

Service Urbanisme et Risques

Le directeur,

à

Madame le maire
105 grande rue
01600 Reyrieux

Référence : 202409AvisSeMs1Reyrieux395
Vos réf. :

Affaire suivie par : Géraldine Rongier

Bourg en Bresse, le *23 septembre 2024*

**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1
du PLU de la commune de Reyrieux**

Vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Reyrieux prescrit le 3 juillet 2024 et reçu par mes services le 23 août 2024 afin de recueillir l'avis des services de l'État.

Le projet de modification simplifiée n°1 vise la création d'un secteur OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) nommé « Cœur de Village », la suppression des emplacements réservés n°12 et n°16 ainsi que la modification des linéaires commerciaux (article L. 151-16 du code de l'urbanisme) et de l'emplacement réservé n°6 (article L. 151-41 du code de l'urbanisme).

Le règlement écrit de la zone UA est amené à être modifié en vue d'adapter plusieurs dispositions : Servitude de mixité sociale (article 2) ; Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ; Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ; Règles de stationnement (article 12) ; Gestion des espaces libres (article 13).

L'analyse de votre projet appelle les remarques suivantes :

1. Modification des emplacements réservés

La suppression des emplacements réservés 12 et 16 (amélioration intersection et cheminement piéton) ne soulève pas de remarque particulière. Il conviendra cependant de prendre en compte les remarques faites en annexe de ce courrier pour plus de clarté et de lisibilité.

PJ :
Copie à :

Toutefois, la modification de l'emplacement n°6 constitue une restriction significative des possibilités de construire pour le périmètre concerné.

En effet, l'emplacement réservé n°6 identifié pour l'opération Coeur de village est « créé en vue de permettre la réalisation d'une opération de requalification favorable à une mixité de logements et commerces » (page 35 de la notice de présentation). L'objet de l'emplacement réservé étant plus restrictif que les destinations et sous destinations permises au sein de la zone UA, cette évolution est à considérer comme une diminution des possibilités de construire.

Par ailleurs, au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : [...] 2° Soit de diminuer les possibilités de construire ; »

L'augmentation surfacique de l'emplacement réservé n°6 doit être regardée comme une diminution des possibilités de construire. En ce sens, le maintien de ce point dans le projet de modification simplifiée vient fragiliser la sécurité juridique du PLU. Vous veillerez à retirer cet objet ou à l'intégrer au sein d'une modification avec enquête publique (MEP).

2. Modifications du règlement

Le projet prévoit de nombreuses modifications en terme d'occupation des sols et de volumétrie.

Le projet précise (page 16 de la note de présentation) que « les ajustements du règlement de la zone UA sont des adaptations ayant un impact très limité sur l'urbanisation et que la modification des articles UA 12 et 13 ne peut être interprétée comme une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction à l'échelle de la zone. ».

Baisser le coefficient pleine terre sur l'ensemble des zones UA et permettre des constructions aux limites séparatives dans certains cas va augmenter les possibilités de construction. La seule justification rappelée ci-dessus est insuffisante pour assurer que l'augmentation de construire sur la zone UA est en dessous de 20 %, et que le projet de modification n'est pas à soumettre à enquête publique (article L.153-41 1°). Dans le cadre de l'accompagnement de la DDT à la réalisation du PLU et de notre rôle de conseil, j'attire votre attention sur le fait que cet élément représente une fragilité juridique pour votre projet.

Afin de consolider juridiquement le projet, vous veillerez à compléter la justification intégrée au dossier ou à intégrer ce point au sein d'une MEP.

En conclusion, au vu des deux points cités ci-dessus, j'émet, en l'état, un avis défavorable à votre projet de modification simplifiée et vous invite à mobiliser une modification de droit commun.

Vous trouverez par ailleurs des remarques en annexe, utiles à intégrer d'un point de vue qualitatif dans une prochaine procédure.

Le directeur,


Vincent PATRIARCA

REMARQUES ANNEXES

Modifications des ER

Il pourrait être utile de faire apparaître l'ancienne liste avec les modifications apparentes pour plus de clarté par rapport à la nouvelle renumérotation des derniers emplacements (pour les points de règlements, on retrouve dans la note de présentation l'ancienne rédaction avec les modifications en rouge).

De plus, **le titre du document en bas de la page 33 est erroné et devra être rectifié** (photo de l'ancien emplacement n°12 et non 6).

Prise en compte des risques naturels

Le secteur de l'OAP Coeur de village est traversé par la Talençonne et le projet le prend bien en compte (page 53 de la notice de présentation et dans le dossier de l'OAP).

Toutefois, pour tous travaux en zone de crue torrentielle et ruissellement, il peut être opportun d'insister sur l'importance de construire en tenant compte du sens des écoulements et de l'orientation des ouvertures.

De plus, concernant le risque « glissement de terrain », il n'est évoqué qu'au tout début de la notice de présentation (page 15). Il n'est pas mentionné dans le reste du dossier (notamment l'OAP Coeur de village) alors que le périmètre de l'OAP est touché en partie au sud-est par ce risque. La zone n'est pas inconstructible car en aléa modéré mais des prescriptions sont à suivre dans ce secteur.

**Pour être complet, le projet devra rappeler le risque « glissement de terrain » dans le dossier d'OAP et renvoyer au PPR pour les prescriptions.
Pour tout élément complémentaire nécessaire, vous pouvez vous rapprocher de l'unité Prévention des Risques de la DDT.**

Production de logements sociaux

Votre commune est déficitaire en logements locatifs sociaux (LLS). Afin d'améliorer votre taux de LLS, (objectif 25%) vous vous êtes engagé dans un contrat de mixité sociale (CMS) actuellement en cours de signature.

La création d'une OAP « Cœur de Village » est inscrite au projet de CMS et n'appelle pas de remarque.

La modification du règlement sur la servitude de mixité sociale est sans impact sur la production de logements sociaux.

De plus, je note votre volonté d'augmenter de manière significative la part de logements sociaux (50 % de LLS) dans les nouveaux projets.

Néanmoins, le projet de CMS prévoit des actions impliquant de revoir d'autres dispositions du PLU. La mise en œuvre effective de ces évolutions fera l'objet d'un suivi attentif de la part des services de l'État.

Vous veillerez à poursuivre vos efforts et à ne pas perdre de vue les engagements et actions à mener jusqu'en 2025 conformément au CMS.

OAP Coeur de village

Vis à vis du SCoT, le projet permet d'orienter le développement de la commune en cohérence avec sa fonction de pôle de bassin de vie.

La logique d'aménagement pourrait cependant afficher de manière plus prononcée les principes de circulation en mode doux dans un quartier qui se prêterait à une piétonisation plus importante.

En effet, la logique principalement guidée par l'accueil des automobiles atténue la transformation de ce cœur urbain très minéral.

Elle privilégie un stationnement optimisé autour de la nouvelle voirie traversante au détriment d'une extension significative des surfaces d'espaces verts qui permettrait le combat contre les îlots de chaleur préconisé par le SCoT.

Enfin, le périmètre de l'OAP cœur de village épouse l'îlot bâti du centre, mais ne prend pas en compte les interactions avec le projet immobilier qui remplacera le jardin de Germaine notamment en terme de flux, stationnement et modes doux.

Une réflexion plus poussée sur les modes doux ainsi que sur la cohérence du périmètre de l'OAP est attendue.

Le Directeur Départemental des
Territoires
Vincent PATRIARCA