
Ain

COMMUNE DE TREVOUX



Ain

ZAC DE LA GARE – Ecoquartier des Orfèvres

Novembre 2017

**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

1- Note de présentation

Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Trévoux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 octobre 2007. Il a fait depuis l'objet :

- d'une modification approuvée le 21 janvier 2009 ;
- d'une révision simplifiée approuvée le 17 septembre 2012 ;
- de deux mises à jour du 29 juin 2017 et 20 mai 2015 ;
- d'une modification simplifiée n°1 le 25 juillet 2013.

Par délibération en date du 10 février 2016, la commune de Trévoux a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

PREAMBULE

Le projet d'aménagement du secteur de la Jacobée constitue un enjeu majeur pour le développement de la Commune de Trévoux.

Principale réserve foncière à l'est de la ville, ce secteur accueillera une gare routière et le terminus d'un transport collectif en site propre qui reliera Trévoux à l'agglomération lyonnaise.

Dans cette optique, la Ville de Trévoux a lancé l'ensemble des études préalables visant la création d'un écoquartier, l'écoquartier des Orfèvres, dans le cadre réglementaire d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur. Ces études ont eu pour objectif la définition d'un périmètre, d'un programme et d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, répondant à de multiples enjeux en matière de développement économique, social et d'environnement.

La démarche de projet urbain s'est inscrite dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.), telle que définie par l'ADEME.

La réalisation de ces études a été confiée, après mise en concurrence, à une équipe pluridisciplinaire, placée sous la conduite de la société ATHANOR (69), et composée d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, d'un spécialiste en programmation logements, d'un bureau d'études déplacements, environnement, et réseaux divers et d'un sociologue, spécialiste de la concertation.

Les études préalables se sont déroulées en trois temps. Dans un premier temps, une phase de diagnostic du territoire pour cerner et hiérarchiser l'ensemble des enjeux (urbains, environnementaux, déplacements, démographiques, paysagers énergétiques...), et mettre en évidence les forces et les faiblesses du territoire.

Dans un second temps, une phase d'élaboration des scénarios a permis d'examiner des hypothèses de travail pour l'aménagement à l'échelle du secteur de la Jacobée.

Dans un troisième temps, après une longue phase de concertation avec les acteurs concernés par le projet et la population (réunions publiques, exposition permanente, ateliers citoyens, rencontres avec les propriétaires, les locataires), le projet d'aménagement est envisagé sur un périmètre opérationnel.

LE PERIMETRE DE ZAC RETENU

Le secteur à aménager se situe à l'Est de la commune de Trévoux, à environ 700 m du centre de la commune est un secteur actuellement partiellement urbanisé, mais où des dents creuses subsistent.

La ZAD du secteur de la Gare a été créée le 19 juillet 2007, sur une superficie de 23,34 hectares. Sur le périmètre de ZAD la commune de Trévoux était titulaire d'un droit de préemption. Grâce à l'instauration de la ZAD la commune de Trévoux a pu se constituer une réserve foncière relativement importante sur le périmètre de la future ZAC. La ZAD du secteur de la gare a pris fin le 6 juin 2016.

Ainsi aujourd'hui la commune, les bailleurs sociaux Logidia et Dynacité, possèdent au total 6,28 ha sur le site. Enfin, SNCF Réseau possède l'emprise des voies qui pourront accueillir à long terme le projet de BHNS.

La superficie retenue pour le secteur à aménager est d'environ 9,85 hectares. Le foncier est principalement constitué d'un tissu déjà urbanisé.

Le périmètre du secteur de projet d'Ecoquartier des Orfèvres est délimité par :

- Au Nord, la frange bâtie le long de la route de Reyrieux (RD 6) ;
- A l'Est, le chemin des Orfèvres ;
- Au Sud, la route de Lyon et la rue Antoine Millan qui longe le talus de la voie ferrée (sans intégrer celui-ci, sauf dans sa partie la plus à l'Ouest) ;
- A l'Ouest, la Montée d'Ars.



Objet de la mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration d'utilité publique (DUP) permet au préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire évoluer un document d'urbanisme qui en l'état de ses dispositions ne permet pas la réalisation d'une opération qui doit être déclarée d'utilité publique.

En l'espèce, la procédure de mise en compatibilité du PLU de Trévoux doit permettre à l'Etat de faire évoluer les dispositions du PLU actuellement en vigueur afin de concrétiser le projet d'« écoquartier de Orfèvres. »

Ce projet fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique dont la reconnaissance, prononcée par Monsieur le Préfet de l'Ain, permettra à terme la réalisation de près de 300 logements neufs, la réhabilitation de 160 logements sociaux, la construction d'un Groupe Scolaire et d'équipements publics.

Il est précisé que le présent dossier de mise en compatibilité du PLU ne concerne que le secteur 2AU compris dans le périmètre de la ZAC. Les zonages Ub, Uc, Ud, Uet et N présents dans le périmètre de la ZAC ne sont pas concernées par la mise en compatibilité

Déroulement de la procédure – indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU avec une DUP est codifiée aux articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme (article R. 123-23-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015). Entièrement menée par le Préfet, la procédure de mise en compatibilité se décompose en cinq phases :

- Un examen du dossier par Monsieur le Préfet ;
- Un examen conjoint des mesures destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU avec la DUP ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- La sollicitation de l'avis du conseil municipal ;
- La reconnaissance de l'utilité publique par le Préfet, laquelle emporte mise en compatibilité du PLU.

Une procédure de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été menée à l'initiative de la commune de Trévoux. Le bilan de la concertation est joint au dossier soumis à l'enquête publique (délibération du 11 décembre 2013).

L'examen du dossier par Monsieur le Préfet

Au vu du dossier transmis par la Commune de Trévoux, Monsieur le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé et actuellement en vigueur de la commune de Trévoux. Dans la négative, Monsieur le Préfet engage la procédure de mise en compatibilité.

L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par le Préfet pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique font l'objet d'un examen conjoint. Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées sont invitées à émettre leurs remarques sur les modifications apportées dans le cadre des dossiers de mise en compatibilité.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, pièce qui doit être jointe au dossier d'enquête publique. Les personnes publiques associées sont celles déterminées dans les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région ;
- Le département ;
- La Communauté de communes, dans le cadre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat ;
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et de l'industrie ; chambre de l'agriculture ; la chambre des métiers) ;
- L'établissement public en charge du SCoT.
- Le maire (article L155.54).

L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce dernier.

L'avis du Conseil Municipal

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le Préfet au conseil Municipal pour avis. Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte mise en comptabilité des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la décision de Monsieur le Préfet de déclarer l'opération d'utilité publique. La mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Contenu du dossier de mise en compatibilité

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Les pièces du PLU impactées par le dossier de mise en compatibilité du PLU sont :

- Le règlement des zones concernées par le projet ;
- Le document graphique.

La présente note explicative tient donc lieu de rapport de présentation.

Plan Local d'Urbanisme et objectifs motivant sa mise en compatibilité

Le projet de quartier durable est inscrit dans le PLU de la commune de Trévoux, qui en donne les objectifs et les grandes orientations.

La majeure partie du futur site est classée en zone 2AU (à urbaniser), dont les principes d'urbanisation sont les suivants :

- La zone 2AU est destinée à assurer le développement futur de la commune par une opération de renouvellement urbain du quartier de la Jacobée. La zone est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle conserve son caractère naturel peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Son urbanisation pourra s'inscrire en lien avec la réouverture de la voie ferrée entre Trévoux et Lyon (projet de BHNS), l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. La limitation de l'urbanisation du quartier de la Jacobée doit permettre de gérer le développement urbain de la commune dans le temps en phasant ce développement : aménagement du secteur du « Combard » à court terme et renouvellement du quartier de la Jacobée à moyen et long terme. **Le projet de l'Ecoquartier des Orfèvres respecte cet objectif.**
- Le PLU met en avant des objectifs de développement des modes doux par l'aménagement d'itinéraires piétons et cyclables. Le projet à court et moyen terme doit également conforter et favoriser l'usage des transports en commun sur la commune en particulier grâce à la réouverture de la voie du BHNS Lyon-Trévoux. **Le projet de l'Ecoquartier des Orfèvres respecte cet objectif également, à travers la place faite aux modes doux au sein du projet et à la politique de stationnement pensée en cohérence avec la proximité de la réouverture de la voie ferrée pour le terminus du BHNS.**

L'encadrement réglementaire de l'opération nécessite une mise en compatibilité du PLU. Celle-ci est élaborée en parallèle du dossier de DUP et d'enquête parcellaire. La procédure de DUP emportera ainsi mise en compatibilité du PLU (Art L153.54 du Code de l'Urbanisme).

Le projet d'aménagement ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisant pas un EBC ou une zone agricole ou forestière, et ne comportant pas de graves risques de nuisance, la procédure de mise en compatibilité pourra être prescrite (Art L153-54 du Code de l'Urbanisme).