Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

MAIRIE DE REYRIEUX
15 SEP. 2016
COURRIER "ARRIVEE"

→ JD
↳ CCD
DV

Le préfet,

à

Monsieur le maire

105, Grande Rue
01600 Reyrieux

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification

Référence :
201608AvisServicesReyrieux796
Vos réf. :

Affaire suivie par : Patrice Guichard
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 67 64 - fax 04 74 45 63 60

Bourg en Bresse, le 29 août 2016

Objet : avis des services de l'État sur le projet de révision du plan local d'urbanisme

Vous m'avez transmis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 21 juillet 2016, pour recueillir l'avis des services de l'État associés à cette procédure, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Son analyse m'amène à formuler les observations suivantes.

Perspectives de développement démographique

Votre 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

PJ :
Copie à : ARS - VNF

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 votre 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 votre 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, votre 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, votre programmation devrait vous permettre d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de LLS d'ici 2025.

Si votre 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 vos 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 échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est inscrit dans les OAP, vous privant ainsi d'un moyen de piloter a 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 m² 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 m².

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.

Votre 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. Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique.

Enfin, je vous rappelle 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.

Le préfet,

Laurent TOUVET

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, j'émets 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 « Prés 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.