

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de REYRIEUX (01)

l'esprit nature
REYRIEUX



Plan local d'urbanisme :

- Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mai 2016
 - **Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Octobre 2019**
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Octobre 2019*

Révisions et modifications :



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Ils précisent notamment que les OAP peuvent être définies « *pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit).

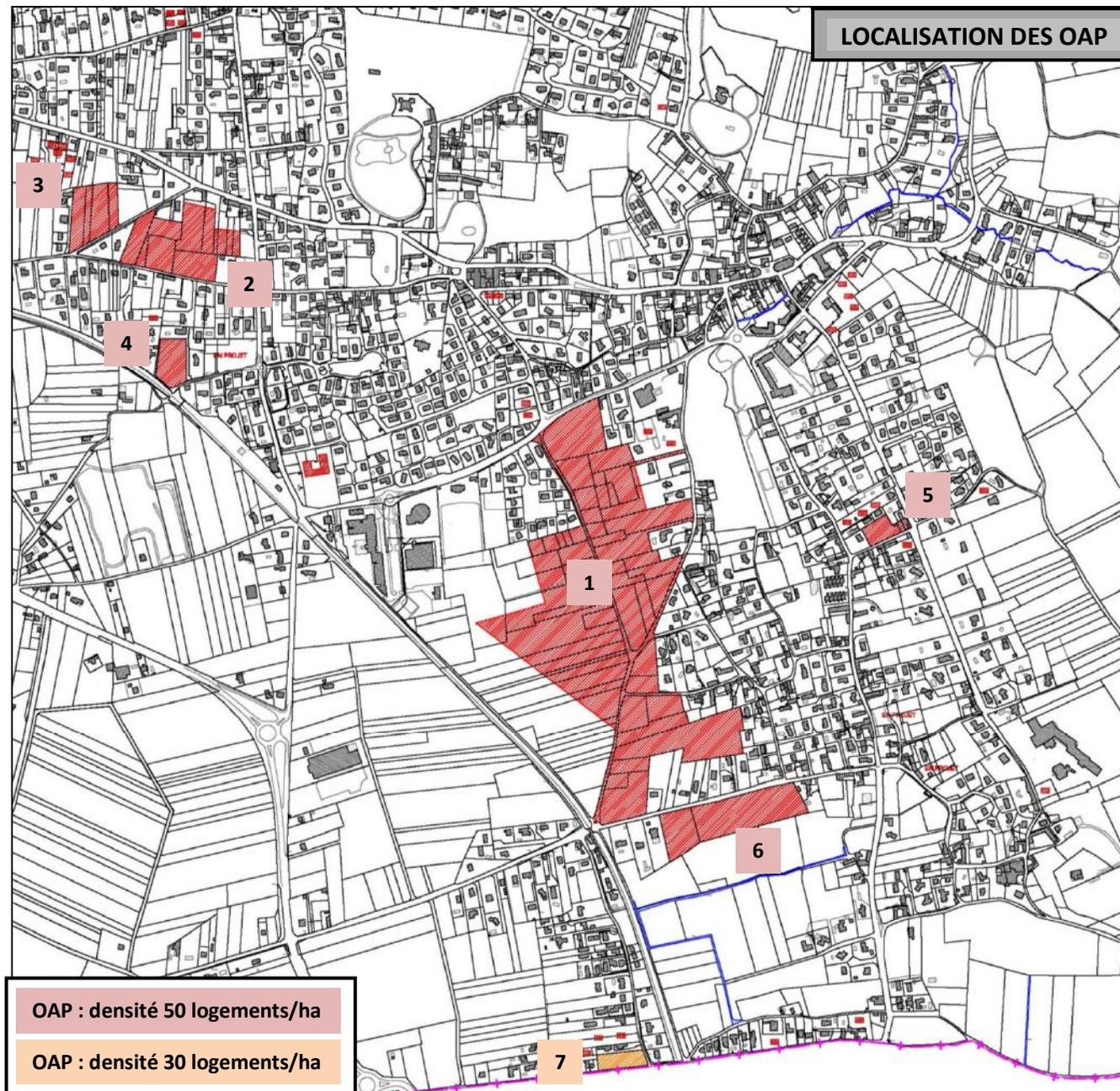
Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Elles visent comme objectifs généraux :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces inscrits au sein de l'enveloppe urbaine.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit en accord avec l'urbanisation existante en périphérie des sites.

La commune Reyrieux a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Commune de Reyrieux - PLU



Commune de Reyrieux - PLU

OAP	SECTEUR	ZONAGE	SUPERFICIE (M ²)	DENSITE (LOGEMENTS/HA)	NOMBRE DE LOGEMENTS	POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX (%)	NOMBRE DE LLS	LOGEMENTS GROUPES	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUEL
1	LE BRET	1AUB/1AUL/N	(143 050) 110 600 / 15 290 / 35 950	50	553	40 LLS	221	X	X	X	X
2	LES VARENNES 1	1AUA/UB	19 960	50	100	70 LLS	70	X	X	X	
3	LES VARENNES 2	1AUA	8 650	50	43	70 LLS	30	X	X		
4	LA RESTE	UB	4 460	50	22	100 LLS	22	X	X	X	
5	VEISSIEUX LE HAUT	UB	2 710	50	13	100 LLS	13		X	X	
6	PRES DE VEISSIEUX	1AUA	17 590	50	94	75 LLS	70	X		X	
7	MINIMES	UB	2 600	30	8	100 LLS	8	X			
TOTAL			(199 020) 166 570 / 15 290 / 35 950	49.6	827	52 %	430				

OAP N°1 : SECTEUR DU BRET

Description du site :

- Zonage : zones 1AUb et 1AUL
- Superficie : environ 194 290 m² dont 143 050 m² en zone 1AUb (110 600 m² pour de l'habitat / 32 450 m² pour les aménagements des abords d'un cours d'eau et des axes de liaison inter-quartiers), 15 290 m² en zone 1AUL et 35 950 m² en zone N
- Localisation : Sud-Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès par la route du Stade, la rue du Collège, le Chemin du Brêt et le chemin du Plat

Objectifs spécifiques :

- Aménager un écoquartier en cohérence avec une inscription du site entre le bourg et le futur pôle de transport à haut niveau de service.
- Développer une desserte viaire du secteur en cohérence avec les voies existantes.
- Favoriser le développement des liaisons douces.
- Etoffer l'offre communale en matière d'équipements.
- Gérer la rétention des eaux pluviales d'une partie des zones urbanisées de la commune, en plus de celle de l'opération.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation d'habitat et d'équipements (pôle scolaire, espace de jeux, ouvrage de rétention des eaux pluviales d'intérêt communal).
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare sur les 11,06 ha dédiés à l'habitat en zone 1AUb, c'est-à-dire 553 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 40% minimum de l'ensemble des logements, soit 221 logements minimum.
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif, intermédiaire, individuel et/ou groupé.
 - Des formes bâties de type R et/ou R+1 et/ou R+2 et/ou R+3 et/ou R+3+attique.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - 6 connexions viaires assureront la desserte principale du tènement depuis la route du Stade, la rue du Collège, le Chemin du Brêt et le chemin du Plat.
 - Des voies secondaires assureront la desserte des cœurs d'îlot.
 - Un itinéraire doux structurant sera aménagé du Nord au Sud du site entre la route du Stade et le chemin du Plats
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Une création d'espaces verts en accompagnement de la voirie et des espaces publics.
 - Un accompagnement paysager des abords du cours d'eau.
 - Un ouvrage de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un accompagnement paysager et permettant un usage en plaine de jeux.
 - Un aménagement d'espaces verts ponctuels cœurs d'îlots bâtis.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

OAP N°2 : SECTEUR LES VARENNES 1

Description du site :

- Zonage : zones 1AUa et UB
- Superficie : environ 19 960 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin des Varennes, le Chemin des Sables et la Route de Trévoux

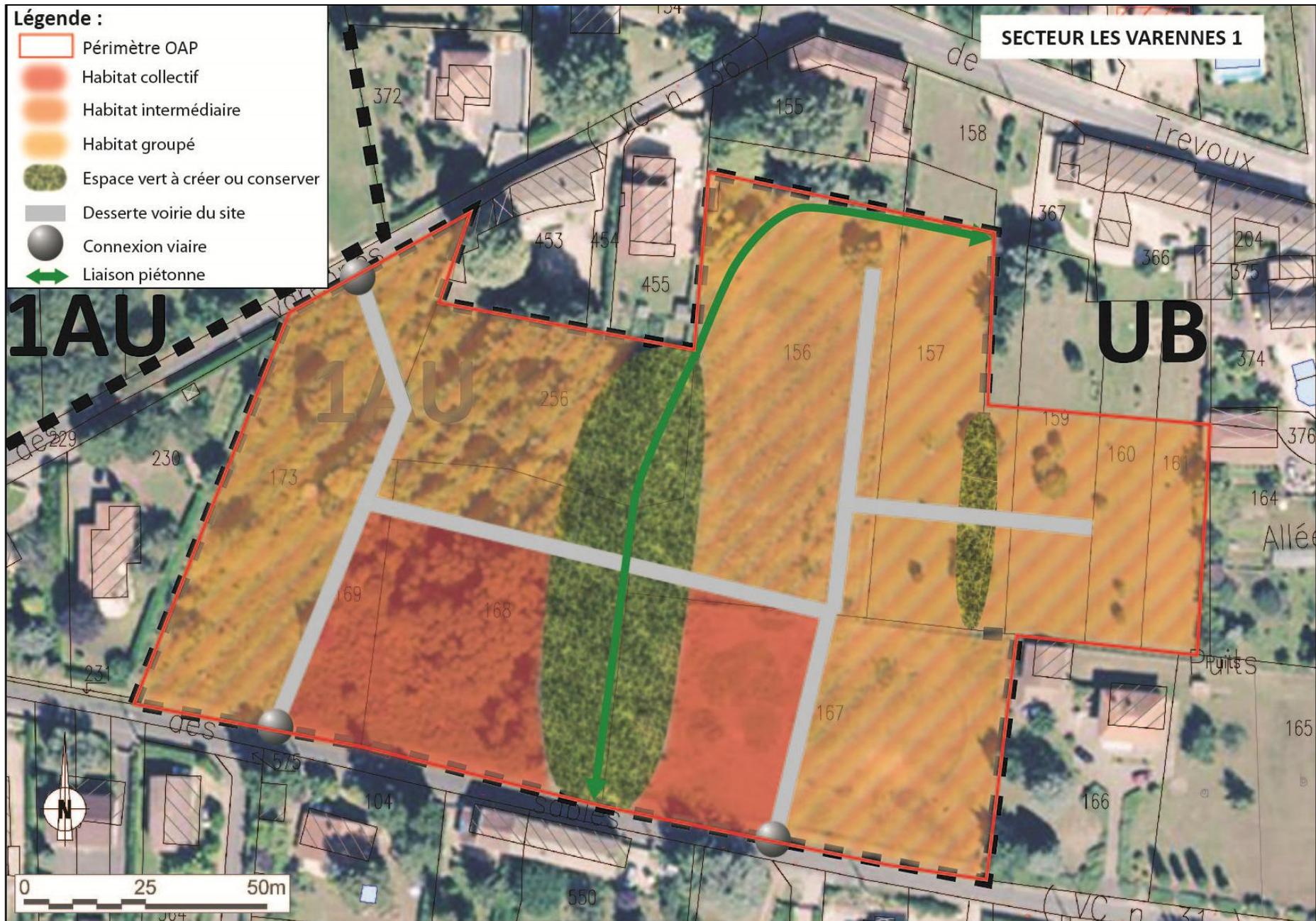
Objectifs spécifiques :

- Développer une desserte viaire du secteur en cohérence avec les voies existantes.
- Ouverture à l'urbanisation par opérations d'ensemble, celles-ci pouvant concerner qu'une partie de l'OAP.
- Favoriser le développement des liaisons douces.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 100 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 70% minimum de l'ensemble des logements, soit 70 logements minimum.
 - Chaque opération d'ensemble doit respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux.
 - Des formes urbaines denses de type habitat groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif.
 - Une mixité des typologies bâties devant se traduire par une majorité de construction en R+1 : 75% minimum de R+1 et 25% maximum de R+2.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Plusieurs connexions viaires assureront la desserte du tènement depuis le chemin des Varennes (une connexion) et le chemin des Sables (deux connexions).
 - Une desserte interne du site qui devra permettre un maillage des voiries existantes.
 - Une continuité douce déconnectée de la trame viaire à assurer entre la route de Trévoux et le chemin des Sables.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Une création d'espaces verts en accompagnement de la voirie, des espaces publics et tout particulièrement de la continuité douce.
 - Une préservation de l'alignement arboré inscrit à l'Est du site.
 - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement des opérations d'habitat collectif.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Commune de Reyrieux - PLU



OAP N°3 : SECTEUR LES VARENNES 2

Description du site :

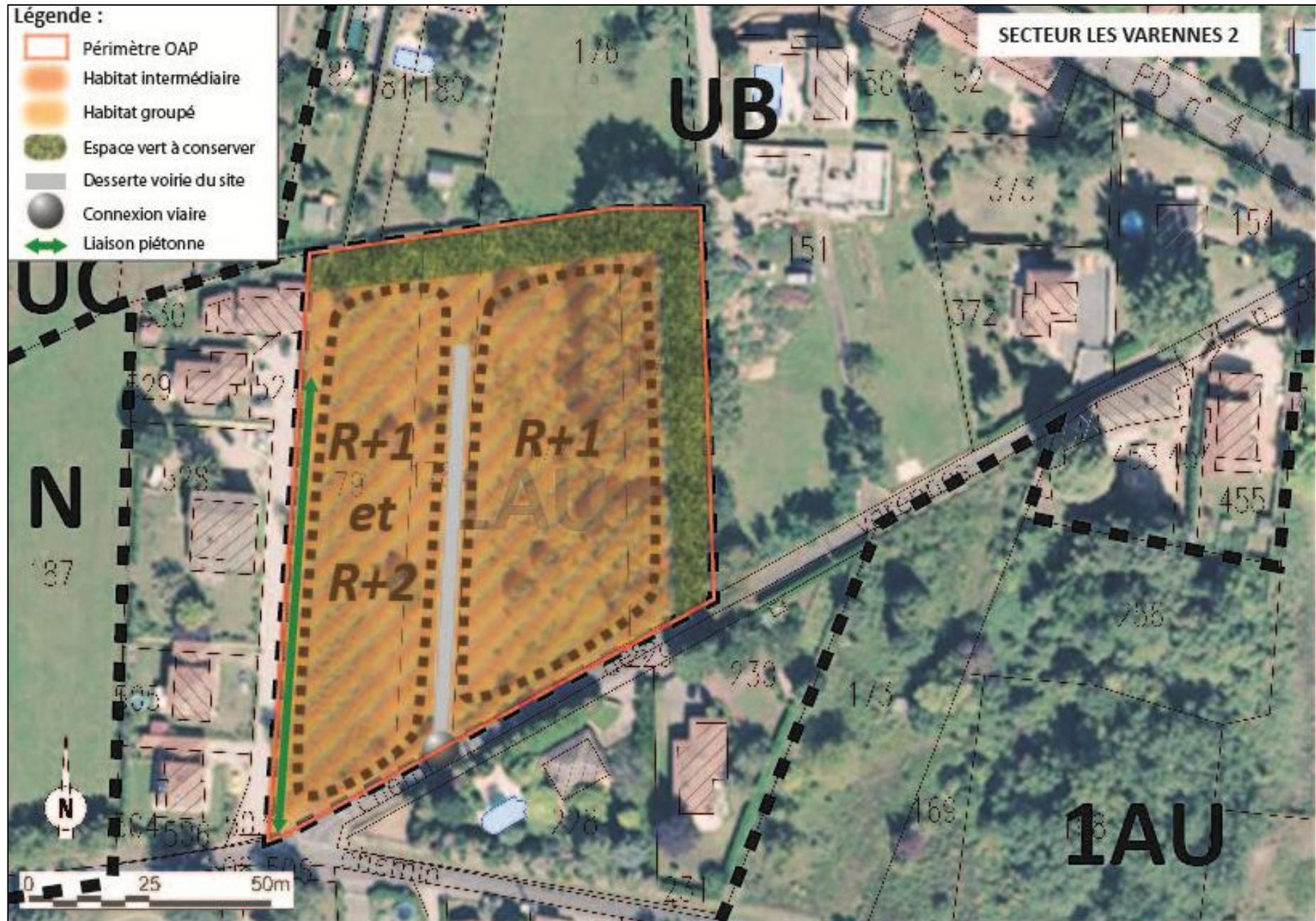
- Zonage : zone 1AUa
- Superficie : environ 8 650 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin des Varennes

Objectifs spécifiques :

- Ouverture indépendante de l'urbanisation des tènements Est et Ouest

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 43 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 70% minimum de l'ensemble des logements, soit 30 logements minimum.
 - Des formes urbaines denses de type habitat groupé et habitat intermédiaire.
 - Une mixité des typologies bâties devant se traduire par une majorité de construction en R+1 : 75% minimum de R+1 et 25% maximum de R+2.
 - Des formes bâties de type R+1 à l'Est du site ne devant pas dépasser une hauteur de 7 m jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
 - Des formes bâties de type R+1 et/ou R+2 à l'Ouest du site ne devant pas dépasser respectivement une hauteur de 7 m et une hauteur de 10 m jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - 2 connexions viaires assureront la desserte du tènement depuis le chemin des Varennes.
 - Une continuité douce établira un lien entre les voies de desserte interne, elle sera prolongée à l'Ouest du site le long de la voie de desserte privée existante.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Une préservation et un aménagement d'un espace vert en limite Est et Nord du site en accompagnement de l'urbanisation.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.



OAP N°4 : SECTEUR LA RESTE

Description du site :

- Zonage : zone UB
- Superficie : environ 4 460 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin de la Reste

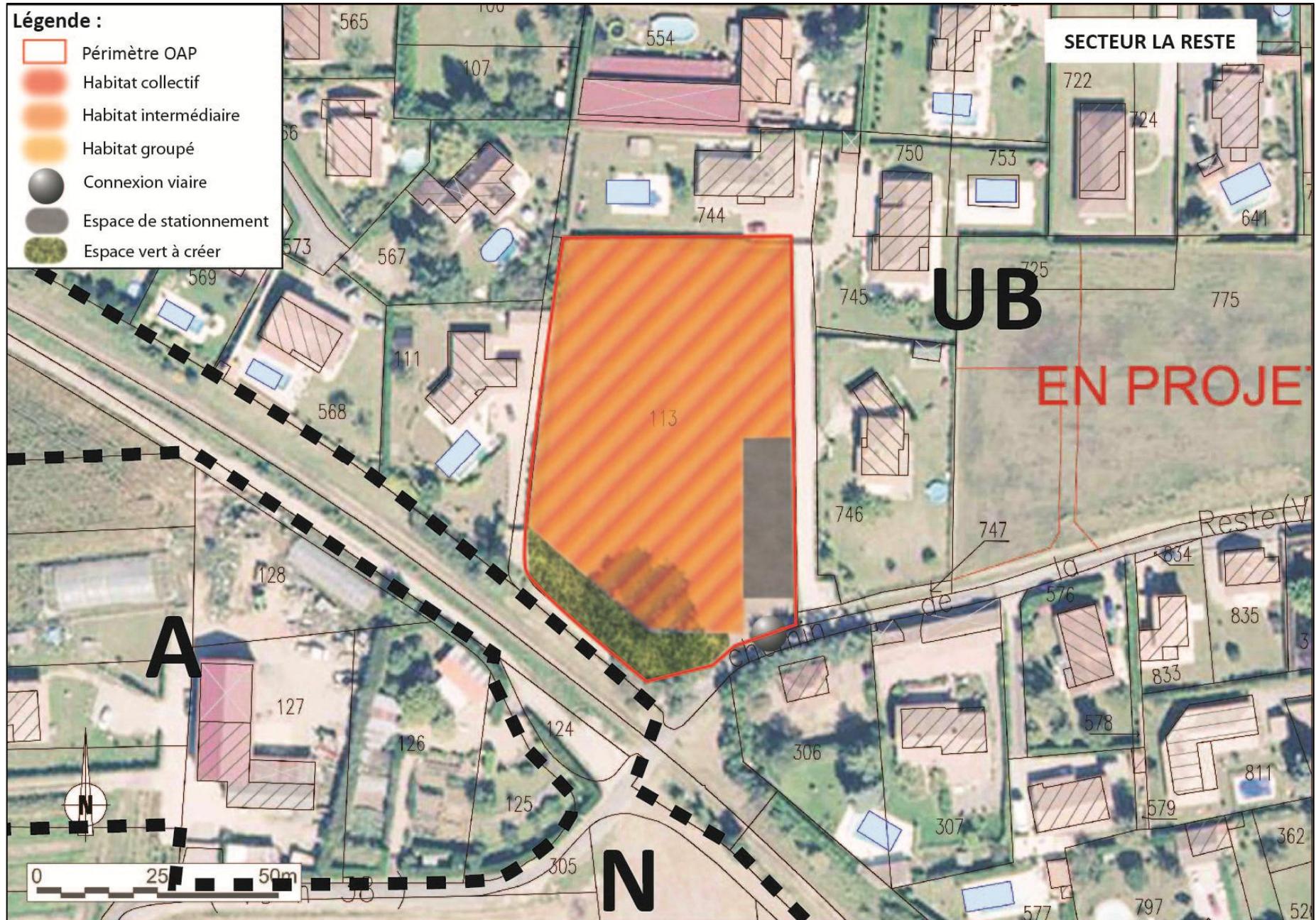
Objectifs spécifiques :

- Intégrer à l'aménagement un recul des constructions vis-à-vis de l'ancienne voie ferrée appelée à accueillir un service de transport en commun.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 22 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 100% de l'ensemble des logements.
 - Des formes urbaines denses de type habitat groupé et/ou habitat intermédiaire et/ou collectif.
 - Des formes bâties de type R+1.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Une connexion viaire assurera la desserte du tènement depuis le chemin de la Reste.
 - Un espace de stationnement collectif en entrée de site.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Une création d'un espace vert en limite Sud du secteur marquant une transition avec la voie ferrée.
 - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement des opérations d'habitat collectif.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Commune de Reyrieux - PLU



OAP N°5 : VEISSIEUX LE HAUT

Description du site :

- Zonage : zone UB
- Superficie : environ 2 710 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin des Lilas

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 13 logements.
 - Un parc de logements adaptés de 100% de l'ensemble des logements.
 - Des formes bâties de type R et R+1.
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et intermédiaire.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Une connexion viaire assurera la desserte du tènement depuis le chemin des Lilas.
 - L'intersection entre le chemin des Lilas et le chemin de Veissieux le Haut sera retravaillée pour améliorer la sécurité, cet aménagement sera permis par la démolition du bâtiment en mauvais état existant à l'angle Nord-Est du site.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement de l'opération.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Commune de Reyrieux - PLU



OAP N°6 : PRES DE VEISSIEUX

Description du site :

- Zonage : zones 1AUa
- Superficie : environ 17 590 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Plat

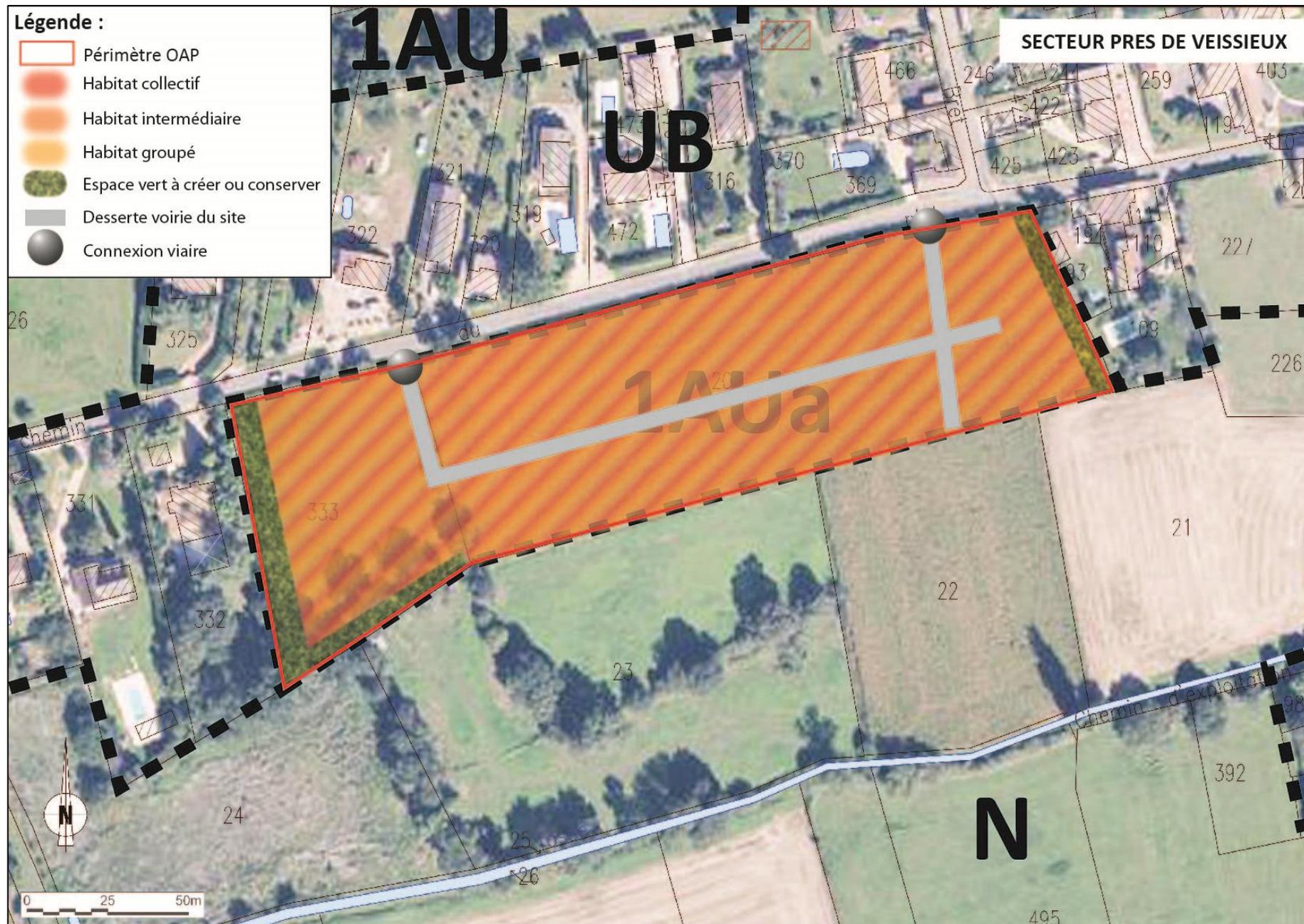
Objectifs spécifiques :

- Préserver l'accès à la zone agricole depuis le chemin du Plat.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle, intégrant une offre d'habitat adapté aux personnes vieillissantes.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 94 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 75% minimum de l'ensemble des logements, soit 70 logements minimum.
 - Des formes bâties de type R et/ou R+1 et/ou R+2.
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et habitat groupé.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Deux connexions viaires assureront la desserte du secteur résidentiel depuis le chemin du Plat.
 - La connexion viaire la plus à l'Est permettra d'assurer la desserte de la zone agricole.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Les haies arborées existantes aux abords du secteur d'équipements seront préservées.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Commune de Reyrieux - PLU



OAP N°7 : LES MINIMES

Description du site :

- Zonage : zones UB et UBi
- Superficie : environ 2 600 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Trêve d'Ars

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 30 logements à l'hectare au lieu de 50 logements à l'hectare en raison de l'impact de la zone inondable, c'est à dire 8 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 100% de l'ensemble des logements.
 - Des formes bâties de type R, R+1.
 - Des formes urbaines denses de type habitat groupé.
 - Une implantation des constructions à proximité du chemin du Trêve d'Ars en dehors du périmètre de la zone inondable.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Une desserte du site depuis le chemin du Trêve d'Ars.
 - Une intersection à retravailler entre le chemin du Trêve d'Ars et le chemin des Minimes.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - Un espace vert est à préserver en limite Nord du site notamment sur l'emprise de la zone inondable.
- Réseaux :
 - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Commune de Reyrieux - PLU

