



6 et 7 mai

F.A.M.

PRÉFET DE L'AIN

Pièce A7

Direction départementale des territoires

Urbanisme Risques
Atelier Planification

Référence : 2018AvisServiceEtatPLUNeyron25

Affaire suivie par : Aurélie Jacquet
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 45 63 08 - fax 04 74 45 63 60
aurelie.jacquet@ain.gouv.fr

Objet : Révision du plan local d'urbanisme – Avis des services de l'État

Mairie de NEYRON	
Reçu le <i>A</i>	
30 JAN 2019	
Maire J.P. Devillaine A. Vivancos J. Collomb S. Maulard G. Marquis J.Y. Girard A. Vincent	Pour info action
Retour à	

Le préfet,

à

Monsieur le maire

Mairie de Neyron
Place Victor Basch
01700 NEYRON

FD

Bourg en Bresse, le 28 JAN. 2019

Vous m'avez transmis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 31 octobre 2018, 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.

Le dossier présenté appelle de ma part les remarques suivantes.

Rappel du contexte

A la suite d'une requête introduite devant le tribunal administratif de Lyon, votre commune a bénéficié d'un sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme afin de régulariser le vice de procédure découlant de l'absence d'évaluation environnementale, irrégularité postérieure au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Ce vice de procédure est susceptible d'être régularisé par la réalisation de l'évaluation environnementale et d'une nouvelle enquête publique. Dans ce cadre, le présent projet de PLU est de nouveau soumis pour avis aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Logement - Dimensionnement des zones à urbaniser

Page 155 du rapport de présentation, vous déterminez un besoin d'environ 240 logements neufs sur la période 2012 – 2026. En tenant compte des 16 logements réalisés de 2012 à 2015, des 55 logements envisagés sur le tènement "le Clos" et des 15 logements SEMCODA prévus en zone UA, le besoin résiduel en logements neufs s'élève à 153 unités pour lesquelles

PJ :
Copie à : Préfecture/DCAT/BAUIC - ARS

9,48 ha sont identifiés en zones UB, 1AU et 2AU, soit une densité de 16 log/ha. Une telle densité pourrait utilement être revue à la hausse.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Votre projet de PLU définit une OAP au nord-ouest vers Sermenaz, route du Fort. La mise en œuvre de cette OAP est conditionnée par l'amélioration de la desserte de la rue du Fort et du chemin de Sermenaz grâce aux aménagements prévus sur les emplacements réservés n° 8 et n° 9 inscrits au PLU. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation de ces travaux. Cependant, selon les dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. N'étant pas desservie correctement, la zone 1AU nord-ouest vers Sermenaz ne peut donc être classée en zone immédiatement urbanisable. De plus, dans le règlement, les zones 1AU sont identifiées comme bénéficiant à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructure de capacité suffisante et donc comme urbanisables à court ou moyen terme. Le règlement est en contradiction avec l'OAP.

En outre, votre projet permet une urbanisation simultanée de ces zones 1AU. Pour garantir l'échelonnement du potentiel constructible de votre commune sur la durée du PLU, une programmation temporelle de leur ouverture à l'urbanisation est souhaitable.

Par ailleurs, les plus grands tènements identifiés en tant que dents creuses au sein du tissu urbain devraient également faire l'objet d'OAP.

Mixité sociale

La zone UA comporte des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° du code de l'urbanisme. La désignation des opérations envisagées sur ces tènements ne précise pas les objectifs de mixité sociale poursuivis. Votre règlement, ainsi que la liste des emplacements réservés, doivent être plus explicites quant au caractère social des logements prévus sur ces terrains.

En outre, le SCoT BUCOPA vise une proportion de 10 % de logements locatifs sociaux par construction neuve ou réhabilitation. Or, pour une production de 240 logements, votre document n'évoque que les 15 logements du programme SEMCODA. La production de logements locatifs sociaux doit être majorée, tant pour se rapprocher des préconisations du SCoT que pour anticiper le taux auquel sera soumise votre commune, dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, dès lors que le seuil de 3 500 habitants sera dépassé.

Zones constructibles sur terres agricoles

Deux zones 2AU sont prévues au nord-est de la commune pour une surface de 1,3 ha sur des terrains agricoles actuellement exploités. Ces deux secteurs sont situés autour d'une habitation constituant un siège d'exploitation existant et d'un bâtiment de stockage de matériel n'imposant pas de périmètre de réciprocity. Cependant la construction d'un bâtiment agricole se verrait compromise et nécessite de renforcer la justification d'un tel choix.

Par ailleurs, une zone 2AUx d'enjeu intercommunal et identifiée au SCoT, en extension de la zone d'activités existante est envisagée sur une emprise de 14ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC.

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

Le PLH de la communauté de communes de Miribel et du Plateau est en cours de réalisation. Selon les dispositions de l'article L. 131-6 du code de l'urbanisme, lorsque le PLU a été

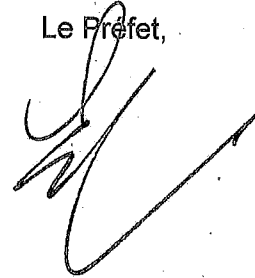
approuvé avant le PLH, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU, délai ramené à un an si le programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan.

J'attire votre attention sur l'obligation faite à la collectivité, depuis le 1er janvier 2016, lors de toute révision d'un document d'urbanisme, de le numériser au standard du Conseil National de l'Information Géographique et de le mettre en ligne, de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme.

D'autres observations dont la prise en compte relève de la mise au point finale du dossier sont détaillées dans la fiche annexe ci-jointe.

Sous réserve de la prise en considération de l'ensemble des points abordés ci-dessus, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU. Je vous demande de bien vouloir joindre le présent avis au dossier mis à l'enquête publique.

Le Préfet,



Arnaud COCHET

Annexes

Risques naturels

- La parcelle AH 154 est classée dans le PPRn en zone rouge exposée aux glissements de terrain. Au regard de ce risque et des dispositions réglementaires associées, la partie de cette parcelle classée en zone UB du PLU doit être reclassée en zone Np.

- Les OAP sont toutes concernées par le plan de prévention des risques "Crues du Rhône, crues torrentielles et mouvement de terrain"; or toutes n'y font pas référence dans leur description.

Chaque projet doit prendre en compte la réglementation du PPR. Une vigilance est à apporter sur les points suivants :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- limiter le ruissellement par la gestion du rejets des eaux ;
- en zone Bgt (OAP Berthelon et le Clos) une des prescriptions est de réaliser une étude géotechnique de sol.

L'évaluation environnementale ne fait pas référence au PPR.

Risques technologiques

L'existence d'une canalisation de transport de gaz de diamètre nominal 200 mm et de pression maximale en service de 40 bars, exploitée par GRTgaz, est mentionnée dans le rapport de présentation et le PADD. L'article A1 de votre règlement dispose que les ERP relevant des catégories 1 à 3 sont interdits à proximité de la canalisation en se référant aux zones de vigilance. Eu égard au danger potentiel que représente cette installation, la zone A devrait donc faire l'objet de prescriptions complémentaires liées à la présence de cette canalisation.

Servitudes d'utilité publique de conservation des eaux

La liste des servitudes d'utilité publique annexée au PLU fait état de deux servitudes relatives à la conservation des eaux. Les arrêtés préfectoraux et inter-préfectoraux de déclaration d'utilité publique du puits de Crépieux-Charmy et du Lac des Eaux Bleues, dans lesquels apparaissent les dispositions relatives à l'utilisation des sols, doivent figurer parmi les annexes.

Les zones Ne, NI et UX (ZA de la Traille) sont situées en périmètre de protection éloignée des puits de captage d'eau potable de Crépieux-Charmy et du Lac des Eaux Bleues. Ces servitudes engendrant des contraintes portées par les DUP, notamment en termes d'assainissement et d'aires de stationnement, doivent apparaître dans le chapeau de chacune de ces zones de votre règlement.

Constructibilité en zones agricoles et naturelles

Le règlement du PLU autorise en zone A les extensions des constructions d'habitation. A la page 61 du règlement il est écrit : « sont admises à condition d'être nécessaires à l'activité agricole : l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de ce PLU ». Or, à la page 62 du règlement un paragraphe est dédié aux extensions d'habitation avec des conditions conformes à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Supprimer le premier élément qui n'a plus lieu d'être.

Zonage

Les secteurs Ne sont identifiés comme zones naturelles "équipements publics". Au regard de leur destination, de leur situation géographique en connexion directe avec la trame urbaine ainsi que des équipements déjà présents, ces secteurs doivent être reclassés en zones U-indicé, à vocation d'équipement public.

La zone UB comporte des secteurs nécessitant un assainissement non collectif. Ces derniers pourraient faire l'objet d'un sous zonage spécifique afin d'identifier distinctement les secteurs UB pour lesquels un dispositif individuel conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement est admis, des secteurs UB dans lesquels le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

D'après le plan de zonage d'assainissement, la zone UA est desservie par le réseau collectif d'assainissement. Il ne peut être autorisé dans cette zone un assainissement non collectif pour les bâtiments nouveaux. Les 2ème et 3ème paragraphes de l'article 4-2 sont à supprimer.

Mixité sociale

L'OAP du secteur "le Clos" fait état d'un souhait des élus de proposer des logements en accession sociale. Vous pouvez à cette fin mobiliser l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme afin d'affecter à chaque programme de logements à réaliser, un pourcentage de logements destinés à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes.

Le rapport de présentation évoque également 20 % de logements PLAI dans la production des logements locatifs aidés. Or, aucun outil ne permet d'assurer la création de ce type de logements. Vous veillerez donc à traduire cette volonté dans les OAP ou emplacements réservés prévus à cet effet.

Espaces boisés classés (EBC)

La ligne aéro-souterraine 63kV La Boisse – Rilleux 1 traversant votre commune dans sa partie sud surplombe des EBC en zones Np et UB. Or, comme le précise le Conseil d'État dans la décision Commune de Roumare du 13 octobre 1982, "[...] le passage d'une ligne de transport d'énergie électrique à très haute tension est incompatible, compte tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés protégés [...]". En conséquence, les EBC présents dans une largeur de bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne sous cette liaison aérienne devront être déclassés.

Ancien centre d'enfouissement des déchets

L'existence d'une ancienne décharge est indiquée page 72 du rapport de présentation. Il est rappelé que la destination des terrains dans le cadre du PLU doit être compatible avec la présence des déchets en place. Toutefois, le site n'est reporté sur aucune carte et aucune prescription particulière n'est mentionnée dans le règlement. Dans l'attente de la mise en place éventuelle de servitudes d'utilité publique, le périmètre de la décharge ne doit pas être le lieu d'activités ou de travaux susceptibles de remettre en cause les conditions de réaménagement du site.

Assainissement

L'article 2 du règlement des zones Ne et NI autorise des occupations et utilisations du sol en contradiction avec les DUP :

- la zone Ne est portée comme non raccordable au réseau collectif d'assainissement dans le plan de zonage d'assainissement. Or, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. De ce fait, les nouvelles constructions telles que les bâtiments pour des activités sportives ou socio-culturelles, les logements de fonction, l'extension de bâtiment existant avec évacuation des eaux usées sont interdites.

- la zone NI dispose d'un assainissement non collectif admis. Mais les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement non collectif qui n'existe pas à proximité. De ce fait, les sanitaires pour des manifestations publiques, les logements de fonction, les extensions de bâtiment imposant une évacuation des eaux usées sont interdites.

Nuisances

La commune est traversée par plusieurs infrastructures de transports classées à grande circulation. Pour la prise en compte des nuisances générées par ces installations (bruit et

pollution d'air) il convient d'éviter les constructions de logements et d'équipements accueillant des populations sensibles dans les zones considérées comme dégradées et très dégradées par des émergences sonores ou des émissions de polluants. Il convient de se reporter au classement de la base ORHANE. La formulation de l'article 2 du règlement des zones concernées doit être plus exigeante qu'une simple isolation phonique.

Plans de zonage

Les différentes zones sont représentées avec une couleur unique. Cela concourt à un manque de lisibilité quant à la définition des limites de ces zones. L'utilisation d'un nuancier de couleurs en fonction des zones permettrait d'optimiser la lecture graphique. Il en est de même pour le futur cimetière de votre commune classé en zone UE assorti d'un emplacement réservé. La couleur de l'emplacement réservé apparaît mais pas celle de la zone UE.

Les légendes des plans de zonage doivent être complétées afin de faire apparaître les différentes zones.

Servitude d'utilité publique T5 "relations aériennes"

Vous voudrez bien noter que le service à consulter pour les demandes d'urbanisme concernant la servitude T5 est :

DGAC-SNIA

210 rue d'Allemagne

BP 606

69125 Lyon Saint Exupéry

mail : snia-urba-lyon-bf@aviation-civile.gouv.fr

Annexes

Les PLU doivent comporter en annexe, conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État, et qui font l'objet d'une fiche par type de servitude.

L'adjonction des fiches ainsi que les arrêtés préfectoraux relatifs auxdites servitudes faisant notamment état de leurs effets, offrirait plus de lisibilité sur ces éléments. Enfin, les servitudes doivent être représentées sur le plan de servitudes. Les arrêtés préfectoraux pourront compléter l'annexe 7 au titre des informations de votre dossier.