7/11/2016

propriétaires des parcelles 436,437,543, demandent la possibilité de construire sur la parcelle 543.

**Réponse de la Mairie :**

*Ces parcelles sont en pleine zone naturelle, zone de respiration entre les communes de Trévoux et Reyrieux, le passage en constructible constituerait une extension de l'enveloppe urbaine. Il semble que cette demande ne pourrait pas s'envisager (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie.

13 - Mme GERBET Michèle, lettre datée du 10/10/2016 reçue en Mairie le 13/10/2016,  
(à noter que compte tenu du contexte ajournement de l'enquête précédente, cette observation sera prise en considération )

Parcelle n°364, souhaite, eu égard au fait qu'à 600 m des maisons sont entassées sur une parcelle de 1000 m, que la parcelle soit classée en zone constructible.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette parcelle est en pleine zone naturelle, zone de respiration entre les communes de Trévoux et Reyrieux, le passage en constructible constituerait une extension de l'enveloppe urbaine. Il semble que cette demande ne pourrait pas s'envisager (sous réserve de l'accord des services).*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

14 - Mr et Mme ZOBEL : lettre datée du 7/11/2016 :  
demande la révision du classement de la parcelle ZM 189 en zone constructible dans sa totalité

**Réponse de la Mairie :**

*Parcelle en zone naturelle, le passage en constructible constituerait une extension de l'enveloppe urbaine, il semble que cette demande ne pourrait pas s'envisager (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

15 -Mr et Mme NOE Simone : lettre datée du 8/11/2016  
-demande que la parcelle AS 333 de 1 331m<sup>2</sup> sise à proximité directe du collège et des équipements sportifs soit classée en zone constructible.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette parcelle est en zone naturelle, classée à la PAC et constituerait une extension de l'enveloppe urbaine, il semble que cette demande ne pourrait pas s'envisager (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

16 -L'OPPOSITION municipale : lettre datée du 19/11/2016 + Fiche d'information +tract demandant un projet plus adapté.

1/le projet de PLU a été élaboré avec le projet Tram Train qui est abandonné. La densification de 50 habitants à l'hectare dans un rayon de 1 km de la future gare n'a plus de raison d'être.

-le potentiel de construction 1290 logements sur 8 ans représente une augmentation de l'ordre de 60 % à 2025 et demande une programmation moyenne de 160 logements /an soit un rythme de 4, 7 % an .(taux nettement supérieur à l'évolution actuelle) qui est de 1, 6%.

Cette prévision de logements et de population est disproportionnée au regard de la démographie actuelle et engendrera des contraintes et des difficultés très fortes pour la commune à la mise en œuvre du projet sur une période de 8 ans.

2/ZAC du Brêt et OAP. Ce projet de ZAC ne répond pas à la loi SRU, il répond à une opération financière pour l'OPAC en contrepartie d'une participation financière à la construction d'une école.

-la superficie restante de la zone UL ne pourra pas accueillir les équipements sportifs, culturels et autres qui seront nécessaire à cette croissance démographique.

-sur la zone des « Pesandières » 3 parcelles classées ZL 378, 479, et 614 en zone naturelle ont été reclassées en zone UB et sorties du périmètre de la ZAC sans motif valable.

Demande que - la superficie des 3 parcelles précitées (environ 3000 m<sup>2</sup> ) soit réintégrées dans la ZAC . - la zone UL soit conservée en l'état - le nombre d'OAP soit revu à la baisse et que seules les OAP des terrains en friche soient conservées pour répondre au besoin de construction de logements sociaux. - la zone « le Clos » (en friche environ 4 ha) reste en zone 2AU, car cette zone est proche du centre village et peut accueillir des logements et libérer de l'espace en zone UL.

Dénonce ce projet de PLU qui densifie fortement la commune sans répondre au problème des transports en commun  
-l'instauration de la taxe de 3% sur les terrains constructibles

Propose de privilégier la construction de petites structures locatives sociales étalées dans le temps (15 logements par an) s'intégrant parfaitement dans le paysage.

**Réponse de la Mairie :**

*Pour partie remarque d'ordre général. Concernant le périmètre de la ZAC, il a fait l'objet d'une approbation par délibération du conseil municipal et ne peut pas évoluer. Nous pourrions proposer dans le cadre réglementaire, d'appliquer une trame Parc et Jardins sur les parcelles qui étaient préalablement en zone N (sous réserve de l'accord des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Une alternative au projet tram Train semble se dessiner, l'inconnue qui demeure est la date de sa réalisation, de surcroît il ne s'agit que d'une idée et pas encore d'un projet. Pour autant, un projet devrait voir le jour dans l'avenir.

Avis partagé quant à la proposition d'appliquer une trame Parcs et Jardins sur les parcelles qui étaient initialement en zone N.

L'instauration de la taxe de 3€ /m<sup>2</sup> sur les terrains constructibles est une mesure incitative qui a pour but de permettre la cession de terrain pour la construction.

17 et 20 -Mr et Mme BASSEVILLE Robert : lettre datée du 14/11/2016 et lettre non datée  
- dénoncent l'ampleur de l'urbanisation projetée et l'absence de consultation de la population.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

18 - Mr et Mme CHAVRONDIER lettre non datée

-inadéquation entre le projet d'urbanisation et les infrastructures existantes (routes, écoles, MJC, collège). Se contenter simplement de 25% de logement sociaux.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

19 - Mr et Mme GELIZA : lettre datée du 7/11/2016

-inadéquation entre le projet d'urbanisation et les infrastructures existantes (routes, écoles, MJC, collège). Se contenter simplement de 25% de logement sociaux. Conséquences sur les finances de la commune.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

21 - Mr et Mme TRIOLLET Claude : lettre datée du 10/11/2016

-demandent de prendre en compte les terrains en friche pour développer l'habitat social au lieu de terrains cultivés.  
-souhaiteraient que la parcelle ZM 200 soit laissée en construction libre.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette parcelle a un positionnement permettant à un bailleur social de porter facilement un projet. Nous pensons qu'il est opportun de maintenir un projet de LLS (sous réserve de l'avis des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Demande légitime, retenir en priorité pour la construction les terrains en friche.

Avis partagé avec la Mairie

22 - Mr et Mme CLAUDIN Bernard : lettre remise le 23/11/2016

-sont propriétaires des parcelles AR 157, 158, 160,161, 366, 367 et souhaitent réaliser un lotissement de 7 lots sur les parcelles 161, 160, 158 159.

- demandent de modifier le périmètre de l'OAP S 4 : laisser du terrain hors OAP avec la maison existante, décaler la limite à 10 m au Sud et enlever le lot A du périmètre (DP de division en cours).
- raccordement du lotissement avec la zone AU et déplacement de la liaison modes doux : permettre la réalisation du lotissement avant la réalisation de la totalité de l'OAP, en prenant en compte les orientations d'aménagement. Une fois la zone 1AU aménagée, le lotissement pourra se desservir par la voie dans la zone 1 AU. L'accès rejoignant la route de Trévoux entre les points O et N pourra être transformé en liaison modes doux comme prévu dans l'OAP.
- les arbres notés à conserver dans l'OAP ne présentent aucun intérêt.
- modifier la limite de zonage entre la zone UB et 1AU pour que le lot A soit en totalité en zone UB.

**Réponse de la Mairie :**

*Une modification de l'OAP autour du bâti existant, pourrait être envisagée, sous réserve de l'accord des services. Pour rappel, dans une OAP, les espaces verts existants peuvent être conservés ou bien, enlevés et remplacés*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie pour une modification de la limite de l'OAP autour du bâti existant.

23 - Mr BOST Yves : lettre non datée

- augmentation de 1300 logement d'ici 2025, c'est disproportionné par rapport au niveau actuel d'accroissement de la population (1,3 % de 2007 à 2013)
- l'information des habitants sur ce sujet justifie des moyens de communication autres que ceux utilisés jusqu'à présent. (enquête publique, voies d'affichage ou de presse).
- ce projet devrait s'inscrire dans le cadre d'une stratégie territoriale élargie.
- projet Tram Train non stabilisé fait l'objet de réflexions alternatives.
- fortes conséquences environnementales engendrée par cette augmentation de population.
- le projet de la ZAC du Brêt de plus de 500 logements n'est pas nécessaire pour respecter les exigences légales en matière de logements sociaux.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

24 - Mr PROTSENKO Michel : lettre datée du 6/11/2016

°constate des incohérences dans les documents du PLU

- les modalités de la concertation définies par délibération du 26/11/2011 n'ont pas été parfaitement respectées et réalisées. Cette délibération est inexistante et n'est pas rendue publique sur le site de la Mairie pour connaître les modalités de la concertation. Selon la délibération du 14/09/2011 pour le lancement du PLU aucune mention n'est faite sur les modalités de la concertation.
- information primaire sur les publications municipales D'ailleurs, selon le tal'info n°3 il est affiché un objectif de 8000 habitants alors que le PADD sur le site internet précise 8500 habitants.
- site internet d'une grande pauvreté ne mettant à disposition que le PADD et aucun autre document, notamment les OAP.
- le programme de la ZAC était de 470 logements dans l'étude d'impact , le PLU affiche 538 logements voir parfois 500 logements. L'emprise de la ZAC est également étendue dans le cadre du PLU sans qu'on comprenne la logique de cette modification et la cohérence des différents documents de la ZAC avec le PLU.
- aucune réunion de quartier n'a été organisé pourtant décidé et stipulé dans les modalités de concertation. Aucune réunion n'a eu lieu autour du Zonage, du Règlement et des OAP . On finalise un projet sans jamais parler de programme et de projet.
- comment justifier le projet de ZAC, opération totalement implantée hors du champ de l'enveloppe urbaine et en extension d'étalement urbain sur des terres agricoles.
- l'enveloppe urbaine a changé entre l'ancien PLU et le projet de PLU. Un ensemble d'habitation au Sud a été intégré à l'enveloppe urbaine et passé de zone N à UB. Pourquoi juste cet ensemble et que faire du reste des habitations de la vallée de la Saône. Pourquoi des terres agricoles hors zone inondable sont restées en zone Naturelle et non en zone Agricole. Aucun diagnostic précis ne permet de cerner les terres agricoles de valeur. La ZAC s'empare de plusieurs hectares de zone agricole hors zone inondable.
- que fait la commune de la commission CDPENAF et la vérification de la consommation des espaces agricoles.
- aucun registre n'a été ouvert en Mairie . Plusieurs fois la demande a été faite pour voir ce registre et la réponse de la DGS a été de dire que le registre sera mis à disposition lors de l'enquête publique. Les habitants n'ont donc pas eu accès à un document public afin de s'exprimer librement par écrit. La délibération municipale stipule faussement que le registre de concertation a été mis à disposition du public depuis novembre 2012.

- aucune preuve ne démontre que la seule observation formulée sur le registre a bien été rédigée directement dans le cahier.
- un urbaniste de la commune à signalé l'absence de ce registre et a adressé plusieurs documents par mail afin de l'aider dans le domaine de la programmation.
- un huissier de justice a constaté l'absence de ce registre pendant toute la durée de l'élaboration du PLU et aucune réunion n'a eu lieu dans les quartiers comme annoncé au départ.
- considère que les modalités de la concertation n'ont pas été respectées et la concertation a été d'une faiblesse manifeste.
- le travail d'élaboration est resté fermé entre quelques élus et le bureau d'études, il n'est pas acceptable de construire l'avenir d'une commune sans aucun débat public autour des enjeux de développement de la commune.

° une absence manifeste de programmation urbaine

Le SCOT prévoyait un taux de croissance de 2, 6% entre 2009 et 2016 pour le secteur de Trévoux. Le PADD prévoit 8500 habitants à l'horizon 2025 soit un taux de croissance de 5, 36 % ce qui est utopique et inadmissible. La commune prévoit en 2025 , 8000 habitants soit un taux de croissance de 4, 87 %. Il s'agit d'une erreur manifeste qui est le point de départ de la construction du PLU.

-la commune n'a présenté qu'une hypothèse et n'a jamais analysé différents scénarios possibles .

Deux scénarios de développement.

1/Selon les tendances de l'INSEE constatés les années passées le taux de croissance est de 1, 5% à Reyrieux. Soit une population en 2025 de 5231 habitants et une augmentation de 920 habitants, la taille moyenne des ménages est de 2, 85 habitants c'est donc 332 logements supplémentaires à prévoir pour 2025. Le taux de vacances étant de 4 % selon l'INSEE cela fait 65 logements à remettre sur le marché, ce sont alors 257 logements qui peuvent être prévus.

470 logements sont programmés selon l'étude d'impact, 538 selon le PLU et ses OAP, et 500 selon le PADD . La ZAC n'est donc pas justifiée , la commune pourra satisfaire ses besoins uniquement avec les OAP.

2/Le taux de croissance proposé par le SCOT est de 2, 6% soit une population de 6018 habitants augmentation de 1707 habitants en 2025, soit 656 logements supplémentaires à prévoir pour 2025.(taille moyenne des ménages selon SCOT 2, 6%). Le SCOT envisage une densité moyenne de 40 logements à l'ha , ce qui entraîne à développer 6, 28 ha en zones nouvelles pour le logement.

### **Conclusions:**

-Il est constaté :

- une absence de cohérence entre le chiffre inscrit au PADD de 8500 habitants, et celui de l' élu à l'urbanisme de 8000 habitants à horizon 2025, avec les projections réalistes entre l'INSEE et le SCOT

Les chiffres sont contradictoires d'une page à l'autre dans le rapport de présentation.

- une absence de clarification avec précision des dents creuses, de la vacance et de la densification en zone U. Page 182 du rapport de présentation, il est recensé 33.5ha puis 4.16 ha, puis 3.82 ha.

- une absence de cohérence du périmètre de la ZAC qui à priori dans tous les scénarios est surdimensionné et son programme est inadapté en nombre de logements et son périmètre est variable d'un document à l'autre.

P.183 il est indiqué 6.16 ha en zone urbaine du périmètre de la ZAC ce qui est faux. Nous avons vu un nouveau plan conceptuel de la ZAC, or un premier projet établi est tombé à l'eau.

-Le programme du groupe scolaire en cours est à contrôler selon la prospective de développement de la commune, avant d'aller trop vite par rapport aux enjeux stratégiques de la commune à travers son PADD du PLU qui sont plus important qu'une action opérationnelle isolée à court terme et déconnectée de la réalité du long terme.

La commune affiche dans le PLU la production de 1055 logements à horizon 2025 soit 117 logements par an au lieu des 40 constatés sur les 10 dernières années soit près de 3 fois ce que la commune a connu comme rythme de construction depuis des années.

Sa stratégie de développer l'étalement urbain est en contradiction avec ses objectifs décrits dans le bilan de la concertation de favoriser plutôt la densification et non l'étalement.

La commune passe de 40 permis par an à 117 permis de logements neufs par an soit un bond de 3 fois plus de constructions que les 10 dernières années, base de référence de la loi ALUR.

Comment accepter le chiffre de 1055 logements (P.19 il est indiqué 1187 logements) en production sachant que les scénarios étudiés ci-dessus laissent 322 ou 656 logements potentiels seulement possible. Les besoins réels sont 3 fois moins importants en production de logements.

Incohérences relevées dans le rapport de présentation :

P.2 il est fait état de réunions de quartiers or aucune réunion de quartier n'a eu lieu.



P.42 il est indiqué que le rythme de production de logements relevé tend à ralentir sur les périodes les plus récentes alors que la production future est multipliée par 3 .

Il est constaté une consommation de 30ha de foncier depuis 1999 dont 15.6% en dents creuses, or il est consommé en moins d'années plus de surfaces, soit 33.6ha (P.15 : 23.4ha en A et N, 3.8ha en U, 6.4ha en division avec le Bret seul de 19.4ha).

P.10 à noter une vigilance quant à l'importante augmentation envisagée qui est susceptible d'engendrer des problématiques en terme d'équipements et la population sera multipliée par deux

P.18 il est indiqué l'absence de données sur les ressources disponibles en eau potable qui sont non mis en adéquation avec les besoins futurs démographiques.

P.42 il est indiqué un objectif en 2025 de 2129 logements et en 2016, 1760 logements existants, ce qui veut dire que les objectifs sont uniquement de 369 logements. Mais P.43 il est fait état de 2176 logements, la différence est de 416 et non 492.

P.43 il est indiqué que le parc peut atteindre 3142 logements soit plus 1505 logements (et non 1382) donnant un rythme annuel de construction de 5.1% au lieu des 1.9% ( dans le passé.)

### **Les OAP**

Les 14 OAP du PLU, touchent 4 zones d'urbanisation future et 10 zones dans l'enveloppe urbaine. Les 2 zones Les Varennes sont parfaitement dans l'enveloppe urbaine et les 2 autres zones sont hors de l'enveloppe urbaine.

Les 10 zones urbaines identifiées ne sont qu'un échantillon des dents creuses existantes au sein de l'enveloppe urbaine. D'autres dents creuses existent encore et n'ont pas été relevées. Pourquoi ce choix sur certaines dents creuses et pas sur la totalité des dents creuses, qu' aucun document dans le diagnostic ne relève.

L'enveloppe urbaine n'est jamais identifiée dans le diagnostic, d'où un certain flou dans les documents présentés.

La question des logements vacants de la commune n'est pas prise en considération de même en ce qui concerne la densification in situ de parcelles ou division de logements.

Concernant le logement social, la commune possède 7% de logements sociaux en 2012 sur les 1620 logements recensés, soit 113 logements sociaux. L'application de la loi SRU oblige la commune de respecter les 25 % de logements sociaux et rattraper son retard soit le manque de 292 logements.

La commune dans son PLU envisage 621 LLS soit 58.9% des logements neufs or le PLH donne une orientation de 30% dans la construction neuve.

Le PLH indique un objectif de 307 logements sur 6 ans soit 51 logements par an,. Le SCOT et le PLH proposent un objectif de 30% de logements sociaux. La commune choisi de passer à 58.9% en peu de temps face aux 5.5% actuels, soit plus que 10 fois plus.

**Les chiffres de projection démographiques sont incohérents d'une page à l'autre. P.24 on indique 7850 habitants à horizon 2025. P.35 on indique 5400 habitants en 2025 et le PADD stipule 8500 habitants. P.161 on cible plus 4230 habitants entre 2012 et 2031 et P.164 on indique plus 3500 habitants et un objectif de 7850 habitants.**

L'image urbanistique actuelle va se transformer profondément, on passera d'un village rural à une ville urbaine. Le tissu urbain et la morphologie bâtie et sa typologie sera parsemée d'opérations isolées déconnectées avec la forme homogène de la commune. On bouchera des trous avec une morphologie et typologie déconnectée avec l'histoire du village, par simple objectif de densifier au coup par coup et sans logique d'ensemble et de liens entre les différentes OAP.

Le PADD déclare qu'il n'est pas prévu de création de nouvelle zone d'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine or la ZAC surdimensionnée se situe comme une zone à l'extérieure de l'enveloppe urbaine et consomme des terres agricoles..

La commune a consommé depuis 1999 seulement 7.2 ha à l'agriculture et 22.5 ha à la nature soit seulement 29.7 ha en 16 ans.

P.158, il est mentionné que la consommation foncière sera 3 fois moins importante que les années d'avant.

### **Des erreurs dans les cartes du PADD**

Des erreurs sont relevées dans les dessins graphiques des 3 cartes qui fondent le PADD, où le bâti n'est pas respecté et les espaces naturels non plus.

#### **La carte du thème 1 : Reyrieux, un développement privilégié en Val de Saône.**

Cette phrase première montre la volonté du développement intense avant la protection ou la densification à travers le renouvellement urbain et que veut dire privilégié afin de le mettre en premier lieu d'un PADD. La carte ne regarde pas les tâches urbaines bâties voisines de Trévoux et Parcieux qui forment un ensemble bâti à regarder globalement.

Cette carte se focalise uniquement sur la tâche bâtie centrale, totalement fautive et ne prend pas en compte la vraie enveloppe urbaine. 4 ronds verts sont disposés à l'intérieur pour marquer les cœurs verts à préserver. Que faire des autres tâches vertes intérieures notamment une grande à l'ouest effacée dans une zone de densification affichée.

L'enveloppe urbaine oublie totalement d'autres ensembles bâtis au Nord à l'Ouest et surtout au Sud en plaine et on fait comme si ces unités bâties n'existent pas dans la morphologie bâtie de la commune. Comment respecter toutes ses personnes habitantes dans la commune qui ne se retrouvent pas dans l'espace bâti et pourtant ils y vivent et occupent bien l'espace et on les exclut.

Le droit prescrit bien la notion d'enveloppe urbaine et beaucoup de tâches urbaines ont été totalement oubliées, même si elles se situent en zone inondable. La carte de l'enveloppe urbaine dans le PADD est fautive. Le périmètre de la ZAC est également faux vis-à-vis du zonage envisagé qui pousse à l'extension de la ZAC.

#### **La carte du thème 2 : ...Qui s'appuie sur un territoire fonctionnel.**

La zone d'activités est à conforter et non à requalifier. D'autres lieux offrent de l'activité économique et fonctionnelle. Cette carte oublie totalement les fonctions économiques existantes le long de la RD936 (Green, Renault, notaire,...) et ailleurs.

L'extension de la zone d'activités a été abandonnée dans le plan de zonage et le PADD maintient cette orientation d'extension, comme le SCOT indique bien une extension potentielle de 20 ha.

Il est affirmé dans le PADD l'arrivée du futur tram-train par anticipation. Tant que ce projet n'est pas validé par la Région de quel droit peut-on en parler dans un PLU. Et si cette gare ne se fera pas un jour, quelle conséquence dans les orientations d'aménagement de la commune.

Deux des trois flèches de modes doux sont incompréhensibles et on ne comprend pas du tout leur position dans la géographie communale. Celle d'Est en Ouest qui relie le centre à la gare future est compréhensible et n'aura aucune valeur si la gare ne se réalise pas. Les 2 autres ne veulent rien dire et prêtent à confusion, les disposants n'importe où et n'importe comment.

La thématique des entrées de ville n'est pas abordée et pourtant à Massieux une action est en cours pour la requalification de la RD. Et le lien avec la Saône est totalement absent dans le PADD. Or l'origine de la commune est liée à la Saône. Aucune carte ne marque la trame viaire principale, on dessine la voie ferrée qui ne l'est pas encore et les axes d'accès à la commune sont invisibles.

#### **La carte du thème 3 : Et qui réfléchi en cohérence avec son environnement.**

C'est une carte des contraintes, des risques et des nuisances et en aucun cas une orientation environnementale. Le Porté à Connaissance de l'Etat fait état de toutes ces servitudes à respecter. L'environnement est exprimé sous un angle négatif et de points noirs, or l'environnement est l'atout de la commune. Des espaces libres de construction ne sont pas repérés. Un grand bassin de rétention n'est pas représenté. La Saône n'est pas écrite sur aucune carte.

Une carte liée à l'environnement doit faire comprendre le point de départ d'un PADD, c'est de là que tout part comme projet. On part de l'eau de la Saône, des paysages, de la plaine, des forêts, des collines, du plateau, La trame Verte et Bleue constitue la base d'un PADD de nouvelle génération.

L'eau et les zones humides sont totalement absentes dans les orientations surtout quand on sait les problèmes que la ZAC entraîne sur cette question de l'assainissement et ce que ça va coûter dans le cadre du bilan de la ZAC.

C'est de ce troisième thème qu'on fonde un PADD. On ne commence pas par ce qu'on peut bâtir, on commence par ce qu'on veut prendre en compte comme richesse naturelle avant d'artificialiser le sol et notamment la géographie et l'histoire du site (l'eau et le paysage). Mettre l'environnement en dernier lieu et non au cœur du PADD n'est pas acceptable.

Les tâches vertes sont le point positif d'une carte, et le négatif c'est l'extension urbaine et on a une meilleure lecture d'où on part de la nature pour voir où on arrive et ce qu'on peut construire. On ne commence pas un PADD avec tout de suite ce qu'on veut construire, mais plutôt ce qu'on veut respecter.

Toutes les cartes du PADD sont fautes, non précises.

#### **Une absence de projet urbain et une logique uniquement orientée sur une ZAC**

Le PADD apporte des orientations stratégiques globales mais doit aussi offrir des orientations opérationnelles. Dans le cadre du PADD produit, on étale tout le catalogue des bonnes intentions un peu passe partout et que tout PLU pourra utiliser.

Les orientations générales sont disposées dans le désordre et sans aucun ordre logique qui nous montre les enjeux thème par thème nous guidant sur tout ça. On a l'impression d'avoir un catalogue et on ne sait pas ce qu'on peut faire de tout ça et dans quelle hiérarchie prendre les points. On perd le fil conducteur dans la construction de la méthode qui part d'un état des lieux pour arriver à un projet. On ne voit pas le lien entre le diagnostic et le PADD et on ne trouve pas d'où sortent les 14 OAP.

Difficile de comprendre le projet communal précis en matière d'aménagement. Le PADD n'identifie pas les sites des OAP retenus, on découvre d'un coup les OAP sans voir leur lien avec les cartes du PADD.

On ne découvre aucune intention de projet urbain, seule la ZAC est imbriquée dans le PLU sans comprendre sa logique dans la réflexion globale de la commune.

De plus, le périmètre de la ZAC est agrandi, sur des terrains naturels ayant un intérêt agricole ou écologique.

Aucune lecture de la trame viaire de la commune et sa hiérarchisation entre voie de transit, voie interne principale, voies secondaires, tertiaires. Aucun schéma ne montre le lien entre les 14 OAP et leur conséquence sur les déplacements ou le stationnement.

Rien n'est dit sur les entrées de ville au Sud et au Nord qui sont la vitrine de la commune.

Impression que tout le projet se fonde que sur la ZAC qui est le cœur du projet communal et rien n'est défini comme action autour d'autres projets. A part 10 OAP où des orientations d'aménagement sont esquissées. La question des réseaux divers de la commune et l'impact de ces OAP sur les questions techniques ou économiques de la commune n'est pas évoquée. Le Scot oriente vers 50% de logements en collectif, 30% en individuel et 20% en groupé, comment cette règle a pu être vérifiée dans le cadre des OAP.

Un tableau a été établi en termes de densité entre 50 et 30 logements à l'hectare, aucune simulation n'a été faite sur la réalité du site et la possibilité technique à réaliser cet objectif théorique et mathématique.

Aucune morphologie ou typologie urbaine n'est définie dans les OAP, on retient que certaines (8) ouvrent sur 100% de LLS. Les OAP des PLU nouvelles générations dessinent le projet urbain et nous laissent deviner ce qui pourra se passer dans ces zones en matière d'aménagement et de construction. Les OAP présentées dans le cadre de ce PLU sont d'une pauvreté manifeste et ne laissent pas apercevoir l'avenir de ces secteurs. Aucun bilan économique ou technique n'est tiré.

Aucun contact avec les propriétaires n'a été organisé avant de définir ces OAP.

Comment accéder à toutes ces OAP au niveau foncier et pourra-t-on réaliser ses projets dans le temps de vie de ce PLU, soit dans les 9 années à venir..

La commune travaille actuellement sur un projet d'une nouvelle école à implanter dans la ZAC à priori, or le PADD ne parle pas du tout de ce projet d'envergure et bien au contraire parle de la restructuration de l'école existante.

La commune indique que la station d'épuration de Massieux est suffisante pour les 1055 logements futurs soit environ 4000 nouveaux habitants. Quelle garantie est donnée pour cette conséquence sur l'assainissement ou des réserves en eau potable.

Un PADD définit plusieurs OAP et s'ouvre sur des projets, même d'aménagement ponctuel d'une place par exemple et des liens des espaces publics. Aucun projet n'apparaît autour de la logique des espaces publics de la commune de sa disposition des poches de stationnement ou de sa hiérarchie des voies. Le PADD ne cite que le projet de la ZAC au niveau des projets de voirie.

Que faire des autres secteurs éloignés de la commune. Où sont les emplacements réservés qu'on commence à apercevoir dans un PADD.

La zone agricole de la vallée de Saône est identifiée au plan de zonage en zone naturelle et non agricole. Aucun zonage lié aux zones humides n'est repéré.

### **Le patrimoine architectural et paysager est faiblement exprimé.**

Le PADD accepte les constructions atypiques et de ce fait oublie l'histoire architecturale de la commune. Rien n'a été réalisé sur la qualité paysagère et patrimoniale de la commune, où sont les points de vue remarquables, comment on découvre la commune de l'intérieur ou de l'extérieur. Quelle place pour le végétal local où plusieurs arbres remarquables existent comme des cèdres et rien n'est proposé pour protéger ce patrimoine végétal.

Seules quelques fermes ont été remarquées mais plusieurs autres fermes constituent l'image historique de la commune.

**En l'état ce PADD et ses OAP sont incohérents et peu fiables en matière de programmation, et en matière d'orientations et d'aménagement. La ZAC est surdimensionnée dans son périmètre et son programme. La population n'a pas été impliquée dans ce projet qui ne se décide pas seul entre**

### **Propositions**

Appliquer comme base fondamentale du PLU un taux de croissance de la population de 1,5% et non plus de 5% prévu (C'est le taux constaté entre 2007 et 2012 selon l'INSEE, et c'est un constat cohérent par rapport à la loi ALUR qui demande de vérifier les données de 10 ans en arrière pour se projeter sur les 10 années à venir).

Ce qui veut dire que la population relevée en 2012 par l'INSEE de 4311 habitants atteindra en 2025 seulement 5231 habitants et non 8500 comme dans le PADD du PLU arrêté.

Soit un gain de 920 habitants supplémentaires et non un doublement de la population.

En respectant la taille des 1512 ménages constatée en 2012 soit de 2,85 habitants par ménage, les besoins en logements sont donc de 322 logements et non de 1055 voir plus selon les pages du PLU arrêté (soit trois fois moins de logements que prévu).

Ce qui est cohérent et proche avec les objectifs du SCOT qui lui envisageait 330 logements sur une même période.

Et cohérent avec la production de logements constatée sur les dix dernières années, soit 40 logements par an (40 x 9 = 360 logements). Malgré qu'entre 2002 et 2012, 472 logements seulement ont été produits soit 29 logements uniquement par an et non 40.

On passera donc de 1620 logements en 2012 à 2540 logements en 2025.

4% du parc de logements en 2012 est relevé vacant selon l'INSEE, soit 65 logements à enlever des besoins futurs des 322 logements, et donc il ne restera que 257 logements à produire d'ici 2025. Car il est plus cohérent de résorber la vacance avant de projeter des logements neufs.

De cette base de production une part moyenne de 30% devra être produite dans les zones U existantes à travers la densification, la division ou l'occupation des dents creuses. C'est ainsi que 77 logements se feront dans le tissu urbain existant car la ville se construit sur la ville.

Et c'est uniquement 180 logements qui se feront en construction neuve (pour mémoire la ZAC à elle seule programme 538 logements).

Cette construction neuve se fera dans des zones AU avec une densité moyenne selon le SCOT de 40 logements à l'hectare, soit alors que sur 4,5 hectares nouveaux à consommer sur des terres agricoles (pour mémoire la ZAC à elle seule consomme 19,4 hectares soit cinq fois de surfaces à consommer de trop).

La commune possède 7% de logements sociaux en 2012 soit 113 logements. Comblés depuis par plusieurs opérations réalisées. La loi exige 25% de logements sociaux, soit 635 logements à atteindre ou environ 500 à construire tenant compte de ce qui est déjà fait, dans un temps non défini. D'ailleurs ce chiffre important couvre le double de ce qu'on doit produire comme logements (pour rappel : besoins selon la vie du PLU de 322 logements et retard en social de 500 logements. La loi n'exige pas d'atteindre cet objectif en si peu de temps (soit en 9 ans), mais de monter en puissance petit à petit en incluant fermement l'application des 25% dans les opérations nouvelles soit environ 65 logements sociaux dans les constructions neuves et le renouvellement urbain.

En conclusion, la ZAC devra revoir globalement son programme et de ce fait calculer son nouveau déficit de bilan pour la troisième fois, comme son étude d'impact et son périmètre, car elle passe de 538 logements à moins de 180 logements (voir 100 logements) car les zones AU sont à trouver sur plusieurs secteurs et non seulement à concentrer sur la ZAC.

Les OAP devront être revues globalement pour répondre à uniquement 77 logements au total, donc plus besoin de 14 OAP, voire une densité moindre par OAP.

Les OAP devront être menées comme de vrais projets urbains, intégrant leur concept morphologique, leur densité ainsi que leur faisabilité technique et économique (à l'image de ce qui a été uniquement fait sur la ZAC), en vérifiant si ces projets se feront bien d'ici 2025 et en partenariat avec les propriétaires fonciers sans expropriation. Il ne suffit pas de décréter des OAP sans avoir vérifié leur faisabilité opérationnelle.

Le projet communal doit être construit comme un vrai projet stratégique de territoire, de ce que veut devenir Reyrieux, rester un village et ne pas devenir une ville selon le souhait majoritaire des habitants.

Le projet du PLU doit aussi devenir un outil opérationnel qui intègre l'ensemble des actions d'aménagement sur la commune, voiries, cheminements, circulation, stationnement, espaces publics...en améliorant le cadre de vie des habitants.

Le PADD devra être à nouveau partagé avec les habitants en termes d'orientations de développement et d'aménagement. Pour exemple le projet du tram ne peut plus être affiché en adéquation avec la durée de vie du PLU soit 2025.

### **Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

*Complément d'informations données par la commune : préservation des pacs des châteaux dans l'objectif de protéger ces éléments identitaires mais aussi de préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain.*

*Certains éléments du patrimoine végétal urbain (parcs des châteaux, arbres remarquables, prés agricoles..) jouent un triple rôle dans la structure urbaine de la ville : éléments structurants de la trame verte urbaine assurant des continuités écologiques entre la vallée et le plateau, repère paysager et éléments constitutifs de l'histoire de Reyrieux.*

*La commune souhaite préserver et encourager la mise en valeur de ce patrimoine végétal urbain.*

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Sur la concertation, procédure qui précède l'enquête publique, des précisions ont été données par la Mairie sur l'organisation et le déroulement de la concertation. Deux réunions ont été organisées à cet égard. La question qui se pose est : les moyens d'informations mis en œuvre ont-ils été suffisants pour alerter le public sur les enjeux du projet de PLU et sur les dates des réunions publiques? Il semble que cette insuffisance d'informations ressentie par la population ne soit pas spécifique à la commune de Reyrieux, c'est un sentiment qui est souvent relevé par la population qui a l'impression d'être mise devant le fait accompli.

A mon sens, il serait souhaitable que les propriétaires concernés par un changement au regard du classement de leur parcelle ( changement de zonage, OAP, etc) soient informés par notifications individuelles de ce changement, mais ce n'est pas prévu par les textes législatifs ou réglementaires.

Sur les incohérences entre les scénarios à l'horizon 2025 : 8500 habitants au PADD – 8000 habitants selon l'élu à l'urbanisme – 6018 habitants selon le SCOT – il conviendra d'éclaircir ce point, dans un souci de cohérence et de meilleure compréhension du projet d'urbanisation. Etant observé que la commune a opté en termes d'augmentation de population pour un objectif ambitieux.

Page 182 du rapport de présentation il est mentionné : en fonction des objectifs, le foncier potentiellement occupé par la production de 1505 logements est de 33, 5 ha - **dont 2, 19 ha en division parcellaire (parcelles de + de 2000 m<sup>2</sup> pouvant se diviser) - dont 4, 16 ha en division de propriété, ce qui induit que la commune a tenu compte du potentiel lié à des divisions de parcelles.**

Sur les dents creuses : avis partagé avec la commune, notamment sur la préservation des espaces verts au sein du tissu urbain au regard d'un certain nombre de considérations.

25 - Mr et Mme BONDU René : lettre datée du 22/11/2016  
contestent le projet de PLU, quid des transports, de l'assainissement, du stationnement, de la qualité de vie, etc

**Réponse de la Mairie :**  
*Remarque d'ordre général*

26 - Mr et Mme ACTIS Bruno : lettre datée du 18/11/2016  
-demandent le classement en zone constructible des parcelles AC 29 et 288 d'une surface globale de 870 m<sup>2</sup>. Ces parcelles mitoyennes se trouvent en limite de zone constructible avec accès eau et électricité.

**Réponse de la Mairie :**  
*Parcelle actuellement en zone naturelle, cette demande ne pourrait être envisagée, car pas d'extension de l'enveloppe urbaine.*

27 - Mr et Mme MOINE Michel  
parcelle AN 205, chemin d'accès autorisé pour 4 m de large.(déclaration préalable déposée en Mairie et accordée). Selon projet PLU , l'article UB 3 accès et voirie (parcelle AN 605 ), la largeur minimum est portée à 4, 5 m.  
Demande que la largeur de la voirie soit maintenue à 4 m.

**Réponse de la Mairie :**  
*Le règlement demande 4,50 mètres minimum pour la création de nouvelles voiries. Pour les accès existants cette exigence ne s'applique pas.*

28 - Mme MOREL Blanche : lettre datée du 24/11/2016  
Parcelle AR 85 , est- elle incluse dans le projet ?

**Réponse de la Mairie :**  
*La réponse est oui, dans l'OAP n°2*

29 - Mr LE BERRE Tristan : lettre du 23/11/2016  
-l'objectif de croissance de la population semble démesuré et non maîtrisable sur une période aussi courte.  
-les infrastructures actuelles, le réseau routier en particulier ne permettront pas d'absorber cette densification.  
-le projet Tram Train n'est pas stabilisé. Il convient de planifier, budgétiser et créer les infrastructures avant de déployer un tel projet d'urbanisation. Piètre qualité des réseaux de télécommunication.  
-nuisances de taille pour la réalisation des infrastructures.  
- pas d'éléments chiffrés quant à l'impact financier sur les habitants en termes d'impôts fonciers et de taxe d'habitation.  
- OAP n°9 , 10,11, choqué par la concentration de ces aménagements dans un périmètre aussi restreint.  
-les règles du choix des OAP ne sont pas transparentes.  
-la plupart des règles concernant les OAP ne s'appliquent pas pour les OAP. Des constructions de type R+2 semblent totalement inappropriées dans le secteur résidentiel de l'OAP n°10.

Propose :

- le nombre de logements devraient être revu à la baisse pour se conformer aux obligations légales.
- le nombre d'OAP est trop élevé et la densité proposée est trop forte.
- les infrastructures ne sont pas prêtes,
- le calendrier n'est ni réaliste, ni supportable.
- la possibilité de déroger à toutes les règles de construction pour les OAP n'est ni rassurante ni acceptable.
- l'aménagement devrait se faire de manière progressive et raisonnée sur une période plus longue en intégrant les évolutions de l'environnement.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

30 - Mr Mme BOULY Jean Paul : lettre datée du 12/11/2016

- manque d'information et absence de consultation sur la vision d'avenir de la commune
  - projet Tram Train non validée
  - patrimoine architectural défiguré eu égard à l'urbanisation envisagée.
  - conséquence de l'urbanisation envisagée un parc automobile surdimensionné en inadéquation avec les infrastructures.
- 17 et 20 -Mr et Mme BASSEVILLE Robert : lettre datée du 14/11/2016
- dénoncent l'ampleur de l'urbanisation projetée et l'absence de consultation de la population

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

31 - Mr CHARENSOL Marc : lettre non datée

- pour les parcelles AM 249, 233, 235 , la limite de zone les coupe par le milieu ?
- après l'abandon du projet Tram Train, les terrains en bordure pourront ils porter une piste cyclable ou piétonnière ?
- comment éviter la surcharge de circulation des voies étroites du village. Ne faut- il pas limiter le COS dans les zones anciennes et limiter la hauteur à N+2 ?
- comment protéger le bâti ancien et historique pour préserver le charme du village ? Un inventaire des maisons à protéger est il prévu ?
- peut-on prévoir une protection des zones humides sur la Talançonne et en Gignaux en particulier le long de la futur ZAC et aux vignes du Chatel.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général pour partie. les zonages n'ont pas l'obligation de se superposer aux limites cadastrales. La Talançonne est protégée partout où cela est possible. Dans la ZAC le ruisseau est totalement requalifié et valorisé dans un parc urbain.*

32 - Mr CHAIX Pascal : lettre datée du 18/11/2016

demande le classement en zone UB de la parcelle AM 48 qui se situe dans l'hyper centre de Reyrieux et est entourée de parcelles toutes classées en zone UB, construites ou en cours de construction.

**Réponse de la Mairie :**

*Il ne nous paraît pas possible de donner une suite favorable à cette demande zone de rétention des eaux justifiant du classement en N Passage de la Talançonne.*

33 - Mr REVERDY Paul ; lettre datée du 3/12/2016

propriétaire parcelles AS 33, 34, 35 .qui ont été déclassées de la zone 2 AU et classée au projet de PLU en zone N. Demande les raisons de ce déclassement dès lors qu'un projet de construction avaient été initié antérieurement ?

**Réponse de la Mairie :**

*Le déclassement est justifié par le maintien de l'enveloppe urbaine existante et la limitation de l'accroissement de la population en raison de la densité imposée à la commune.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

34 - Mme JAS Alice : lettre du 10/09/2016

demande que la parcelle AS 377 soit classée en zone constructible car bénéficie en bordure de tous les réseaux.

**Réponse de la Mairie :**

*Le déclassement est justifié par le maintien de l'enveloppe urbaine existante et la limitation de l'accroissement de la population en raison de la densité imposée à la commune*

35 - Mr SADERNE Bernard : lettre datée du 3/12/2016

quelle est la délibération qui a instauré une taxe annuelle sur les terrains constructibles ?

Les terrains classés UBb sont- ils concernés par cette taxe ? de même les terrains classés en zone N ?

Quelle est l'avenir de la zone notée 12 sur le plan ? Y a t-il un projet précis et à quelle échéance si réalisation ?

**Réponse de la Mairie :**

*Délibération du 16/1/2015 (la législation permet aux collectivités de majorer la valeur locative de certain terrains non bâtis(propriétés de l'EPFL, hors bail agricole, surface minimale ou abattement de 200 m²).L'ER 12 correspond à un aménagement pour l'amélioration de l'intersection dans la perspective de l'urbanisation du secteur, pas d'échéance pour l'instant.*

36 - Mr BEREZIAT Gérard : lettre datée du 3/12/2016

absence de concertation, absence de collaboration de la Mairie, refus de voir les conséquences d'une démographie galopante (quid des écoles, transports en commun, déplacements dans des rues étroites)

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre générale*

37 - Mme GAREL Christine : lettre datée du 1/12/2016

Le projet de PLU at-il pris en compte le potentiel de développement de l'urbanisation par découpage foncier ou urbanisation des dents creuses restantes dans son scénario d'évolution de la population ?

Comment pourra- t-on résorber le manque de logements aidés puisqu'il faudra toujours en construire davantage compte tenu de l'incitation à construire des logements privés?

Comment la commune dite verte peut t-elle maîtriser son développement urbain alors qu'elle grignote plus de 140 000 m² sur des espaces agricoles ?

La création de la ZAC ne prévoit pas d'équipements publics et de commerce en conséquence ?

Déplacements doux non prévus.

La concertation n'a été que partiellement concertée.

Les documents mis en ligne sur la ZAC ont présenté des périmètres et des contenus mouvants au fil du temps.

Propositions :

-réduire le périmètre de la ZAC afin de l'adapter aux véritables besoins de la commune.

-chiffrer clairement le potentiel de logements en tenant compte des OAP, des dents creuses, de la vacance, du potentiel de densification et de divisions foncières pour en déduire le besoin réel de logements.

-mettre en place un programme de développement urbain cohérent et réaliste.

- que la commune accepte d'écouter ses habitants.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général. Concernant la ZAC, il ne faut pas confondre les périmètres d'étude et le périmètre du dossier de réalisation*

38 - COLLECTIF PLU REYRIEUX :texte remis au cours de la permanence

demande le report de la révision du projet de PLU et une concertation large avec tous les habitants.

Ce projet basé sur une augmentation excessive du nombre d'habitants conduit à une densification excessive du village (permettre de passer de 4500 habitants à 8500 en 9 ans).

-transformera radicalement le cadre de vie de la commune en privilégiant l'édification d'immeubles de plusieurs étages.

-ne prend pas en compte les difficultés de déplacements actuels. Il n'existe pas de projet d'infrastructures réalistes permettant une bonne circulation et la sécurité de nos enfants.

-il s'appuie sur l'éventuelle création de la ligne Tram Train, sans certitude de réalisation.

-dévalorisation des biens , rendra possible l'expropriation des propriétaires privées.

-concertation insuffisante avec la population les riverains et les propriétaires concernés par les OAP.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

39 - Mr et Mme ALAIX : lettre du 2/12/2016

Demandent que les parcelles AS 431 et AS 26 classées en N au projet de PLU soient classées en zone UC, car les parcelles limitrophes sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et au réseau séparatif.

**Réponse de la Mairie :**

*Réponse défavorable pour la parcelle AS 26, car pas d'extension de la zone urbaine (sou réserve de l'avis des services)*

40 - Mme MARTIN Christine : lettre du 21/11/2016

-la révision du PLU modifie la destination des terrains de la commune donc la vie de ses habitants, son environnement, Est- il indispensable de modifier l'équilibre d'une commune pour aller au-delà des impératifs de conformité avec les lois d'urbanisme ?

-ZAC du Bret et des Prés Villards, l'étude d'impact réalisée en Août 2012 portait sur 470 logements pour une population de 6000 habitants en 2025. Le projet, selon le TAL info n°3, est de 538 logements pour une population de 8000 habitants en 2025 .Ainsi les conséquences de la ZAC sur l'écosystème sont décuplées.

- Le projet Tram Train semble peu crédible, pourtant le projet d'aménagement du secteur du Bret repose sur le projet Tram Train.

-Quelle est la crédibilité des voies de circulation dédiées au mode doux quand la voiture est le moyen de déplacement indispensable à l'habitant de la ZAC.

- 14 hectares de terres agricoles et maraîchères disparaissent, la nécessité de recouvrement du sol empêchera l'eau de s'infiltrer dans le sol.

-la ZAC va supprimer toute une surface réservée à la culture des potagers à l'heure d'une demande de plus en plus importante de produits bio. Importance de traiter de l'environnement non seulement pour son rôle écologique mais aussi pour sa capacité d'intégration.

-pendant les travaux de réalisation de la ZAC les habitants de la commune vont subir les nuisances occasionnées par ce chantier.

-les impacts du chantier sur les eaux superficielles seront potentiellement importants étant donnée la présence du ruisseau de la Creuzette au cœur du site.(étude d'impact p 78 ).

-les logements seront-ils tous habités alors qu'il n'y aura moyen de transport pour rejoindre Lyon sans la voiture?

-comment intégrer plus de 4000 personnes en 9 ans.

-les projets des 14 OAP sont vendus en invoquant l'arrivée du Tram Train alors que chacun sait qu'il n'arrivera jamais.

-la révision et la validation du PLU impactera durablement l'avenir de Reyrieux mais aura des conséquences humaines et écologiques aussi bien pour les habitants actuels que pour les futurs Talançonnais

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

41 - Mr TOUROUCROFF Nicolas : lettre datée du 3/12/2016

Demande que la parcelle 551 soit classée en Agricole pour des raisons de cohérence par rapport à l'environnement parcellaire.

**Réponse de la Mairie :**

*Suite à la réunion agricole, un zonage a été travaillé permettant l'évolution de la structure, il apparaît difficile de revoir le classement de cette parcelle en raison de la proximité des tiers.*

42 - Mme JACQUART Georges –Mr JACQUART Jean Pierre – Mr JACQUART Thierry – Mr JACQUART Christian : lettre du 3/12/2016

Propriétaires des parcelles 78,81, 82, 397, comprises dans le périmètre de l'OAP n°2 . Ces parcelles sont accessibles depuis le chemin des Roches et regroupent une habitation principale, un jardin d'agrément, un garage, un jardin potager assurant un complément substantiel, un parc arboré dans sa partie haute et en herbe dans sa partie basse.

Ces parcelles constituent un socle familial impossible d'abandonner eu égard aux évènements.

Questions :

-la réalisation de cette OAP va générer un trafic véhicule dans un quartier déjà saturé. Quelles améliorations de sécurité routières sont prévues ?



- la construction de logements sociaux répondra-t-elle aux règles de construction de la zone UCB ou permettra-t-elle la construction de bâtiments ayant un intérêt collectif ?
- planification de réalisation ?
- la procédure d'expropriation est-elle envisageable ? Le prix sera celui du Domaine ou du marché avant le projet de PLU.
- pourquoi la parcelle 94 n'est pas comprise dans l'OAP ?
- une voirie mode doux est-elle prévue entre l'OAP 2 et le Tram Train ?
- un permis de construire pour des villas respectant les règles du nouveau PLU peut-il être obtenu sur une parcelle intégrée dans une OAP ?
- le faible espace de stationnement prévu en partie Sud de la parcelle ne suffira pas à répondre aux nouveaux besoins.
- la construction d'immeubles R+1 , R+2 en partie haute de l'OAP au plus proche des villas existantes est-elle conciliable avec la souci affiché d'intégration harmonieuse ?
- dépréciation de la valeur vénale de ces villas ?

**Réponse de la Mairie :**

*L'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie.

Le prix du Domaine est en principe le prix du marché

43 - Mme AUGER Suzanne : lettre du 3/12/2016

propriétaire des parcelles AS 330 et 331 . Des permis de construire ont été accordés sur des parcelles mitoyennes.(AS 329 -330 - 340 ).

Le relevé altimétrique fait apparaître des niveaux équivalents, donc même risques au regard du PPR.

Demande le classement de la parcelle AS 330 enclavée entre les parcelles AS 329 et 340 en zone UBb

**Réponse de la Mairie :**

*Le zonage N+PPRN ne permet pas de nouvelles constructions*

44 - Mr DEMAISON Gilles : lettre datée du 1/12/2016

-note l'absence préalable de concertation, insuffisance de communication sur le projet,

- transformation de Reyrieux sur le plan sociologique et sur le plan structurel, créer des zones intra-urbaine de concentration emballé dans le qualificatif « écoquartier ».

-la voie ferrée Trevoux Sathonnay semble au point mort à ce jour - projet bus en site propre qui relierait Trévoux à Lyon :pas de détail ni de délai ce qui renforce l'idée de report du projet.

-impact écologique négatif : augmentation du temps de transport et transformation de Reyrieux en ville dortoir.

-l'effort financier pour la commune sera très important ( les nouveaux logements devraient conduire à une proportion de foyers fiscaux imposables autour de 53 %)

-concernant plusieurs OAP (n° 9, 10, 11 et ZAC éco quartier) la problématique des voiries n'est pas abordée.

-il n'est fait aucune mention des aménagements routiers dans ce PLU et par conséquent aucun chiffrage du coût à prévoir.

Propositions :

D'autres voies pour la réalisation de logements sociaux manquants n'ont pas été explorées, comme l'achat et la conservation par la commune de terrain concédés à des promoteurs investisseurs régisseurs gérants de locatif social, permettant ainsi de limiter la croissance de Reyrieux et des aménagements nécessaires.

La faisabilité d'un tel projet qui repose sur le financement du logement social grâce à la création de logements commercialisables mélangés au sein de chaque programme entraîne une inflation du nombre total de logements et d'habitants, elle va entraîner la commune dans une obligation d'investissements dans des aménagements coûteux et un endettement lourd.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

45 - Mr et Mme BAS : lettre datée du 2/12/2016

propriétaires des parcelles ZL 53 ZL 54 , ces parcelles sont comprises dans l'OAP n° 8 .

Demandent le déclassement du jardin de la zone U à la zone N (soit environ 1300 m<sup>2</sup> ) afin de préserver le cadre de vie, car ce terrain est fleuri et boisé de plusieurs essences dont un cèdre doré de plus de 50 ans d'âge, il contient un bassin peuplé de poissons, grenouilles, salamandres, libellules etc.

***Réponse de la Mairie :***

*Nous proposons une trame Parcs et Jardins sans déclassement en zone N*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

46 - Mr et Mme BAS Roger : lettre avec AR datée du 2/12/2016 (même lettre que ci-dessus) propriétaires des parcelles ZL 53 ZL 54 , ces parcelles sont comprises dans l'OAP n° 8 .

Demandent le déclassement du jardin de la zone U à la zone N (soit environ 1300 m<sup>2</sup> ) afin de préserver le cadre de vie, car ce terrain est fleuri et boisé de plusieurs essences dont un cèdre doré de plus de 50 ans d'âge, il contient un bassin peuplé de poissons, grenouilles, salamandres, libellules etc.

***Réponse de la Mairie :***

*Nous proposons une trame Par cet Jardins sans déclassement en zone N*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

47 - Mr et Mme TOUROVEROFF Nicolas : lettre du 8/12/2016

propriétaires des parcelles AB 223, 224, 551, 266 et 267. Sur ces parcelles il y a l'habitation principale de Monsieur et un centre équestre géré par sa fille.

Demandent que la parcelle AB 551 classée en N soit classée en zone A dans un souci de cohérence.

***Réponse de la Mairie :***

*Suite à la réunion agricole, un zonage a été travaillé permettant l'évolution de la structure, il apparaît difficile de revoir le classement de cette parcelle en raison de la proximité des tiers.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

48 - Mr BADEL Gilles : lettre datée du 8/12/2016

13 OAP sur 14 sont situés dans des zones urbaines sans équipement satisfaisant, voies étroites sans trottoir, sans place de stationnement à proximité, éloignement par rapport aux équipements publics et aux commerces.

Relèvent un certain nombre de critiques déjà évoqués précédemment

***Réponse de la Mairie :***

*Remarque d'ordre général*

49 - Mme CINIÉ Marguerite : lettre du 8/12/2016

Quel avenir pour le chemin de la Creusette bien prisé par les randonneurs de tous âges.. La municipalité précédente avait promis que celui-ci resterait en l'état.

L'excès de béton serait un préjudice irrémédiable pour tous sans oublier les nuisances sonores et les conflits sociaux qu'une forte urbanisation engendrerait.

***Réponse de la Mairie :***

*Remarque d'ordre général*

50 - Mr et Mme VIGNAU : lettre datée du 4/12/2016

Propriétaires d'une parcelle n° 464 sur laquelle se trouve leur résidence principale. Cette parcelle est en partie intégrée dans le périmètre de la ZAC.

Relèvent un certain nombre de critiques déjà évoqués précédemment

Sont opposés à la division parcellaire de leur parcelle.

Dénonce le manque d'informations directes par la Mairie.

Constatent sur le projet de PLU que le périmètre de la ZAC a augmenté. Ces limites sont en contradiction avec celles prévues dans le futur projet de ZAC puisqu'il impute leur zone constructible.

***Réponse de la Mairie :***

*Remarque d'ordre général*

51 - Mairie de TREVOUX :lettre datée du 25/11/2016 adressée à Monsieur le Maire de Reyrieux .et jointe au dossier Propriétaire de la parcelle AT 02. Est il possible d'aménager une aire de stationnement sur cette parcelle ? Dans la négative, la révision en cours pourrait –elle permettre cet aménagement ?

**Réponse de la Mairie :**

*Cet aménagement devrait pouvoir s'envisager*

52 - Mme SIMONNET Elsa – Mr MARTINEZ Guillaume : lettre datée du 8/12/2016 Propriétaires de la parcelle AR 79 concerné par l'OAP de Balmont 1 Relèvent un certain nombre de critiques déjà évoquées précédemment. Demandent que la totalité de la parcelle AR 79 soit exclue du projet de l'OAP de Balmont 1 ce qui permettrait de réaliser un local professionnel et l'extension de la maison pour que la famille puisse vivre dans des conditions décentes.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette évolution devrait pouvoir s'envisager*

53 - Mr CLUGNET Roger : lettre datée du 9/12/2016 découvre que sa parcelle AS 113 est intégrée dans l'OAP. Déploire l'absence d'informations sur l'OAP considérée. Demande que l'ancien classement soit conservé et l'annulation du projet d'OAP sur sa parcelle.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette demande ne semble pas pouvoir s'envisager, cette parcelle intégrée dans l'enveloppe urbaine est en capacité de permettre à un bailleur de porter un projet.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Avis partagé .

54 - Mme SERTELON DI BENEDETTO : lettre du 8/12/2016 n'est pas d'accord avec le projet qui va faire disparaître le peu d'espace vert au cœur du village. Reyrieux doit garder son caractère rural. Le projet ne prend pas en compte les difficultés de déplacement existantes.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

55 - Mr et Mme FRANCO- ROGELO Frédéric : lettre datée du 9/12/2016 l'accroissement de la population envisagée dépasse de très loin les exigences imposées par le SCOT et DTA. Les effets sur le cadre de vie, les écoles sont déjà saturées, la circulation est très difficile. Par suite, le projet de révision du PLU doit être amendé et le rythme doit être adapté à ce qui est socialement acceptable.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

56 - Mr et Mme BERTHON Gérard : lettre datée du 2/12/2016 opposés à la réalisation de ce projet. Déplorent le manque d'informations. Pourquoi le doublement de la population d'ici 2025. OAP n° 9 = 52 logements prévus alors que le TAL infos n°5 page 16 fait état de 18 LLA, 4 accessions sociales à la propriété, 6 en accession libre. Demandent sur quelle réglementation se référer pour déposer un permis de construire avant le 31/12/2016 ? Dévalorisation importante de la propriété du fait de l'urbanisation de proximité.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général. Jusqu'à l'approbation du prochain PLU toute demande d'urbanisme est instruite sur la base du PLU actuellement en vigueur.*

57 - Mme GUICHARD Marie Claude : lettre non datée

comment garantir la sécurité dans un village où les permis de construire sont accordés en dépit du bon sens. ( 1 chemin du Clos) Un projet de 21 logements est prévu 452 chemin du Clos, alors que les riverains rencontrent déjà des difficultés de circulation.

Pourquoi ne pas déplacer les tennis ? pour réaliser sur les terrains libérés des logements.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

58 - Mme PARDON : lettre datée du 9/12/2016

pourquoi si peu d'informations et de communication. Pourquoi les propriétaires concernés par une OAP n'ont pas été informés du projet ?

Deux salles de classe dans des bungalows. Peu de trottoirs – pas de banc publics- même pas 1 km de piste cyclable. Une zone industrielle déclassée.

Demande - des logements sociaux de qualité – la diminution du nombre de logements de la ZAC de 540 à 300- supprimer les OAP – le rétablissement du COS – interdiction de détruire le patrimoine rural.

Le PLU doit être revu et corrigé pour que l'avenir de Reyrieux passe par un développement durable et harmonieux.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

59 - Mme BONTEMPS HESDIN : lettre datée du 8/12/2016

le SCOT prévoyait un objectif de croissance pour la période 2009-2016. Or le PLU n'est toujours pas révisé et adopté : la conformité avec l'objectif de croissance ne peut donc être une justification de la révision.

Le projet de PLU n'est plus adapté puisque fondé sur un mode de transport abandonné (Tram Train) et non remplacé.

Le projet de règlement de zone (limite de hauteur) n'est pas accessible sur le site de la Mairie .

Le PLU actuellement applicable n'est pas respecté. Le nouveau PLU continuera d'être transgressé sans aucun contrôle.

La construction d'immeubles R+3 dans un périmètre restreint ne peut s'inscrire dans une démarche de développement durable dès lors que la commune ne dispose que de moyens de transport collectif restreint.

La concertation sur le projet de révision du PLU demeure limitée et insuffisante.

Aucun comité de quartier mis en place.

La mise en ligne des documents relatifs à cette révision renvoie sur la plateforme Dropbox avec notification immédiate d'un message à Monsieur le Directeur Général des services. S'interroge sur la déclaration aux autorités compétentes en la matière de ce système de fichage informatique.

Selon un conseil municipal du 26/11/2016 concernant les débats qui ont précédé l'adoption de la délibération de lancement de la révision du PLU, il est mentionné la volonté du Maire de ne pas toucher aux parcelles constructibles et inconstructibles. Or, la lecture et l'analyse du plan de zonage laisse interrogateur. D'importantes parcelles zonées 2AU notamment dans le PLU actuel, ont été systématiquement classées en zone NA rendant lesdites parcelles inconstructibles et non soumises à la taxe sur les terrains constructibles. Il est demandé une explication éclairante sur le sujet.

La construction d'un EPAHD permettrait de répondre aux besoins mais également de respecter la loi, sachant qu'une chambre en EPAD équivaut à trois logements sociaux dans la loi SRU . Il serait bienvenu de réserver une parcelle à ce type d'habitat.

L'aménagement de zones vertes destinées aux enfants, aux familles, aux nourrices, aux adolescents est indispensable dans un projet de réaménagement de la ville.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

*Complément d'informations données par la commune : préservation des pacs des châteaux dans l'objectif de protéger ces éléments identitaires mais aussi de préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain.*

*Certains éléments du patrimoine végétal urbain (parcs des châteaux, arbres remarquables, prés agricoles..) jouent un triple rôle dans la structure urbaine de la ville : éléments structurants de la trame verte urbaine assurant des continuités écologiques entre la vallée et le plateau, repère paysager et éléments constitutifs de l'histoire de Reyrieux.*

*La commune souhaite préserver et encourager la mise en valeur de ce patrimoine végétal urbain.*

*Sur la question du déclassement 2AU en NA, ce déclassement a pour but de préserver des espaces de respiration au sein de l'urbanisation*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Un projet alternatif au projet Tram Train abandonné serait à l'étude.  
L'idée de la construction d'un EPAHD et l'aménagement de zones vertes est à travailler  
Sur le déclassement 2 AU en NA, avis partagé avec la Mairie.

60 - Mme JOURDY Christiane : lettre datée du 9/12/2016

C'est une propriété familiale depuis 4 générations. Parc de la Paisible concerné par l'OAP n° 13, portant une des plus jolies maisons de Reyrieux et réserve naturelle pour la faune et la flore  
Demande que le classement de cette propriété soit revu afin de la protéger tout ou partie.

**Réponse de la Mairie :**

*L'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Cette maison de caractère devrait faire l'objet d'une protection particulière, en limitant le périmètre de l'OAP

61 - Société AR LOC – M PAPILLON gérant : lettre du 9/12/2016

Pourquoi non inscription des prescriptions du PERI en zone rouge dans le projet de PLU.

**Réponse de la Mairie :**

*Le règlement du PPRN sera intégré dans le PLU*

62 - Mr CHALEARD Georges !: lettre du 2/12/2016

exploitant jardinerie GREEN :Parcelles ZM 76 et ZM 77 en zone N du PLU

Sollicite l'extension du bâtiment de l'ordre de 20 ou 30 % pour répondre au développement de l'activité commerciale.

**Réponse de la Mairie :**

*Pourrait être envisagée avec l'accord de la CDPENAF en définissant avec le propriétaire la zone d'extension limitée envisagée (sous réserve de l'avis des services)*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

63 - Mr CORCELETTE Daniel : lettre du 9/12/2016

opposition concernant l'évolution de la population de la commune. Doubler la population en l'espace de 10 ans est une aberration au regard des infrastructures existantes.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

64 - Mr LAURENT Eric et Mme NOYE Christine lettre datée du 3/12/2016

propriétaires d'un maison 141 chemin des Roches, parcelles 83 ,327,398, incluses dans le projet OAP n°2

Demandent que le projet soit modifié et revu à la baisse.

Motifs :

- 60 % des logements sociaux sur une même OAP alors que l'Etat préconise 25% disséminé dans la commune,
- la commune utilise des terrains privés au lieu d'utiliser ceux dont elle a toute la maîtrise,
- perte de valeur de la propriété,
- projet Tram Train Trévoux Sathonay non financé,
- pollution de l'espace suite à l'augmentation du trafic automobile,
- stationnement et circulation déjà difficile dans le chemin des Roches, la montée de Balmont et les autres voies adjacentes.
- panneaux posés sur des terrains privés concernés par le projet ont été enlevés,
- risque en matière de sécurité des habitants et particulièrement des enfants, zones sans trottoir ni piste cyclable,
- nuisances vont se multiplier,
- station d'épuration ne suffira pas,
- réduction considérable des espaces naturels,
- communication de la Mairie insuffisante.

**Réponse de la Mairie :**

*L'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

65 - Mme RODRIGUEZ : lettre datée du 8/12/2016

projet Tram Train annulé, la ligne de bus verra-t-elle le jour. Sécurité des enfants, routes étroites, pas de trottoirs. Projet trop ambitieux et inapproprié.

Demande que le projet soit reconsidéré avec concertation pour que le nouveau Reyrieux soit en harmonie avec son environnement et ses habitants

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

66 - Mr et Mme ROUCOU : lettre datée du 8/12/2016

infrastructures inadaptées (cantines, écoles), pas de trottoirs à l'endroit des OAP, véhicules ne peuvent pas se croiser (chemin Vert, les Varennes, les Minimes), chemin du Plat régulièrement inondé.

Endettement important de la commune

Projet de révision du PLU inacceptable en l'état.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

67 - M CHEVALLIER F : lettre non datée

opposé au projet en raison de la densification et augmentation non maîtrisée de population. (et autres arguments déjà évoqués)

Pour respecter la loi SRU il suffit de construire de logements sociaux manquants.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

68 - Mme ROSSI Emilie // Mme HAUDIQUET Louissette // Mme LAMARIC Clarisse // Mr DAVAZ Mathieu // Mme QUEIRES Delphine // Mme GUIDICI Martine // Mr KEKNRAN Yohann // Mme BOUVIER Karine // Mr BOUCHUT Robert // Mr TREVISAN Yannick // Mr WANG Shaofang : lettre remise à la Mairie le 9/12/2016

sont contre la densification intensive de la population

Aménagements existants ne sont pas adaptés à la population actuelle.

Opposés au déclassement des zones naturelles en zone constructible.

Sont contre le projet de PLU.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

69 - Mr et Mme ROSSIG : lettre du 8/12/2016

opposés au projet qui va au-delà de la nécessité de respecter les quotas.

Future ZAC du Brêt : densité du trafic routier.

La construction d'immeubles R+3 ne correspond pas à ce qui avait été annoncé.

Le rejet du projet Tram Train est de nature à remettre en cause ce projet.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

70 - Mme CHARNAY Pierrette : lettre non datée

manque de concertation, ampleur démesuré du projet.

Problème circulation et de sécurité pour les enfants.

Perte de l'esprit rural et communal.

Problème financier.

**Réponse de la Mairie :**

### *Remarque d'ordre général*

71 - Mr et Mme GIVELET Mathieu : lettre datée du 9/12/2016

Incompréhension sur la densification à outrance.

Quid des transports, des voiries, des commerces.

Comment intégrer dans de bonnes conditions autant de nouveaux habitants sur un temps aussi court ?

### **Réponse de la Mairie :**

#### *Remarque d'ordre général*

72 - Mr et Mme LAPIERRE Dominique : lettre datée du 8/12/2016

Reyrieux va perdre son âme de village

Problème de circulation, manque de trottoir montée de Balmont, stationnement des véhicules sur la chaussée chemin des Roches, problème de voisinage, de ramassage des ordures ménagères, de sécurité routière, pas de miroir.

Impact sur l'environnement, les eaux pluviales, en particulier l'OAP n°3

### **Réponse de la Mairie :**

#### *Remarque d'ordre général*

73 - Mme FRUGIER Suzanne : lettre datée du 6/12/2016

ce projet est basé sur un accroissement irraisonné de la population.

Reyrieux n'est pas un pôle urbain comme cela est affirmé dans le PPAD.

L'OAP n° 9 problème d'accessibilité voirie.

L'éco quartier du Brêt devrait contenir 80 à 100 % de LSS.

Les bâtiments et terrains du centre village pourraient être utilisés pour des logements sociaux.

S'oppose aux OAP, car atteinte au droit de la propriété.

Demande que les 3 parcelles devant l'habitation principale restent en zone U et non en zone UCb avec OAP n°7 dans le projet de PLU

Si le terrain reste en OAP, sera-t-il possible de construire une maison, un garage, une piscine, de vendre une partie et l'acheteur de construire une maison ;

Incidence de la taxe de 3€ m<sup>2</sup> sur les terrains constructibles.

### **Réponse de la Mairie :**

*OAP n°7 l'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

74 - Mr et Mme FREDERICQ Alexandre : lettre datée du 7/12/2016

Propriétaires d'une ancienne ferme sur la parcelle AR 407 parcelle dans l'OAP n°2

S'étonnent de l'intégration de 50 % de leur propriété dans un projet de construction. Avec des immeubles en R+2

Soulignent l'insuffisance de la communication de la part de la collectivité sur le projet et particulièrement de l'OAP n°2.

Sont défavorables à l'application d'un taux de croissance démographique supérieur au taux plancher de 2, 6% (cf SCOT) au-delà de 2016

Les perspectives de développement démographiques qui servent de fondement au projet de révision du PLU et à ses orientations sont dans leur ensemble irréalistes.

Les besoins en logements nouveaux et en terrains constructibles sont disproportionnés ou injustifiés.

La commune ne tire pas parti des terrains dont elle a l'entière maîtrise foncière. (tennis club).

Aucun espace dédié ne semble affecté à la circulation des piétons souhaitant se rendre secteur Balmont 1 au centre bourg de Reyrieux.

S'étonnent de la construction de logements locatifs sociaux sur une zone affectée par des aléas de mouvement de terrains aléas ayant pour effet d'augmenter les coûts de construction.

L'accès chemin des Roches, difficultés en termes d'accessibilité aux logements et de déplacements aux pourtours.

Dévalorisation certaine et substantielle de la maison eu égard à l'amputation de la propriété dans des proportions importantes, qui serait entourée d'immeubles R +2 et cernée par une voie de circulation.

Propositions :

-projet d'OAP limité aux parcelles de terrains nus (notamment AR 408 et 199),

-création de logements limités à 15, et seulement de plein pied ou type R+1,

-répartition de 30% de logements locatifs sociaux, 30 % de logements locatifs divers, et 40 % d'accession à la propriété.

**Réponse de la Mairie :**

*L'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie.

75 - Mme CELFRAN Irène : lettre datée du 8/12/2016

Propriétaire de la parcelle n°365 OAP n°13, perte financière car classée au projet en zone NC en partie alors qu'elle était en zone constructible .

Perte financière pour la maison d'habitation parcelle 364, car futurs immeubles à proximité

L'âme de Reyrieux est défigurée.

**Réponse de la Mairie :**

*L'évolution de l'OAP pourrait s'envisager*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

76 - Indivision DE MONTERNO : lettre datée du 8/12/2016 ( + internet Mairie le 9/12/2016)

demande

- la suppression ou à défaut la limitation de l'emplacement réservé n° 16 qui grève les parcelles 119 et 568, (dont un EBC) car dénué d'intérêt et atteinte au droit de propriété d'une propriété d'une grande valeur sur le plan historique, patrimonial et paysager.

- la réécriture de l'article 2-1 du règlement de la zone N , « l'aménagement des constructions et des annexes est autorisé ; l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la SHON existante avant extension et dans la limite de 50 m² de SHON ; changement de destination à vocation de commerce et d'activité des services pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées »

- le classement d'une partie de la parcelle n°568 en zone UB, car parcelle enclavée en zone UB à l'Ouest , au Sud et à l'Est

**Réponse de la Mairie :**

*Limiter l'emprise au strict nécessaire : passage du cheminement doux*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

77- Mr COINDET Christian tuteur de Mme GONDET Ginette : lettre du 5/12/2016

même demande que pour Mr COINDET Alain

**Réponse de la Mairie :**

*Cette demande ne pourrait pas s'envisager, terrain en N situé en dehors de l'enveloppe urbaine (cf.79)l*

78 - ASSOCIATION AMURE.(Association pour la maîtrise de l'urbanisme à Reyrieux et de l'environnement) Lettres datées du 5/12/2016 et 3/11/2016 et 9/12/2016 remises au commissaire enquêteur lors de la permanence du 9/12/2016.

Demande une prolongation de l'enquête.

Concertation insuffisante, cahier de concertation accessible pas avant le 28/07/2016.(**constat d'huissier notifiant l'absence de cahier de concertation au 28/07/2016**).

A demandé la mise en place de comités de quartier pour présenter les projets aux quartiers du village concernés, pas de suite.

Remarque que le dossier d'enquête n'est pas disponible pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le plan de zonage, les programmes et plan d'OAP ne sont pas affichés en Mairie.

Difficultés pour consulter le PLU

Augmentation trop rapide et démesurée de la population estimée d'ici 2025.

Le réseau routier n'est pas adapté pour un doublement de la population.



La population s'est exprimée en faveur de la protection du patrimoine ancien bâti lors d'un questionnaire (94 % souhaitent préserver le patrimoine ancien), cela n'a pas été fait.

L'environnement aurait dû être au centre de la discussion.

Les parcs et jardins sont inexistantes à Reyrieux.

La taxe sur les tènements constructibles non bâtis obligera certains propriétaires à vendre et donc à densifier.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général. le 28/07/2016 le PLU étant arrêté depuis le 30/05/2016 le registre de concertation était clos. Il a été présenté à la demanderesse le lendemain.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Sur la prolongation de l'enquête : il n'a pas paru opportun compte tenu de l'affluence enregistrée au cours des permanences et des observations formulées, pour l'essentiel, avec les mêmes motifs, de prolonger cette enquête qui comprenait 5 permanences, lesquelles ont fait l'objet de prolongations au-delà de l'horaire prévu afin d'écouter les personnes en attente.

Pendant les permanences, le dossier d'enquête est à la disposition du commissaire enquêteur qui en a besoin pour expliquer le projet. Mais ce dossier est consultable hors les permanences pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

La taxe sur les terrains constructibles ne s'applique que sous certaines conditions et constitue une incitation à la vente d'un bien

Il est pris note de l'absence de parcs et jardins et d'inventaire du patrimoine bâti ancien..

79 - Mr COINDET Alain (tuteur de Mme COINDET Ginette) : lettre du 28/11/2016

Propriétaire ( Mme COINDET) de la parcelle AS 388 raccordée au réseau d'assainissement , classée au projet en zone N, demande le classement de la parcelle en zone UC.

**Réponse de la Mairie :**

*Cette demande ne pourrait pas s'envisager, terrain en N situé en dehors de l'enveloppe urbaine (cf n°77)*

80 COLLECTIF PLU REYRIEUX / Pétitions en ligne ( www.plureyrieux.wordpress.com)

Demandent le report de la révision du projet de PLU et une concertation large avec tous les habitants.

Ce projet basé sur une augmentation excessive du nombre d'habitants conduit à une densification excessive du village (permettre de passer de 4500 habitants à 8500 en 9 ans).

-transformera radicalement le cadre de vie de la commune en privilégiant l'édification d'immeubles de plusieurs étages.

-ne prend pas en compte les difficultés de déplacements actuels. Il n'existe pas de projet d'infrastructures réalistes permettant une bonne circulation et la sécurité de nos enfants.

-il s'appuie sur l'éventuelle création de la ligne Tram Train, sans certitude de réalisation.

- dévalorisation des biens, rendra possible l'expropriation des propriétaires privées.

-concertation insuffisante avec la population les riverains et les propriétaires concernés par les OAP.

**Suit une liste de 670 signatures en ligne.**

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Sur le report, voir la réponse à l' Association Amure.**

**Un projet alternatif au projet Tram Train abandonné est à l'étude.**

La question se pose des infrastructures en adéquation avec le projet d'urbanisation.

81 - Mr et Mme DAUTREPPE : lettre datée du 7/12/2016

Questionnement :

-comment imaginer que ce nouveau PLU maintienne la cohérence dans les constructions et habitats alors que l'ancien PLU n'a pas su faire ?

-comment imaginer que ce nouveau PLU permette le maintien de la qualité de vie alors que celle-ci se dégrade déjà ?

- comment préserver la qualité de l'eau et de l'air alors que de nombreux espaces actuellement en activité agricole ou classés en zone agricole vont être bâtis.

Pensent que la mise en place du PLU va transformer le village en une cité dortoir.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

82 - Mr et Mme GUILLAND André : lettre datée du 9/12/2016

Relèvent un certain nombre de critiques déjà évoqués précédemment.

Souhaitent une structure couverte pour l'exercice du tennis.

Préserver le patrimoine bâti de la commune.

Dénonce un projet sans politique environnementale, sans projet d'infrastructures sportives.

Il faut demander aux constructeurs de s'engager à participer à la résolution des problèmes engendrés par l'impact d'un lotissement en termes de circulation, stationnement et nuisances pour la commune et son environnement.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général. Un équipement de tennis est prévu à proximité de la nouvelle école.*

83 - Mr et Mme OLIVIER Jean Philippe : lettre non datée

Relèvent : les rues sont étroites et manque de trottoir zone des Varennes et chemin des Sables – évacuation eaux pluviales sous dimensionnées – internet et téléphone insuffisant – problème de circulation , pas de pistes cyclables – peu de commerces - sous dimensionnement de infrastructures publiques – la Mairie délaisse la zone artisanale – planification des travaux de voiries ? impression que la Mairie n'a anticipé aucun des problèmes à venir.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

**Courriels au nombre de 10 numérotés 1 à 10 envoyés sur la boîte mail de la mairie (certains de ces courriels ont aussi fait l'objet d'une transmission sur support papier .**

1// Mr et Mme GANIVET : le 18/11/2016

-Mr et Mme GANIVET Bruno : Observations transmises par **internet** Mairie le 18/11/2016

1/ Une des hypothèses structurantes du projet de PLU est la réalisation du projet Tram Train.(PADD Chap.1 §1 p4). Cette hypothèse n'est absolument pas confirmée à l'heure actuelle et aucune alternative n'est proposée.

2/Le dimensionnement de la ZAC du Bret a été chiffré sur la base de la réalisation du projet Tram Train. Il est nécessaire que le dimensionnement de l'éco quartier soit directement lié aux différentes alternative de transports collectifs desservant Reyrieux.

3/Les infrastructures des voies de circulations desservant le centre village ne sont pas adaptées à la population actuelle et posent de graves problèmes de sécurité.

4/Préalablement à toute augmentation de population la commune doit s'engager sur un programme d'équipements couverts pour répondre aux besoins.

5/Il n'existe pas dans le document d'accompagnement du projet de PLU de programme clair et cohérent de mise en valeur des espaces naturels et des chemins de randonnée. Préalablement à toute urbanisation il est nécessaire que la commune s'engage sur la réalisation d'aménagement pour que la population puisse profiter des espaces naturels du territoire.

**Réponse de la Mairie :**

*Remarque d'ordre général*

2// Mr COINDET Alain : 24/11/2016

Erreurs significatives :dans le document n° 7 , zonage d'assainissement, les parcelles AS 388, 54, 387,394, voire 612 en sont exclues alors que celles-ci sont déjà raccordées depuis le début de 1990 ou directement raccordable pour l'une d'elle.

Demande l'élargissement du zonage UC à ces parcelles.

Par ailleurs, dans le document n°8 réseau d'assainissement, une canalisation réalisée par le service concessionnaire de l'époque jusqu'à l'entrée des différentes propriétés n'y figure pas, ce qui a pu conduire à l'erreur ci-dessus.

**Réponse de la Mairie :**

*Concernant l'assainissement ce point sera rapporté à la CCDSV qui en a la compétence. Le classement en U des parcelles ne paraît pas envisageable.*

3// Mr PROTSENKO Michel :8/12/2016

Observations formulées aussi sur support papier

4// Mr PERICHON Antoine : le 7/12/2016

Souhaite conserver le tènement (école privée Jeanne d'Arc) en zone UBa en non en zone UL comme proposé dans le projet de LU, dans la perspective de vente pour un projet de promotion immobilière.

**Réponse de la Mairie :**

*Réponse défavorable dans la mesure où le tènement correspond actuellement à un usage scolaire et en lien avec d'autres équipements publics de même nature (gymnase, centre social, plateau sportif, cantine). Le projet de construction de logements risquerait de renforcer les problèmes de circulations, de stationnement et de bien vivre en centre village*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Avis partagé avec la Mairie

5// Mr LAURENT Eric et Mme NOYE Christine : le 7/12/2016

Observations transmises aussi sur support papier.

6// Mr MARTINEZ Guillaume et Mme SIMMONET Elsa : le 8/12/2016

Observations transmises aussi sur support papier.

7// Mr REVILLOT François : le 9/12/2016

Opposé à Reyrieux centre urbain (comme indiqué sur notice introduction)

Projet bâti sur le projet tram Train qui ne verra pas le jour, donc pas d'infrastructures adaptées.

8// Mme GUILLAND Andrée : le 9/12/2016

Observations transmises aussi sur support papier.

9// Mr DE MONTERNO

Observations transmises aussi sur support papier.

10 // Mr CHEVALLIER F : le 9/12/ 2016

Observations transmises aussi sur support papier.

## **IV AVIS DES ORGANISMES PUBLICS ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONSULTES – REPONSES DE LA MAIRIE – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (le cas échéant)**

**Les principales observations et/ou souhaits formulés dans le cadre des réponses à la consultation pour avis des personnes publiques associées, sont repris ci-après :**

Les notes y afférentes ont été jointes au dossier d'enquête mis à la disposition du publique.

**Certaines observations peuvent faire l'objet d'un commentaire du commissaire enquêteur, notamment celles relatives à la chambre d'agriculture qui formule un avis défavorable sur le projet de PLU.**

**Certaines Personnes publiques associées, consultées, n'ont pas répondu. – Chambre des métiers – les commune suivantes : Trévoux , Parcieux, Toussieux, Saint Jean de Thurigneux, Rancé, Civrieux, Quincieux, Saitn Didier de Formans, Saint Euphémie, Misérieux, - Service navigation Rhône Saône – Syndicat intercommunal d'énergie et de l communication – SIVU canton de Trévoux et ses environs – SIVU Distribution d'eau potable de Dombes Saône – Syndicat mixte intercommunal de collecte et traitement des ordures ménagères Saône Dombes .**

**Attestation de la Mairie du 12/09/2016 relative à un avis tacite de l'Autorité environnementale ( pas de réponse de l'autorité 3 mois après avoir été saisie)**

**PREFET DE L'AIN : avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations émises.**

### **Perspectives de développement démographique**

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône-Dombes qui l'identifie comme pôle urbain et lui attribue, pour la période 2009-2016, un objectif plancher de croissance démographique de 2,6 % par an. Selon l'INSEE, en 2013, la population municipale de Reyrieux s'établissait à 4 420 habitants.

D'ici 2025, votre dossier table sur une augmentation de la population de l'ordre de 3 500 habitants, pour atteindre un total de 7 850 habitants (voire même 8 500 habitants en page 154 du rapport de présentation [RP]). Ceci correspond à une croissance de la population actuelle, sur la période 2013-2025, de presque 80 %, avec un rythme annuel moyen d'environ 4,9 %. Un taux supérieur n'a été observé que sur la période 1975-1982 (6,4 %), alors que sur la période 2008-2013 l'évolution de votre population a connu une croissance annuelle moyenne de 1,9 % (RP page 181). Cet objectif est ambitieux, et donc source de contraintes fortes, développées ci-après.

### **Besoins en logements nouveaux et en terrains constructibles**

La construction de logements sur la commune est encadrée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) Saône Vallée qui fixe comme objectif annuel, sur la période 2012-2018, la construction de 51 unités. Elle est aussi guidée par les orientations du SCOT en vigueur qui prévoit pour Reyrieux au moins 1 708 résidences principales en 2016 (1 319 en 2006). Votre dossier est compatible avec les attentes du PLH ainsi qu'avec celles du SCOT, dont les objectifs de + 2,6 % de croissances démographique et résidentielle annuelles moyennes constituent un plancher.

Votre collectivité entre aussi dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU et doit donc ainsi disposer, au plus tard en 2025, d'un parc de logements dont 25 % relèvent du logement locatif social (LLS). Le faible taux de LLS (7,3 %) atteint en 2014 m'a conduit à dresser un constat de carence puis à signer avec vous, le 13 février 2016, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) en vue de résorber dans les meilleurs délais le déficit de LLS.

En cohérence avec la projection démographique, le projet de PLU prévoit la construction de 1 500 nouveaux logements (RP page 229), dont 1 037 répartis au sein de 14 zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et figurant dans le CMS au titre de vos engagements. En faveur du logement social, vous programmez 621 unités au sein de ces OAP et intégrez à votre règlement des dispositions imposant 50 % de LLS à toute opération de plus de 4 logements dans les zones hors OAP. Selon le dossier, ces mesures devraient permettre d'atteindre en 2025 un taux de LLS de 25 %, dont environ 16 % grâce aux seules OAP.

Sur la base d'un taux d'occupation moyen de 2,5 habitants par logement en 2025, et de densités fixées à 30 ou 50 logements/ha dans les zones sous OAP, le dimensionnement des zones à construire s'élève à 23,3 ha pour les 14 OAP, dont 17 ha venant en extension de secteurs urbanisés, auxquels doivent être ajoutés 3,8 ha non encore construits en zone U et 6,4 ha résultant de divisions parcellaires ou de propriétés, soit un total des surfaces allouées à la construction de logements d'environ 33,5 ha.

Nonobstant les remarques ci-après portant sur les conséquences du développement démographique envisagé, le projet de PLU est, en l'état, vertueux sur plusieurs points. Ainsi, avec une densité moyenne projetée de 44 logements/ha sur les secteurs soumis à OAP contre environ 14 précédemment sur le reste de votre territoire, il affiche de bons objectifs en matière de consommation d'espace, et ce d'autant plus que cette densification s'accompagne du reclassement en zone N d'importantes surfaces jusqu'à présent constructibles. Par ailleurs, vos OAP incluent des prescriptions visant à diversifier la typologie des logements dont la mise en œuvre favorisera le parcours résidentiel grâce à la construction de logements collectifs, groupés ou intermédiaires. De plus, la répartition spatiale des OAP et la proportion de LLS dans chacune d'entre elles sont de nature à assurer correctement la mixité sociale. Enfin, la programmation devrait vous permettre d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de LLS d'ici 2025.

Si le parti d'aménager est compatible avec le PLH et le SCOT, et cohérent en termes d'occupation et d'utilisation de l'espace, sa mise en œuvre programmée sur une période de 8 ans est susceptible d'être ralentie par de nombreuses difficultés d'ordre technique, réglementaire ou financier. En fixant les objectifs de développement à l'horizon 2025, vous vous imposez un rythme de

croissance démographique et résidentielle qui semble difficile à tenir. L'augmentation de votre population de 3 500 habitants sera, en valeur absolue, supérieure sur 8 ans (2017-2025) à celle observée par l'INSEE sur la période 1962-2013 de 51 ans. La construction de 1 500 logements correspondra à une progression du parc de l'ordre de 87 %, voire à un doublement selon votre dossier (RP page 227). Un développement aussi ambitieux implique, entre autres, une évolution significative et surtout très rapide du dimensionnement de beaucoup de vos équipements, services et infrastructures : transports collectifs, voirie, stationnement public, réseaux d'eau et d'électricité, collecte et traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, établissements scolaires, services techniques municipaux, équipements sportifs et culturels..., comme le souligne d'ailleurs sur plusieurs points l'analyse des incidences jointe à votre dossier. Les effets cumulés sur le cadre et la qualité de vie (évolution forte du paysage urbain, chantiers multiples accompagnés de nuisances diverses...), sont potentiellement élevés, et ce d'autant qu'aucun encadrement du type échancier d'ouverture à l'urbanisation n'est inscrit dans les OAP, vous privant ainsi d'un moyen de piloter à minima l'évolution en profondeur de votre urbanisme.

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Certaines dispositions du code de l'urbanisme, que vous pourriez utiliser, sont de nature à permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation, notamment en ce qui concerne l'implantation des logements sociaux ou la limitation du phénomène de division parcellaire.

Ainsi, au sud-est de la zone urbanisée, le secteur classé en UCa correspondant aux parcelles AN 83, 180 et 535 à 538, d'une superficie d'environ 15 000 m<sup>2</sup> devrait faire l'objet d'une OAP. Il en va de même pour le secteur correspondant aux parcelles AN 459, 520, 599, 601 à 607, 609, 610, 613, 614, 616 et 617 représentant environ 10 000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il n'existe pas d'obligation réglementaire de concordance entre les limites du zonage de votre règlement graphique et les limites cadastrales. Ainsi, afin de limiter au mieux le phénomène de division parcellaire, il vous est possible de redessiner certaines limites de zonage en les rapprochant au plus près des constructions existantes afin de réduire la taille des espaces restant disponibles pour la création éventuelle de nouvelles parcelles. Cette mesure n'a de sens qu'à l'interface entre zone constructible et zone agricole ou naturelle. En outre, vous avez choisi d'instituer un coefficient d'emprise au sol en zone UCa de 0,25. Celui-ci pourrait être revu à la baisse afin de rendre inopérantes de nouvelles divisions parcellaires.

Enfin, dans le but de favoriser le parcours résidentiel des ménages, vous pouvez recourir aux dispositions de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de délimiter « *des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale* ». Cette disposition serait particulièrement pertinente pour les parcelles soumises à emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 et dotées d'un taux de 100 % de LLS, ce qui permettrait de garantir un nombre minimal de logements sociaux de grande taille.

### **Assainissement des eaux usées**

Le développement démographique envisagé sera générateur d'un flux important d'eaux usées qui devra être traité par la station inter-communale de Massieux. Même si des doutes subsistent (RP page 79), cette nouvelle station serait en mesure d'absorber votre surcroît de pollution à venir à condition d'obérer en partie les possibilités respectives d'augmentation du flux des eaux résiduaires urbaines des autres communes rattachées : Trévoux, Massieux, Parcieux et Saint-Bernard. Si votre projet fait bien référence à des données émanant de la Communauté de communes Dombes Saône Vallée (RP pages 235-236), compétente en la matière, je n'ai pas trouvé dans le dossier d'éléments précis et conclusifs sur un tel partage de la capacité épuratoire encore disponible.

### **Déplacements – Transports collectifs**

L'organisation des déplacements au sein de votre commune est un sujet majeur qui mérite de voir figurer dans votre dossier un schéma viaire global et conçu sur le long terme. Si les modes doux de déplacement, considérés comme une priorité, sont intégrés dans la majorité des OAP, aucun plan global de ce type de déplacement n'apparaît. Pourtant, celui-ci permettrait de prendre en considération les liaisons existantes, de vérifier les différentes polarités et de juger de la continuité des itinéraires de chaque OAP. Il serait aussi intéressant de prévoir un itinéraire mode doux en lisière ou intégré au corridor écologique au lieu de privilégier des itinéraires intégrés à la voirie routière.

Par ailleurs, la croissance démographique de votre commune dans les toutes prochaines années constituera un argument de plus en faveur de la mise en service d'un réseau de transports publics performant entre Trévoux et Sathonay, dont la date n'est pas connue précisément à ce jour. L'arrivée de ce mode de transport modifiera profondément les données à prendre en considération pour les liaisons en bus entre Reyrieux et les gares SNCF de Saint-André-de-Corcy et d'Anse.

Des observations complémentaires, visant à améliorer la lisibilité et l'applicabilité de votre futur document d'urbanisme, figurent en annexe au présent courrier.

Le projet de PLU, globalement cohérent et respectueux des politiques publiques, recueille de ma part un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations émises, notamment en m'apportant des garanties sur la conformité à terme de l'assainissement collectif.

Enfin, il est rappelé que conformément aux articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, il vous appartient de saisir la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) visée à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime afin de recueillir son avis sur les dispositions du règlement de la zone N relatives aux extensions des bâtiments d'habitation existants et sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone AL.

## Annexes

### Urbanisme

#### Règlements graphique et littéral

Les articles 3 de votre règlement, imposent, sauf impératif technique, un recul des portails par rapport à la voirie de 5, 10 ou 15 mètres. Je vous rappelle que ce type de prescription n'est pas réglementaire (arrêt du Conseil d'État n° 129153).

Les articles UA12, UB12, UC12, ULH12, 1AUa12, 1AUB12 et N12 comprennent différentes dispositions ayant pour résultante d'imposer deux places de stationnement par logement. L'article L151-35 du code de l'urbanisme précise pour sa part, que le règlement ne peut exiger pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ce qui est le cas des LLS, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

A noter que ce même article précise que si les LLS sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Ces différentes prescriptions devraient être retranscrites dans votre règlement.

Les articles 2 du règlement des zones UB, UC et UL font mention d'espaces verts repérés au titre du L151-19 du CU, alors que le règlement graphique mentionne l'article L151-23 du CU.

A contrario, les dispositions générales du règlement (article 11) précisent que les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées, alors que le plan de zonage mentionne des haies à protéger au titre de l'article L151-19 du CU. Une inversion des références réglementaires semble avoir eu lieu dans la légende du plan de zonage. Une mise en cohérence du règlement graphique est nécessaire.

Les articles UA13, UB13 et UC13 font mention d'un coefficient de pleine terre de 20 % pour les secteurs non soumis à OAP. Cette notion de coefficient de pleine terre, issue du 1° de l'article R151-43, devrait être précisée conformément aux prescriptions de cet article, soit dans les dispositions générales du règlement, soit dans le glossaire.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation des sols. En conséquence, les articles 14 de votre règlement peuvent être supprimés.

Le règlement du projet de PLU devrait pouvoir permettre les aménagements et équipements nécessaires au trafic fluvial et/ou de valorisation de la voie d'eau, ainsi que les aménagements nécessaires aux programmes de restauration écologique.

#### Rapport de présentation

Concernant le stationnement, l'article L151-4 du CU précise que le rapport de présentation « *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* ». Votre rapport de présentation ne comprend qu'une page dédiée en propre à cette thématique (RP page 74), et la mentionne comme « une problématique du stationnement à étudier » (RP pages 84 et 150). Au vu de l'augmentation potentielle du trafic automobile, et de ma remarque précédente relative aux places de stationnement dans le règlement, dont la prise en compte devrait limiter l'enveloppe de places disponibles, il est nécessaire qu'un approfondissement de cette problématique soit dès à présent intégré au rapport de présentation.

Au lieu-dit « Gigneux », une exploitation agricole est inscrite au sein du zonage UCa, alors qu'elle jouxte une zone A. Ce choix doit être modifié dans le règlement ou bien justifié dans le rapport de présentation.

Sur un plan matériel, il est émis également les remarques suivantes.

Les couleurs employées pour les zonages A et AL sont très difficilement discernables l'une de l'autre. Les éléments remarquables du paysage (bâti) au titre de l'article L151-19 du CU sont très difficilement identifiables. L'article UC9 fait mention « *zones indicées « i » soumise au risque inondation* ». Cet indice n'est pas porté au plan de zonage (voir aussi § risques ci-dessous).

Une mention NP apparaît sur la Saône.

#### **Orientation d'aménagement et de programmation**

Les OAP n°12 « Près de Veissieux » et n°13 « Treves d'ARS » sont présentées dans la pièce n°4c du projet de PLU « Liste des emplacements réservés et programmes de logements » comme comprenant respectivement 25 et 40 % de logements en accession sociale (AS).

La pièce 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » ne désigne que l'OAP n°13 comme incluant de l'AS, l'OAP n°12 comprenant pour sa part 100 % de LLS.

Ces différents documents doivent être mis en cohérence, tout en prenant en compte le fait que les logements en AS ne peuvent être comptabilisés parmi les LLS permettant l'atteinte de l'objectif de 25 % fixé par la loi SRU.

Pour l'OAP n°1 « secteur du Brêt », les pages 4 et 5 de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présentent une différence entre le nombre de LLS avec respectivement 538 et 520, la première étant par ailleurs également reprise « Liste des emplacements réservés et programmes de logements ». Une mise en cohérence de ces documents est nécessaire.

#### **Assainissement**

La carte du zonage d'assainissement montre que les habitations en périmètre de protection éloignée du puits des Sables sont raccordables au réseau collectif d'assainissement et que celles-ci doivent être raccordées pour assurer la protection du captage. Le règlement de la zone devra comporter le rappel de cette protection dans le chapeau du chapitre de la zone et l'obligation de ce raccordement pour toutes les habitations de cette zone (article 4.2).

La partie sud de la zone 1AUB, correspondant au sud de la zone de l'OAP du Brêt, est classée en assainissement non collectif par le plan de zonage assainissement. L'article 1AUa4 prévoit que « toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées (...) ». Il est nécessaire que ces différents documents soient mis en cohérence.

## Risques

Le projet de PLU doit être compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation Rhône-Méditerranée approuvé le 7 décembre 2015. La compatibilité avec le PGRI doit être démontrée dans le rapport de présentation.

Le plan de prévention des risques (PPR) de la commune est en cours d'approbation. Le PLU arrêté fait mention du PERI, document opposable à la date de l'arrêt. Si le PPRn est approuvé avant le PLU, il faudra mettre à jour toutes les parties du document qui traitent des risques naturels pour ne plus se référer qu'à l'aléa de référence du PPR, afin d'assurer la cohérence entre les documents et de limiter ainsi les risques de confusion pour le public. Pourront notamment être mises à jour les références suivantes :

- rapport de présentation page 239 : il y est fait mention du règlement du PERI.
- note d'accompagnement PERI : si elle doit être conservée, il serait préférable de renommer cette pièce « note d'accompagnement risque inondation de la Saône (PPR) ». Cette note contient des informations présentes dans le dossier de PPR qui devra être annexé au PLU. Il conviendrait de la supprimer dans le cas très probable où le PPR serait approuvé avant le PLU.
- cartographie : deux cartes sont annexées pour la thématique risques, une concernant l'aléa inondation Saône et une autre sur les risques mouvements de terrain et crues torrentielles. La première n'est pas issue du PERI comme il est indiqué mais concerne le futur PPR. La deuxième carte est celle issue de l'étude ATM3D en 2003. Depuis une nouvelle carte d'aléas a été dessinée : d'une part grâce à une nouvelle étude fin 2015 (Dynamique HYDRO) sur la zone du Pré de Villard et d'autre part grâce à la concertation DDT-commune. Le plus adapté serait de renvoyer à la carte d'aléa et à la carte de zonage du PPR, afin de garantir la cohérence entre les documents et éviter une multiplicité des sources qui nuirait à l'information du public.

A un autre niveau, l'article UC9 précise que dans les zones indicées « i » soumises au risque inondation, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,10. Cette règle, plus restrictive que le projet de PPR, doit être justifiée dans le rapport de présentation (partie "Justification des dispositions du règlement").

L'article 2 des zones UA, UB, UC, ULH, UL, 1AUb, A et N comprend une disposition indiquant : « le permis de construire peut être refusé si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau. Cette faisabilité doit être définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U." Un PLU ne peut prescrire la production d'études complémentaires par le pétitionnaire dans les zones soumises à un risque naturel, de même que la demande de permis ne pourra pas être déclarée incomplète au seul motif de l'absence de telles études (CAA de Lyon - N° 11LY01465). Seul un PPR approuvé peut prescrire une étude et, même dans ce cas, seule une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant que cette étude a été réalisée et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception doit être jointe au permis de construire. Cette disposition doit donc être supprimée.

## Déplacements

Le rapport de présentation soulève l'absence de stationnement pour les vélos dans le bourg et évoque le développement des places de stationnement des véhicules légers dans certaines zones résidentielles. Cette perspective semble contradictoire avec l'objectif de favoriser les modes doux de déplacement. Il serait plus opportun d'implanter systématiquement des stationnements cycles à proximité des services. L'arrivée du tram-train rendra moins impérative la présence de deux VL par ménage.

## Environnement

Différents éléments nécessitent une mise à jour des références.

### Rapport de présentation

- Page 94 : la commune est concernée par le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021, approuvé le 3 décembre 2015 par arrêté du préfet de la région Rhône-Alpes et coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée,
- Page 104 : le SRCE Rhône-Alpes a été adopté le 18 juillet 2014 par arrêté du préfet de la région Rhône-Alpes,
- Page 214 : un EBC peut être mis en place au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

### Règlement graphique

Les haies sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et RP page 211).

### Règlement littéral

- Pages 10, 73 et 82 : un EBC peut être mis en place au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

## Nuisances sonores

Le RP mentionne (page 76) un projet de salle de spectacle d'une capacité de 300 places assises et 700 places debout. Vu les nuisances sonores potentiellement engendrées par ce type d'installation, il serait souhaitable que son futur emplacement soit clairement identifié et ce d'autant plus si elle est prévue à proximité d'un secteur d'habitation.

## Divers

Pièce 10a « liste des servitudes d'utilité publique » : le service gestionnaire de la servitude de halage est Voies Navigables de France (VNF), et non le Service Navigation Rhône-Saône.

## Réponse de la Mairie :

- Concernant une OAP supplémentaire, ces parcelles ont fait l'objet d'un partage de succession et sont en cours d'urbanisation (permis déposés).
- Pour le phasage de l'urbanisation : Les terrains en zone U sont équipés et constructibles immédiatement. Les terrains en zone 1AUa portent des projets de LLS permettant à la commune de rattraper son retard et de remplir l'objectif triennal prochain. La zone 1Aub de la ZAC est phasée sur 10 ans.
- La réduction du CES en zone UCA nous paraît réalisable.

- Concernant la taille des logements, cela se fait en consultation avec les bailleurs à chaque opération.
- Concernant la taille de la STEP (une nouvelle vérification sera faite auprès de la CCDSV).
- Concernant les déplacements, un plan de circulation pourra être établi en tenant compte de l'arrivée du BHNS.
- Les points règlementaires traités en annexes seront repris afin d'être traités favorablement.
- Concernant les risques sur la délivrance des autorisations d'urbanisme, le point sera vu avec les services afin d'ajuster le règlement.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Sur l'OAP supplémentaire, dès lors que les parcelles sont en cours d'urbanisation (permis déposés), la rétroactivité est, en principe, impossible.

Sur le phasage, période triennale, à condition que les propriétaires soient vendeurs.

Sur la réduction du CES et la taille des logements, avis partagé avec la Mairie.

Sur la station d'épuration, la question se pose de la capacité épuratoire encore disponible compte tenu des flux générés par les autres communes de l'intercommunalité.

Sur les déplacements, le plan de circulation ne semble pas encore défini, il est soumis à l'arrivée du BHNS, lequel ne fait pas encore l'objet de programmation.

**SCOT VAL DE SAONE : avis favorable**

Erreur matérielle signalée : 1/ dans les OAP - 2/ dans le rapport de présentation

1/ secteur Le Bret : le tableau introductif des OAP mentionne une densité de 50 logements à l'hectare et 538 logements alors que l'OAP prévoit une densité moyenne de 39 logements à l'hectare soit 520 logements minimum,

2/ justification du parti d'aménager, page 156 ; « mise en place au plan de zonage d'une zone UL destinée aux équipements, d'une zone ULH destinée aux équipements de santé et d'une zone d'urbanisation future AULH destinée aux équipements de santé : «la zone 1AULH n'est pas mentionnée ailleurs dans le PLU et ne figure pas dans le zonage »

**Réponse de la Mairie :**

*Les remarques seront prises en compte*

**INAO institut national de l'origine et de la qualité : avis défavorable**

Le projet viendrait amputer largement le potentiel agricole ( *artificialisation de 23, 4 hectares de surfaces agricoles exploitées – le projet éco quartier prévoit la disparition de 19, 4 ha de surfaces agricoles exploitées, extension urbaine de 1, 6 ht secteur du Bret, l'espace communal urbanisé offre des dents creuses qui pourraient faire l'objet d'une urbanisation avec un impact plus limité sur l'agriculture*) de l'activité et de la production sous signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine alors que d'autres solutions semblent envisageables.

Le taux moyen annuel de variation de la population sur la période allant de 2007 à 2013 était de 1, 3%. La commune comptait 4420 habitants en 2013. La prévision de logements pour 7850 personnes à l'horizon 2025 semble disproportionnée au regard de l'évolution démographique actuelle

**Réponse de la Mairie :**

*Le PLU s'inscrit dans la tache urbaine en cohérence avec les obligations de la loi SRU. Pour les surfaces agricoles qui disparaissent, il ne s'agit pas de zone classée en agricole.*

**OPAC du RHONE : pas d'avis**

Remarques concernant l'OAP n°1 secteur Bret

Page 4 : le nombre de logements du secteur Brêt doit être modifié, il s'élève à 553 logements dont 221 logements locatifs sociaux  
Page 5 : la description du site donne un sous détail de surfaces très précis concernant la part d'« habitat et d'aménagements ». Il semble plus prudent de ne pas donner de tels détails pour permettre d'éventuels ajustements futurs.

Page 5 : concernant les principes de composition, bien vouloir compléter la liste des formes bâties envisageables en précisant qu'elles pourront être de type R+3 +attique également.

Page 5 : les connexions viaires assurant la desserte du site sont au nombre de 6 et non de 8.

Page 6 : la desserte principale voirie du site et la desserte secondaire sont à intervenir dans la partie Sud du site .

Page 6 : le zonage d'habitat collectif dominant est à modifier sur les parcelles 226 à 232

Page 6 : le zonage d'habitat intermédiaire dominant est à modifier sur la parcelle 3

Page 6 : le zonage d'habitat groupé et/ou individuel est à modifier sur les parcelles 306 et 307 .

**Réponse de la Mairie :**

*Les remarques seront étudiées et pourront être prises en compte dans le respect d'équilibre général du PLU*

**EPF de l'AIN : pas d'avis**

-Parcelle ZC 43 : changement de zonage. L'EPF porte depuis 2012 une parcelle d'environ 1, 3 ha acquise au prix de zonage en vigueur à l'époque à savoir 4 E/m<sup>2</sup> pour une zone 2AUX. La volonté de la collectivité était de créer une réserve foncière en vue du projet d'extension de la zone d'activité. Le changement de zonage en AN entraîne une valorisation de ce foncier au prix de l'agricole.

-Hauteur : non concordance de rédaction des règles de hauteur entre les règles du règlement et les OAP.

-Coquilles : dans la retranscription de certains zonages dans les OAP.



OAP n°3 : zone UB au lieu du UC indiqué  
OAP n°7 : zone UCb au lieu du UC indiqué  
OAP n°8 : :zone UCb au lieu de UC indiqué  
OAP n°13 : zone UCb au lieu de UC indiqué.

-Stationnements : alerte sur les conséquences engendrées par la rédaction de certains articles 12 du règlement du PLU sur la faisabilité des opérations d'aménagement. Dans le règlement 1AUB il est prescrit 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Pour une meilleure compréhension indiquer « une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher. Par ailleurs, il est précisé que les places de stationnement doivent nécessairement être réalisées en extérieur, cela interdit la réalisation de place en sous- sol ou dans le bâti permettant la mutualisation des stationnements.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Le développement économique est de la compétence intercommunale. La CCDSV, depuis la fusion ne peut envisager cette extension dans le contexte actuel. Les remarques seront étudiées. l*

#### **CCI de l'AIN :**

Remarques :l'extension future de la zone d'activité est traversée par une canalisation de transport de gaz. Si ces terrains ne pouvaient recevoir des entreprises eu égard aux risques les 20 ha d'extension initialement prévus devraient être reportés ailleurs dans le périmètre de l'Intercommunalité.

La Chambre préconise un encadrement très stricte des activités commerciales au sein de la zone, visant l'interdiction des activités commerciales au sein de la zone à l'exception : des services de gros exclusivement réservés aux professionnels- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration) – les logements doivent être interdits à l'exclusion des logements de gardiennage intégrés au local professionnel.

La densification des zones d'activités ne peut être appliqué comme une mesure systématique, le PLU doit inciter plutôt qu'imposer. Les espaces de la ville dédiées au commerce doivent être délimités pour éviter une dispersion pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre bourg.

Les changements de destination des commerces peuvent être autorisés pour les locaux commerciaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

La Chambre préconise de ne pas imposer un règlement trop coercitif en matière de stationnement dans les centres anciens et le tissu urbain dense.

Enfin le PLU doit préserver les emprises nécessaires à la future ligne Lyon Trévoux et au doublement de la ligne à grande vitesse.

#### **Réponse de la Mairie :**

*La problématique économique a été largement débattue et il ne semble pas opportun de la remettre en cause .*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Dans la mesure où il est envisagé un quasi doublement de la population de Reyrieux dans les 9 années qui suivent, il est presque paradoxal de diminuer la réserve de zone d'activité. En effet, si l'on veut réduire l'impact des déplacements liés au travail , il faut au contraire permettre la localisation de l'activité sur la commune, donc permettre l'implantation d'entreprises qui capteront une partie de la main d'œuvre locale, ce qui atténuera le flux de véhicules vers les centres urbains déjà saturés et de ce fait diminuera l'impact environnemental sur le territoire.

#### **Communauté de communes DOMBES SAONE VALLEE : avis favorable sous réserve.**

Remarques :

-Les compétences communautaires mériteraient d'être précisées dans le rapport de présentation.

-Patrimoine :le label Pays d'Art et d'Histoire couvre la commune de Reyrieux et mériterait d'être précisé

-Déplacements : page 67 le CCDSV est autorité organisatrice de la mobilité et non plus AOTU

Le réseau de transport en commun mis en œuvre par la CCSV à l'époque date de septembre 2013. La commune est desservie par plusieurs lignes : ligne régulière et ligne A à la demande et depuis septembre 2015 par la ligne C.

-Tourisme : les itinéraires inscrits au PDPR doivent impérativement figurer dans le PLU

-Développement économique :extension ZI ; le conseil communautaire a renoncé à l'extension de la ZI prévue à l'Est du précédent PLU et au maintien de la réserve foncière existante.

-Assainissement :

page 78 assainissement collectif, rapport de présentation : revoir le paragraphe sur le SCOT : une hausse du dimensionnement de la future STEP ne peut être envisagée puisque déjà construite à hauteur de 27 000 EH.

page 79 assainissement non collectif : en 2016 il y a 64 installations.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Les remarques seront prises en compte.*

#### **DEPARTEMENT de l'AIN : avis favorable avec prise en considération des observations.**

Remarques :

-Demande une étude spécifique sur le secteur du Bret (500 logements programmés) garantissant des conditions d'accès satisfaisantes à la RD 933 .

-Secteur Balmont 69 logements sont programmés. Les accès, dont le chemin du Château débouche sur la RD 4 où l'intersection nécessite d'être reprise.

-Sur le secteur « en Maret » 16 logements sont programmés. Un accès commun sur RD 4F est à créer.

-Sur le secteur Veissieux le Bas 52 logements sont programmés Pour des raisons de sécurité l'accès par la RD 4 F doit être supprimé.

-Sur le secteur « Prés de Veissieux » 88 logements sont programmés. Fournir une étude spécifique garantissant des conditions

d'accès à la RD 933 satisfaisantes.

-Sur le secteur « Trêve d'Ars » 25 logements sont programmés. L « accès direct sur la RD 4F est situé en agglomération.

### **Réponse de la Mairie :**

*Le plan de circulation se fera obligatoirement avec la Direction des routes et l'avis des services. Une nouvelle voirie de désengorgement est programmée entre le chemin du Plat et le rondpoint des Eyguets.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Il ressort de cet avis favorable avec réserves la nécessité, en vue de permettre l'urbanisation projetée, d'engager des études garantissant des conditions d'accès satisfaisantes à la RD 933, de créer de la voirie, de revoir une intersection, et de supprimer un accès pour des raisons de sécurité.

Ces prescriptions paraissent traduire, à mon sens, une insuffisance de planification d'ensemble des infrastructures routières au regard du projet d'urbanisation envisagé.

Par suite, la question se pose de l'adéquation entre l'urbanisation envisagée par le projet et les infrastructures existantes qui ne paraissent pas vraiment adaptées à supporter une telle urbanisation.

### **CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN : avis défavorable**

#### Rapport de présentation

-12-4 une activité agricole encore importante (p 57 ) Bien que ce diagnostic ait fait l'objet d'une réunion spécifique avec la profession agricole, les données recueillies datent de 2012. Il convient de les mettre à jour.

-Evolution des superficies (p 180 ) le tableau récapitulatif ne fait pas état des anciennes zones 2AU

25-9 capacité d'accueil (p181) Note la volonté communale de lutter contre la rétention foncière par la mise en place de la taxe sur les terrains constructibles non bâtis. (p 184 )

Le projet présente un potentiel constructible de 1 502 logements à l'horizon 2025 soit 150 logements par an, alors que le SCOT préconisait un rythme de production minima de 41 logements /an pour la période 1999/2016.

En se basant sur le potentiel de l'enveloppe urbaine, le projet arrête une évolution démographique calculée à partir d'un taux de croissance de 4 ;7 % soit 3540 habitants supplémentaires en 2025 (p 181 )alors qu'il est fait état (p 35) d'un taux de croissance de 1 % sur la période 1999-2007 et de 1, 5% sur la période 2007- 2012 . Au regard de l'évolution démographique sur la commune ces dernières années, la hausse démographique envisagée semble tout à fait disproportionnée et injustifiée au regard des besoins qui doivent être exprimés dans le rapport de présentation à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

-Considère que la fixation d'un seuil minimal d'évolution de la démographie sans fixation de la surface minimale capable de la recevoir n'est pas conforme d'une part à l'objectif de limitation de consommation foncière et d'autre part au principe d'une gestion économe de l'espace' établi à l'article L 102-2 ainsi que sa traduction par le SCOT au titre des articles L146 -6 et suivants du code de l'urbanisme . Une telle modalité ne pourra pas être reconduite pour la prochaine programmation.

Par conséquent, est défavorable à appliquer un taux de croissance supérieur au taux plancher de 2, 6% au delà de 2016.

-25-10 objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de la lutte contre l'étalement urbain fixé dans le PADD et traduit dans le PLU.

Relève que pour l'ensemble des surfaces qui font l'objet d'une OAP la densité n'est que de 34 logements /ha (1037/31). Demande que les calculs tiennent compte de l'intégralité des surfaces artificialisées par la zone du Bret (19, 43 ha)

#### PADD

n'est pas favorable à l'urbanisation du secteur du Bret alors qu'il existe des possibilités alternatives dans les secteurs du Clos et des Roches.

#### Orientation d'aménagement

OAP n°1 secteur du Bret

L'OAP porte sur une superficie d'environ 194 290 m<sup>2</sup> dont 35 960 m<sup>2</sup> en zone N destinés à un ouvrage de rétention des eaux pluviales paysagé/plaine de jeux. Est défavorable à ne pas intégrer l'intégralité des équipements nécessaires en zone AU et U

L'emplacement réservé n°9 portant sur des parcelles situées en zone N de cette orientation d'aménagement n'a pas de vocation paysagère ou de loisirs mais porte uniquement sur un bassin de rétention. Il convient de rendre cohérent le document avec la pièce relative aux emplacements réservés.

OAP n°2 : secteur Balmont 2

Il est mentionné que cet aménagement est situé en zone UC alors qu'il s'agit de la zone UB sur le plan de zonage. L'orientation d'aménagement porte sur une superficie d'environ 4 600 m<sup>2</sup> tout en reconnaissant l'usage agricole du secteur caractérisé par la présence d'un siège d'exploitation avec la présence d'animaux. Est défavorable à l'urbanisation à proximité d'un siège d'exploitation.

#### Règlement

Article A 2

Demande que l'extension des habitations existantes soit autorisée dans la limite d'une surface totale après extension de 250 m<sup>2</sup>

Demande que certaines activités de tourisme à la ferme soient autorisées dans le bâti existant

Demande que les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe soient autorisées à condition que celles-ci demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci

Article N 2

Demande que l'extension des habitations existantes soit autorisée dans la limite d'une surface totale après extension de 250 m<sup>2</sup>

#### Zonage

Le projet dans la zone du Bret induira des incidences en termes d'impact sur l'activité agricole (p242 du rapport de présentation)

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement (zones 1AUb et 1AUI et N). Or, la Chambre considère que les équipements associés et nécessaires à l'urbanisation doivent être intégrés en zone à urbaniser.AU

Plusieurs zones inscrites par la précédente programmation et ayant perdu un intérêt agricole seraient considérées aujourd'hui comme des espaces de respiration au cœur de l'enveloppe urbaine à inscrire en zone N. Pourtant ces zones sont situées à moins de 1 km du projet de la gare Tram train (PADD p 8)

En conséquence, est défavorable au choix d'urbaniser le secteur du Brêt qui présente un potentiel agronomique, biologique et économique au sens de l'article R 151 -22 du code de l'urbanisme. En effet, ce secteur actuellement cultivé présente un intérêt économique pour plusieurs exploitations contrairement aux secteurs identifiés ci-dessus

#### **Réponse de la Mairie :**

*Il nous paraît possible de supprimer l'OAP n°3 et de reclasser cette parcelle à vocation agricole. Concernant l'OAP n°1 l'ouvrage de rétention n'est pas lié uniquement à l'opération. Il est dimensionné pour près de 90% pour la gestion des eaux du bassin versant supérieur qui correspond au centre de la commune (la Talançonne faisant office de fossé de récupération des eaux pluviales).*

*Les aspects réglementaires seront étudiés. Pour les surfaces agricoles qui disparaissent il ne s'agit pas de zones classées en agricole.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Zone du Brêt,OAP n° 1 : Selon la Chambre d'agriculture le secteur du Brêt présente un potentiel agronomique et économique au sens de l'article R 151 -22 du code de l'urbanisme, et un intérêt économique pour plusieurs d'exploitations.

Cet argument me paraît légitime dès lors qu'il s'agit de terres agricoles de qualité. Toutefois, cette zone a la particularité d'être située près de la gare (moins de 1 km) projetée dans le projet de PLU, ce qui facilitera l'accès des résidents de la zone à la gare.

Dans ces conditions et compte tenu des circonstances de l'espèce ( répondre aux exigences de la loi SRU) , je ne suis pas défavorable à l'urbanisation de cette zone.

OAP n°3 (et non n°2) : la présence d'un siège d'exploitation devrait, en principe, ne pas permettre l'urbanisation à proximité de ce siège. Je partage l'avis de la Chambre d'agriculture, d'autant qu'il est noté la présence d'animaux..

Zonage : selon la Chambre les équipements nécessaires à l'urbanisation doivent être intégrer en zone à urbaniser AU. Je partage l'avis de la Chambre dès lors que des équipements sont prévus par le projet de PLU.

#### **CRPF ( Centre Régional de la Propriété Forestière ) : avis favorable sous réserve de l'adaptation du PLU aux enjeux de la gestion forestière**

La gestion forestière et son exploitation sont liées à l'accessibilité à la ressource en bois. Il serait important d'analyser l'accès aux parcelles boisées avec le matériel actuel et la possibilité de circuler des camions grumiers. La mise en place de lieux de stockage des bois adaptés et bien situés (restriction de tonnage, largeur des routes, giratoires trop courts).

L'EBC se superpose souvent à d'autres réglementations déjà existantes. Ce classement qui relève du code de l'urbanisme doit être réservé aux secteurs à fort enjeux de la commune (haie, bosquet à proximité du village, espace commun conservé dans un ancien lotissement pour na pas changer la destination, bord de cours d'eau). Il est donc inapproprié de classer d'importantes superficies sur une commune d'autant que le classement de superficies en EBC entraîne de fortes contraintes à court terme pour les propriétaires et pour la commune dans le suivi, de plus ce classement doit être réglementairement justifié pour chaque site dans le rapport de présentation.

#### **Réponse de la Mairie :**

*Les surfaces arborées sont essentielles pour la préservation de la qualité environnementale et paysagère de la commune.*

*De plus ces espaces boisés contribuent à la protection de la côte en prévention des glissements de terrain et au ruissellement.*

*La présence d'espèces mellifères est importante pour l'activité des agriculteurs de la commune.*

#### **CDPENAF**

Projet délimitant un STECAL au titre de l'article L 151 -13 du code de l'urbanisme et autorisant les extensions des bâtiments d'habitation en zone naturelle au titre de l'article L 151 -12 du code de l'urbanisme.

**Emet un avis défavorable** à la délimitation du STECAL, tel que défini sur l'emprise du projet.

**Emet un avis favorable** aux dispositions du règlement du PLU de Reyrieux concernant les extensions des bâtiments d'habitation en zones naturelles sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

-fixer la surface de plancher minimale de l'habitation avant extension à 50 m<sup>2</sup>

-fixer la surface de plancher maximale de l'habitation après extension à 250 m<sup>2</sup>

#### **Réponse de la Mairie :**

*Pour la plate forme de compostage, ce point sera rediscuté avec la CCDSV qui en a la compétence et la gestion. Les points réglementaires pourraient être pris en compte dans le règlement*

#### **LA REGION AUVERGNE RHONE ALPES :lettre datée du 7/12/2016, remise au CE le 9/12/2016.**

Contribution tenant lieu d'avis technique.

-fait état d'objectifs de production de logements ambitieux pour les 10 prochaines années avec un potentiel constructible maximal identifié de 150 logements par an. Soit une croissance démographique très forte de 4, 7% par an, d'où l'importance de maîtriser le développement urbain.

-remarque concernant le lien entre urbanisme et transports et notamment le projet de réouverture aux voyageurs de la ligne Sathonay-Trévoux.

-il semble que ce projet ne soit pas réalisable à l'horizon 2018, étant donné que les études opérationnelles n'ont pas commencé. Dans cette attente il sera important de favoriser le rabattement vers les gares d'ores et déjà existantes à proximité (Saint André de Corcy-Mionnay)

-Actuellement les financements pour un projet Tram Train ne sont pas réunis et une étude est en cours de lancement pour étudier la mise en œuvre d'un bus à haut niveau de service moins coûteux que le Tram train.

-Dans un souci d'anticipation, il est nécessaire de prendre en compte la future réouverture de cette ligne.

-Un emplacement réservé de 1010 m<sup>2</sup> est prévu dans le projet de PLU pour l'extension de l'aire de stationnement de la gare. (les études avaient estimé un besoin de stationnement de 120 places soit un besoin de 2400 m<sup>2</sup>. Dans cette perspective, il sera essentiel de s'assurer que ce potentiel besoin de stationnement plus important que les possibilités prévues par l'intermédiaire de l'emplacement réservé soit à la fois bien pris en compte et bien localisé.

### **Réponse de la Mairie :**

*La Commune est en attente des études sur le BHNS*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Il ressort de l'avis technique de la région que le projet Tram Train est quasiment écarté et qu'une autre alternative, moins coûteuse, un BHNS (bus à haut niveau de service) pourrait être envisagée, mais aucun délai quant à la prise de décision et a fortiori quant à la réalisation n'est proposé. .

Dans l'intervalle il est préconisé le rabattement vers des gares existantes.

Dans ces conditions la question se pose de la gestion de l'augmentation du trafic automobile sur la commune générée par une croissance forte de la population, et de son impact en termes d'environnement et de cadre de vie ?

Par ailleurs, le rabattement vers d'autres gares n'est possible que si le stationnement à proximité de ces gares n'est pas déjà saturé. C'est un point qui mérite d'être éclairci.

S'agissant de l'emplacement réservé, il convient effectivement d'anticiper les besoins en stationnement en réservant un emplacement suffisant.

Toutefois ce besoin est difficile à appréhender en l'état, car, outre la population de Reyrieux il n'est pas injustifié de penser que des résidents de communes voisines (au Nord de Reyrieux), éloignés de la gare, se rabattent sur le stationnement de Reyrieux. Le stationnement de la gare de Reyrieux créant une sorte d'appel pour de nombreux usagers du transport collectif.

Dès lors, compte tenu de ce potentiel en termes de besoin de stationnement, et afin d'éviter la saturation rapide du parc de stationnement, la question se pose de la superficie à réserver à ce parc de stationnement de la future gare.

fin du rapport.

Fait à Fareins, le 9 janvier 2017.

Le Commissaire Enquêteur  
Alain DUMONT