

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)

## PREAMBULE

La commune de Reyrieux est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2008.

Une révision sur l'ensemble de la commune a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011. Cette révision a pour but de répondre aux nouveaux enjeux intervenus sur le territoire et d'adapter le document d'urbanisme aux dispositions législatives qui se sont mises en place depuis, notamment la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle de juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Duflot de mars 2014 et le SCoT Val de Saône Dombes de 2010.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à 10 ans environ). Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherche, dans le respect de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

- L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;

# Commune de Reyrieux - Révision du PLU

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD est défini en compatibilité avec les orientations du SCoT Val de Saône Dombes, du PLH de la Communauté de Communes Saône Vallée et des autres documents de portée supérieure.

Ce document présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Ce sont des schémas de principes qui restent généraux, la précision se concrétisera avec les autres pièces du PLU (les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement).

## LES THEMATIQUES DU PADD

---

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune de Reyrieux sont transcrits à travers les thématiques suivantes :

- **Reyrieux, un développement démographique privilégié en Val de Saône...**
- **... qui s'appuie sur un territoire fonctionnel...**
- **... et qui est réfléchi en cohérence avec son environnement.**

## REYRIEUX, UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PRIVILEGIE EN VAL DE SAONE...

### 1- ASSURER PLEINEMENT LE ROLE DE POLE URBAIN

#### *Un positionnement inscrit dans le SCoT Val de Saône - Dombes*

Reyrieux est une commune membre de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, ainsi, elle appartient de fait au périmètre couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône – Dombes. Ce document de planification poursuit l'objectif d'établir une stratégie globale d'organisation et de développement du territoire de Val de Saône – Dombes à l'horizon 2016. Pour ce faire, il énonce diverses orientations devant trouver une traduction sur la commune de Reyrieux. Elles concernent différentes thématiques : habitat, développement économique, mobilité, environnement...

Reyrieux est identifiée comme pôle urbain dans le bassin de Trévoux, au même titre que Trévoux. A ce titre, la commune a un objectif de développement démographique annuel de l'ordre de +2,6% entre 2009 et 2016. Pour l'atteindre, la commune doit permettre au minimum la production de 330 logements entre 2009 et 2016, soit en moyenne 41 logements par an.

#### *Une polarité urbaine appelée à se renforcer*

Reyrieux offre à la population un certain niveau d'équipements, services, lignes de transport en commun qui font d'elle un pôle urbain. A terme, son attractivité est appelée à se renforcer avec l'émergence d'un projet de tram-train en direction de l'agglomération lyonnaise. Il intègre la création d'une gare sur la commune à proximité immédiate du cœur de l'enveloppe urbaine et de sa périphérie.

Ce projet structurant favorisera pleinement l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de logement, en attirant de nouveaux habitants séduits par le niveau d'équipements proposé à Reyrieux et sa position centrale en vallée de la Saône.

#### *Un développement urbain à maîtriser*

Tout en respectant les objectifs minimums de croissance démographique fixés par le SCoT Val de Saône – Dombes, la commune doit construire son développement en envisageant en priorité une densification de l'enveloppe urbaine. Dans ce contexte, 30% de la production résidentielle programmée doit se réaliser par un réinvestissement du tissu urbain existant. Les extensions de l'enveloppe urbanisée sont limitées et raisonnées. Les espaces étant recensés pour leur intérêt paysager ou environnemental sont à préserver.

Le cœur de village devra être renforcé en terme de commerces, de services et de logements.

La commune soucieuse des enjeux soulevés par la nécessité de bâtir un développement maîtrisé du tissu urbanisé, a déjà initié des réflexions en matière de conception de nouveaux quartiers. Il s'agit en particulier de la Zone d'Aménagement Concertée du Brêt. Ce projet d'éco-quartier situé à proximité du pôle d'équipements et de la future gare desservie par le tram-train, prévoit la construction d'environ 500 logements.

En dehors de l'enveloppe urbanisée identifiée, il s'agira de prendre en compte l'existant sans envisager un confortement de l'habitat dispersé.

#### *Un accueil de nouveaux habitants cohérent*

Jusqu'à l'horizon 2025, échelle temporelle pour laquelle le document d'urbanisme communal est rédigé, la commune souhaite permettre la densification de son enveloppe urbaine. Cette dynamique s'inscrit dans une démarche de comblement des dents creuses, d'aménagement d'un éco-quartier, d'optimisation du parcellaire et de recomposition du tissu urbain. L'articulation entre le potentiel foncier mesuré et les objectifs minimum de densité, permettent d'envisager une production annuelle d'une centaine de logements.

La progression estimée du parc de logements permettra l'accueil de nouveaux habitants et répondra au phénomène de desserrement des ménages. Si l'ensemble des

disponibilités foncières venait à s'urbaniser à l'horizon du PLU, la population communale pourrait atteindre aux alentours de 7200 habitants.

## 2- ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### *Une évolution de l'enveloppe urbaine à rationaliser*

L'accueil des nouveaux habitants se fera majoritairement au sein du tissu urbanisé existant par comblement des dents creuses.

Pour favoriser une construction cohérente du tissu urbanisé, la commune souhaite encadrer le développement de l'urbanisation sur certains secteurs notamment en terme de densité, de formes urbaines, de mixité sociale, de desserte. Il s'agira des tènements fonciers importants en superficie ou des secteurs présentant des enjeux particuliers, en terme de desserte par exemple.

### *Une densité bâtie à favoriser*

En cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT Val de Saône – Dombes, la commune désire que sur chaque opération nouvelle encadrée, la densité bâtie soit à minima de 50 logements par hectare sur les tènements inscrits au sein d'un rayon d'un kilomètre autour de la future gare, et de 30 logements par hectare au-delà.

Cette densité permettra de satisfaire aux objectifs minimums de production de logements, tout en laissant la possibilité à la commune de préserver certains espaces de respiration sur des secteurs à enjeux paysagers.

### *Des formes urbaines à diversifier*

La commune ambitionne une diversification des formes urbaines dans l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des ménages et d'accueillir une population diversifiée. Aujourd'hui, la production de logements est essentiellement tournée vers le logement individuel de grande taille. Les données statistiques de 2009 montrent que près de 90% des résidences principales sont des maisons dont les deux tiers ont plus de 5 pièces.

Le nombre restreint de petits logements et de logements autres que la maison individuelle limite la venue sur la commune de certaines tranches de la population. Il s'agit en particulier des jeunes ménages, des ménages modestes et des personnes vieillissantes qui n'ont pas forcément les besoins ou les moyens d'investir dans des biens immobiliers de grande taille avec ou sans jardin. Pour les personnes âgées, les logements de petite taille sont particulièrement attractifs à proximité du centre-ville, secteur où se concentrent les commerces et les services.

La diversification des formes urbaines souhaitée par la commune vient s'inscrire en accord avec les objectifs du SCoT Val de Saône – Dombes. La production de nouveaux logements sur les secteurs encadrés doit intégrer :

- Un minimum de 50 % de logements collectifs,
- Un maximum de 30 % de logements individuels,
- Le résiduel correspond à des logements groupés.

## 3- FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

### *Une mixité sociale à imposer*

La commune de Reyrieux est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, car possédant un niveau de population supérieure à 3 500 habitants et étant comprise dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ce cadre législatif impose un pourcentage de logements sociaux devant atteindre au minimum 25% des résidences principales.

Aujourd'hui, l'ensemble du parc de résidences principales à Reyrieux comprend environ 7% de logements sociaux. Ce taux, trop faible, amène la commune à fournir un effort de production de logements sociaux pour atteindre un taux de 25%. Le Programme Local de l'Habitat dont s'est dotée la Communauté de communes Saône Vallée indique un objectif de 30% de l'enveloppe de construction neuve jusqu'en 2016. Cet objectif minimal est à poursuivre à l'horizon du PLU pour tendre vers le taux énoncé par la loi.

Dans ce contexte, la commune fixe un minimum de 40% de logements sociaux sur l'ensemble des secteurs encadrés. Sur certains secteurs, le taux établi pourra atteindre 100%.

## ***Des logements spécifiques à proposer***

Reyrieux connaît un vieillissement de sa population. La diversification des formes de logements voulue par la commune concourra à limiter ce phénomène en favorisant l'arrivée de jeunes ménages. Soucieuse de favoriser le maintien sur son territoire des personnes vieillissantes, la commune désire aussi offrir des possibilités de logements adaptés.

A Reyrieux, il existe actuellement une maison de retraite d'une capacité de plus de 160 lits. La commune désire permettre la création de nouvelles unités spécialisées pour les personnes vieillissantes. Par exemple, le futur éco-quartier du Brêt pourrait intégrer un projet de résidence services seniors locative avec offre de services. Elle aurait une capacité de 30 à 40 places et pourrait bénéficier de la présence dans le quartier d'espaces communs et de jardins partagés.

## **4- ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE URBANISATION AMBITIEUSE EN TERME DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Le parc de logements anciens sur la commune est limité du fait de l'importance de la construction sur les dernières décennies. Toutefois, de nombreuses constructions présentent des déperditions de chaleur jugées fortes voire excessives.

La commune désire que le parc bâti soit progressivement moins énergivore. Le respect de la réglementation thermique en vigueur garantit pour les nouvelles constructions une amélioration des performances énergétiques.

Pour encourager les bonnes pratiques, la commune aspire à montrer le bon exemple si elle doit réaliser de nouvelles constructions. Elle a d'ors et déjà voulu un certain nombre d'exigences en matière de performance énergétique des bâtiments dans la cadre du projet d'éco-quartier du Brêt.

## Thème 1 : Reyrieux, un développement privilégié en Val de Saône

-  Enveloppe urbaine à renforcer
-  Eco-quartier du Brêt à intégrer
-  Future gare tram-train
-  Densification et mixité plus importantes à mettre en oeuvre (moins d'1 km de la gare)
-  Coeurs verts à préserver



## ... QUI S'APPUIE SUR UN TERRITOIRE FONCTIONNEL...

### 1- PRESERVER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES

#### *Une zone industrielle à conforter*

Une zone d'activités à vocation industrielle d'importance supra-communale est implantée à Reyrieux, où elle s'étend sur près de 70 hectares. Elle ne présente plus aujourd'hui de disponibilités favorables à de nouvelles implantations. Le SCoT Val de Saône – Dombes a identifié cette zone au rang intercommunal et, du fait de cette importance, lui permet une extension dans une limite de 20 hectares.

La commune veut, en premier lieu, permettre une reconquête des friches existantes à l'intérieur de la zone existante et ne pas contraindre l'arrivée de nouveaux arrivants s'ils s'intègrent à la vocation de la zone. Elle souhaite, par ailleurs, que les potentiels de développement de la zone soient préservés à moyen et long termes.

#### *Une activité artisanale à intégrer au fonctionnement urbain*

La commune désire que les établissements artisanaux puissent continuer à exister et à se développer au sein de la zone industrielle. Dans le cadre d'une extension de la zone industrielle, la commune est favorable à la création d'un espace dédié à l'artisanat de type village artisanal.

#### *Une offre en commerces de proximité à pérenniser*

Le SCoT Val de Saône – Dombes identifie Reyrieux comme partie prenante de la polarité commerciale Trévoux-Reyrieux-(Parcieux). Elle est qualifiée de fonction commerciale secondaire, mais est appelée à se renforcer pour devenir un pôle intermédiaire. Cette

hiérarchisation implique de ne pas prévoir de développement commercial linéaire route de Lyon, d'articuler l'offre en complémentarité des polarités voisines telles que Anse et Villefranche-sur-Saône, de permettre une diversification adaptée aux besoins du bassin de vie.

Actuellement, l'appareil commercial se concentre sur le centre-ville de Reyrieux. Il est composé de petites unités regroupées sur un espace qui s'organise autour de la place de la Mairie. Il bénéficie d'une offre de stationnement intéressante permettant un accès attractif. En dehors du cœur de la commune, la présence des commerces est limitée, elle a une vocation principale de restauration que ce soit dans la zone industrielle ou vers la voie ferrée.

La commune aspire à ce que la restructuration progressive du centre-ville esquissée dans une étude du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, favorise le maintien et le développement des commerces de proximité.

Il s'agit tout d'abord de préserver mais aussi de prévoir la création de rez-de-chaussée commerciaux le long des linéaires suivants : l'allée de la Talançonne, la rue de la Place, la Place de la Mairie, la rue Louis Antoine Duriat, la Grande Rue, la rue de Châteauvieux. Les commerces pourront se développer de manière privilégiée en centre-ville pour qu'il conserve son attractivité et sa dynamique et afin de ne pas créer de nuisances pour les zones davantage résidentielles.

### 2- PROMOUVOIR LES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE

#### *Des itinéraires modes doux appelés à s'étendre*

La Communauté de Communes Dombes Saône Vallée projette l'extension progressive d'un réseau d'itinéraires cycles via un schéma de développement des aménagements

cyclables. La commune désire encourager sa mise en œuvre sur les secteurs les plus opportuns en l'intégrant progressivement au développement de son territoire.

En parallèle, la commune poursuit l'objectif de favoriser les déplacements doux sécurisés entre les principaux pôles de son territoire et au sein des nouvelles opérations. Ainsi, elle souhaite la préservation du cheminement doux route du Stade entre le secteur de la gare et le centre-ville, mais aussi le développement de liaisons au sein du quartier du Brêt et des autres secteurs de développement.

### ***Une évolution des transports en commun à accompagner***

La commune veut prévoir l'arrivée du tram-train, la création de la gare et des aménagements liés à sa mise en service tels que des espaces de stationnement. Dans le respect des objectifs du SCoT Val de Saône – Dombes, elle souhaite favoriser une densité bâtie à vocation d'habitat plus importante à proximité de la future gare.

La commune désire aussi intégrer la restructuration du réseau de bus prévue par la CCSV, autorité organisatrice des transports en commun, dans l'évolution de la trame urbaine.

### ***Un agrandissement de la ligne ferroviaire à grande vitesse à anticiper***

La commune entend favoriser le doublement de la ligne grande vitesse en préservant sur le plateau les espaces nécessaires à la réalisation de cette infrastructure d'intérêt général.

### ***Un besoin en espaces de stationnement à gérer***

Une motorisation des ménages en progression et une offre en transports en commun non concurrentielle conduisent à une présence de la voiture sur l'espace public de plus en plus importante. En centre-ville, lors d'événements, les espaces de stationnement ne présentent pas une capacité suffisante. Dans les secteurs à vocation résidentielle, les espaces publics se voient de plus en plus accaparés par du stationnement résidentiel, faute d'espaces privés suffisants.

Pour apporter une réponse à cette problématique, la commune souhaite permettre la création de parkings à proximité de la future gare et imposer l'aménagement d'espaces de stationnement pour les nouveaux logements. Une réflexion sera également apportée quant au développement d'espaces de stationnement publics.

### ***Une évolution de l'urbanisation qui doit reposer sur un maillage viaire adapté***

La desserte routière des tènements destinés à accueillir de nouvelles constructions devra s'intégrer au mieux au réseau viaire existant. Le projet d'éco-quartier du Brêt prévoit déjà dans son organisation la création de nouvelles voiries reliées aux rues existantes en périphérie.

## **3- PROPOSER A LA POPULATION UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ATTRACTIVE ET ADAPTEE**

### ***Une offre en équipements publics à maintenir et étoffer***

La commune œuvre à étoffer progressivement les équipements publics pour pouvoir répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population observée depuis plusieurs décennies sur son territoire. Pour exemple, à la rentrée 2013, une nouvelle salle de spectacle est inaugurée, le Galet.

Le principal pôle d'équipements se situe à proximité de la future gare tram-train et il est composé d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

A l'avenir, la commune envisage de poursuivre l'étoffement de ce pôle, notamment en matière d'équipements sportifs et de loisirs, avec par exemple la réalisation d'un parcours sportifs de santé, des équipements sportifs complémentaires, ...

L'évolution de population projetée amène nécessairement la commune à apporter une réflexion plus spécifique en matière d'équipements scolaires. En effet, l'offre scolaire liée à l'enfance (école maternelle et/ou primaire) sera à restructurer, afin d'être suffisante pour le nombre d'enfants à venir sur la commune.

A noter la présence d'un équipement spécifique sur le territoire communal, la maison de retraite de Clairval, secteur de Veissieux. Cette structure a évolué récemment et n'appelle pas à d'autres projets conséquents de développement à moyen terme.

### ***Une gestion de l'assainissement à mettre en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation***

L'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités se fera essentiellement au sein des secteurs connectés ou facilement connectable au réseau d'assainissement collectif de la commune.

De plus, le calibrage des capacités de traitement de la future station d'assainissement de Massieux sera cohérent avec les perspectives de développement résidentiel et économique de la commune de Reyrieux.

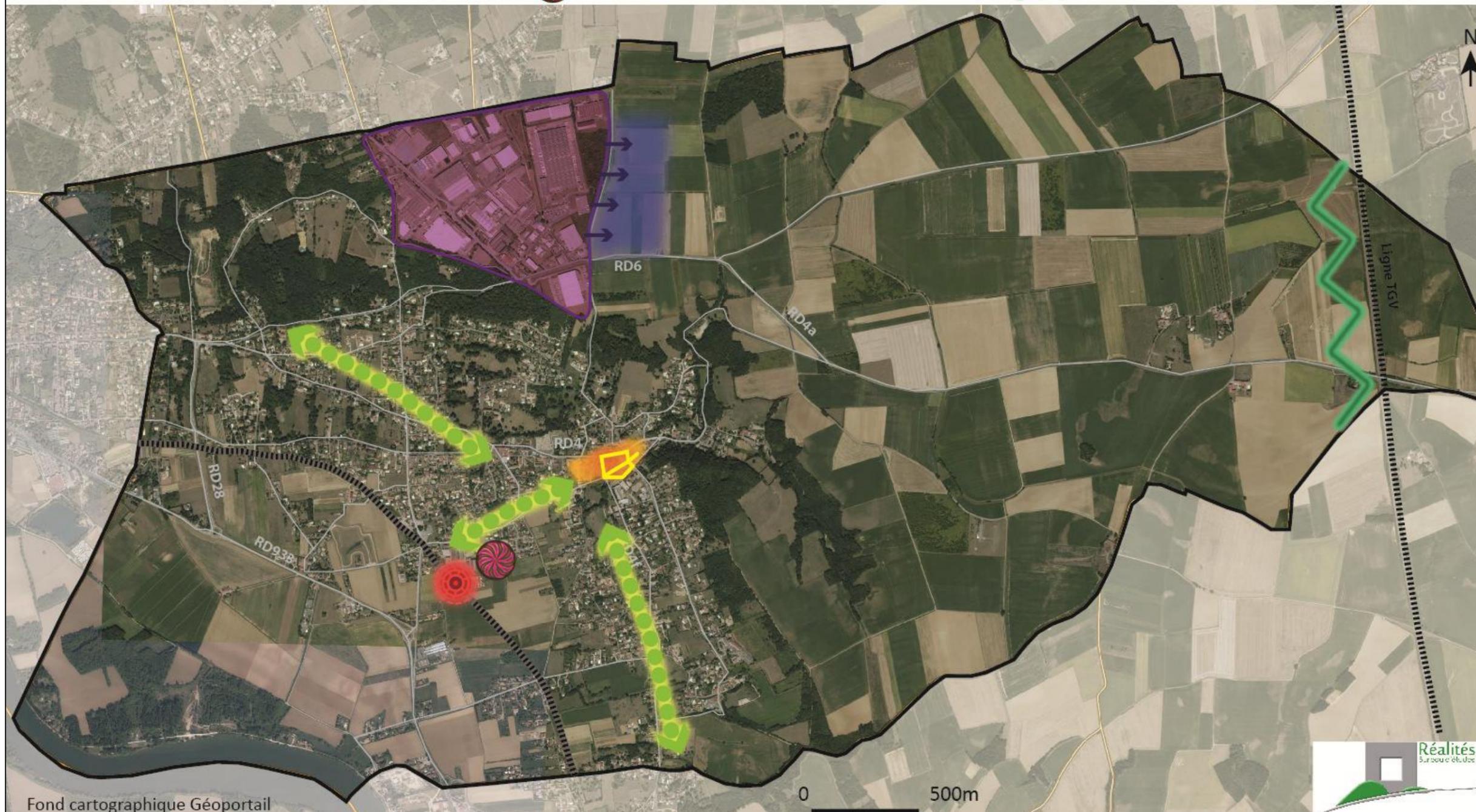
### ***Un développement des nouvelles technologies à favoriser***

La desserte en fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. Son arrivée a débuté par la zone industrielle pour desservir petit à petit l'ensemble de la commune. Il s'agit donc de poursuivre le développement de cette nouvelle technologie et de prévoir son arrivée dans les nouvelles opérations.

Cela vise à favoriser le développement d'activités en lien avec les nouvelles technologies tels que le télétravail, certains services de proximité, ...

Thème 2 : ... Qui s'appuie sur un territoire fonctionnel ...

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Zone d'activités à conforter   |  Commerces de proximité à développer dans le centre |  Arrivée de la future gare tram-train à anticiper |
|  Extension de la zone d'activités à plus long terme à prévoir (industrie/artisanat) |  Rez-de-chaussée commerciaux à préserver/développer |  Modes doux à prérenniser/renforcer               |
|  |  Pôle de loisirs à étoffer                          |  Doublement de la LGV à permettre                 |



## ... ET QUI EST REFLECHI EN COHERENCE AVEC SON ENVIRONNEMENT.

### 1- FAVORISER L'ENTRETIEN, LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DES RICHESSES TERRITORIALES

#### *Une activité agricole à pérenniser*

L'activité traditionnelle de la commune, qui est l'agriculture, a su conserver sa place, malgré un développement important de la tâche urbaine de Reyrieux au cours de ces dernières décennies. Il existe ainsi, encore huit exploitations en activité, et près de 60 % du territoire est encore utilisé par l'agriculture, principalement en plateau mais aussi en vallée de Saône.

La pérennité de ces activités est à envisager dans un territoire devant également composer avec divers enjeux de développement en terme démographique, économique, de transport, ...

L'agriculture représente une fonction économique, mais également une fonction d'entretien des terres et du paysage. Certaines activités, comme le centre équestre, visent aussi à permettre la découverte des espaces naturels du territoire.

L'agriculture représente donc d'une composante essentielle dans le bon fonctionnement du territoire.

C'est pourquoi, les activités agricoles en place auront la possibilité d'évoluer, et l'accueil de nouvelles exploitations sera également possible. Au vu de l'imbrication quasi-systématique du tissu bâti et des activités agricoles, et des enjeux multiples à prendre en compte sur le territoire, les évolutions des structures agricoles s'envisagent en tenant compte des autres composantes du projet de territoire (éloignement vis-à-vis de l'urbanisation existante ou en projet, des activités économiques, risque inondation, ...).

L'outil de travail des exploitants agricoles, que sont les terres utilisées par les activités, sera donc préservé au mieux. Il s'agit principalement de préserver de l'urbanisation les terres de bonne valeur situées sur le plateau et les terres situées en vallée de Saône, tout en tenant compte des enjeux environnementaux présents sur ces différents sites.

Le maintien des liaisons entre lieux d'exploitation et sièges de l'activité agricole, est souhaité par la collectivité.

#### *Un développement de l'hébergement touristique à encourager*

Le territoire du Val de Saône dispose d'une offre en hébergement touristique limitée et souvent ciblée (à proximité des échangeurs autoroutiers, sur des secteurs disposant d'un site particulier comme Ars-sur-Formans, ...). Un besoin se fait ressentir sur un développement des capacités d'accueil d'une façon générale.

Permettre le développement de l'accueil touristique favorise la découverte du territoire et de ses diverses richesses.

La commune de Reyrieux est déjà dotée d'une petite offre avec un hôtel, des chambres d'hôtes et des gîtes.

Le projet communal vise à favoriser le développement de l'hébergement hôtelier sur l'ensemble du territoire, en permettant le développement de sites semblables à ceux existants, chambres d'hôtes, gîtes, ... Cela pourrait notamment s'avérer tout à fait pertinent à proximité de la salle de spectacle du Galet et de la future gare tram-train.

Il s'agit également de permettre aux activités agricoles de se diversifier en leur laissant la possibilité de développer des hébergements touristiques en activité annexe, de façon prioritaire au sein du bâti existant.

# Commune de Reyrieux - Révision du PLU

## ***Des cheminements modes doux de balade à préserver***

La commune est dotée de divers itinéraires de balade et de randonnées permettant la découverte du territoire communal : le plateau agricole, la vallée naturelle de la Saône, la côtère, ... . Plusieurs chemins sont d'ailleurs inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), et la promotion de plusieurs parcours est assurée par la Communauté de Communes à travers son guide des itinéraires VTT et pédestres.

Le territoire communal vise donc à préserver et pérenniser ces itinéraires assurant la découverte et la mise en valeur des sites constitutifs de l'identité communale.

## **2- ASSURER UNE PROTECTION DES ESPACES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

### ***Une biodiversité du territoire à préserver***

L'intérêt écologique du territoire repose essentiellement sur la plaine alluviale de la Saône ainsi que sur les abords prairiaux des étangs de la Dombes. Si le plateau agricole présente un intérêt écologique plus limité, des bosquets, quelques haies ainsi que des arbres isolés sont ponctuellement présents. Ils constituent des milieux relais importants pour les déplacements de la faune.

Cette diversité écologique contribue à la qualité du cadre de vie du territoire. Elle constitue ainsi une ressource sur laquelle le territoire doit s'appuyer pour mettre en œuvre son projet de développement.

Les abords de la Saône ainsi que les espaces de prairies entourant les étangs de la Dombes constituent les milieux naturels les plus remarquables de la commune. Identifiés en zone Natura 2000 et en Znieff de type 1 ou inventoriés par le département de l'Ain, ces espaces constituent le cœur du patrimoine écologique communal. La qualité des habitats et leurs fonctionnalités écologiques doivent être préservées en interdisant toute construction nouvelle ou aménagement entraînant une dégradation des habitats

présents, pouvant faire obstacle aux déplacements de la faune ou entraînant une dégradation de la qualité des eaux.

Les espaces agricoles de la commune (plaine alluviale de la Saône et plateau de la Dombes), le cordon boisé soulignant la côtère de la Dombes ainsi que les zones humides constituent des habitats potentiels (zone d'alimentation, de repos, de déplacement, de nidification, ...) pour de nombreuses espèces animales.

Afin de maintenir une certaine diversité d'habitats naturels dans ces secteurs, la commune souhaite :

- Strictement limiter le développement résidentiel des hameaux de la plaine de la Saône et du plateau de la Dombes,
- Assurer la préservation des boisements, des zones humides, des haies et des alignements arborés identifiés sur le territoire communal,
- Contribuer au développement du réseau de haie en intégrant les propositions d'aménagement du SIAH,
- Préserver des espaces verts au sein du tissu urbain (château des Balmes, d'Escoffier, de la Brosse, le Château Vieux...).

Les principales menaces qui s'exercent sur la fonctionnalité du réseau écologique communal sont liées à la pression urbaine exercée par l'agglomération de Reyrieux sur les échanges écologiques entre la plaine alluviale de la Saône et le plateau de la Dombes mais aussi à la fragmentation écologique générée par les principales infrastructures de transport (LGV et dans une moindre mesure RD).

Aussi, afin d'assurer le maintien des échanges écologiques sur l'ensemble du territoire, le projet de territoire s'articule autour de :

- La préservation des grands ensembles agro-naturels du plateau de la Dombes et de la vallée de la Saône,
- Du maintien d'espaces de perméabilité le long de la balme boisée identifiée en rebord de côtère et de part et d'autres des cours d'eau (ruisseau de la Verdure, ruisseau de la Caillate, ruisseau de la Talançonne...),
- Du maintien de continuités végétales entre le plateau et la plaine.

## ***Une ressource en eau à protéger***

La commune de Reyrieux n'accueille aucun captage de production d'eau potable et dépend pour son alimentation en eau potable des captages de Massieux et de Civrieux. Toutefois, la mise en place d'un captage a été envisagée sur le secteur de Saint-Sorlin, les puits de sables. Afin de préserver à long terme cette ressource potentielle, les modalités de construction dans ce secteur seront limitées et strictement encadrées.

## ***Une économie du foncier agricole et naturel à mettre en œuvre***

Le développement urbain vise à densifier l'enveloppe urbaine existante, principalement en comblement de dents creuses. Il n'est pas envisagé de nouveaux secteurs d'urbanisation future. Aussi, ce mode de développement vise à préserver les espaces encore naturels et agricoles situés à l'extérieur de l'enveloppe de développement et enrayer le mitage du territoire.

De plus, le développement résidentiel optera pour des densités plus importantes. En effet, les opérations les plus conséquentes en terme d'emprise foncière opteront pour des densités minimales de 30 logements à l'hectare voire de 50 logements à l'hectare à proximité de la gare, contre des densités moyennes observées de 14,5 logements à l'hectare sur les opérations réalisées au cours des dernières décennies.

Cela vise à consommer moins de foncier par logement créé et ainsi à modérer la consommation de l'espace. En effet, sur des périodes de durées comparables (1999/2012 et 2014/2025), la densité bâtie évoluerait en moyenne de 14,5 à 44 logements à l'hectare. Soit une consommation foncière moyenne par logement créé 3 fois moins importante.

## **3- PREMUNIR LES POPULATIONS DES RISQUES ET DES NUISANCES**

### ***La prise en compte des nuisances acoustiques et de la qualité de l'air***

Les objectifs de réduction des nuisances sonores et d'émissions de polluants sont pris en compte dans le cadre de la politique de développement des déplacements, mais également dans le cadre global d'aménagement du territoire avec la localisation des logements par rapport aux sources de bruit ou de pollutions, le regroupement de l'urbanisation pour limiter les trajets automobiles et leurs nuisances associées, etc.

Ces principes généraux trouvent une déclinaison territorialisée dans le PLU :

- Les constructions situées le long des RD 933, 6 et 28 sont exposées au bruit et aux émissions de polluants liés au trafic de véhicules essentiellement aux heures de pointe. La réhabilitation du parc de logements existant ou la création de nouveaux logements à proximité de ces axes doit prendre en compte ces nuisances aussi bien dans l'organisation des pièces à vivre que dans l'isolation des ouvertures.
- La future ligne de Tram-Train entre Sathonay et Trévoux viendra légèrement dégrader l'ambiance acoustique aux abords du tracé de la ligne. Afin d'éviter d'exposer des populations supplémentaires sur les futures nuisances acoustiques, les modalités de densification aux abords immédiats de la voie seront encadrées.
- Afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances potentielles occasionnées par les activités industrielles et artisanales, la commune n'autorise pas l'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain résidentiel et de logement à proximité de la zone industrielle.

### ***La prise en compte des risques naturels et technologiques***

Le premier des principes adoptés est de concevoir l'urbanisation en cohérence avec l'ensemble des risques identifiés. Ainsi, les secteurs soumis à des risques naturels forts resteront libres de construction. Pour les risques d'inondations de la Saône, le PERI et le

PPRNpi, en cours d'élaboration, définissent avec précision les secteurs à enjeux dans lesquels les possibilités de construction seront limitées voire interdites.

Concernant les risques de ruissellement et de mouvement de terrain, particulièrement présents sur la côtère, la commune de Reyrieux s'engage à poursuivre les efforts déjà engagés en matière de gestion des eaux pluviales et d'information du public. Le projet de territoire intègre donc les recommandations et les projets de dispositifs de rétention inscrits dans le schéma directeur des eaux pluviales et dans la carte aléa mouvement de terrain. Enfin, concernant les risques technologiques, le projet de territoire prend en compte les périmètres de danger définis autour de la canalisation de gaz Ars-Moins-Reyrieux et de l'entreprise « Base de Reyrieux » ainsi que la ligne électrique THT « Joux – Les Meunières ».

#### 4- PROMOUVOIR UN CADRE PAYSAGER DE QUALITE

##### ***Un développement architectural et urbain à favoriser en cohérence avec le paysage existant***

Le tissu urbain moderne est devenu prédominant sur les noyaux bâtis traditionnels. Ainsi, les formes urbaines les plus développées sur la commune sont celles de la maison individuelle, avec des couleurs de façade, des volumes et des clôtures très variées.

Le développement à venir, est amené à être plus dense avec des formes bâties davantage tournées vers le logement groupé ou le petit collectif.

Qu'il s'agisse de maison individuelle, d'habitat groupé ou de collectif, la commune souhaite laisser une certaine liberté dans les aspects des constructions, tout en favorisant leur intégration dans leur tissu d'implantation en terme d'aspects architecturaux, de couleurs, de l'organisation des espaces extérieurs, ...

Il s'agit aussi de permettre le développement des nouvelles architectures, certes parfois atypiques, mais permettant de réaliser des économies de consommation énergétique.

##### ***Un patrimoine bâti et végétal à préserver***

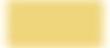
Certains éléments du paysage bâti permettent à tout un chacun de se remémorer l'histoire de son territoire et de s'identifier à sa commune. La préservation du patrimoine bâti vise ainsi à maintenir les éléments constitutifs de Reyrieux, témoignant de l'histoire de la commune et de ses habitants.

La commune vise ainsi à préserver et à encourager la mise en valeur d'éléments patrimoniaux tels que certaines fermes typiques, maisons bourgeoises, châteaux, cheminées sarrasines, moulins lavoirs, église, croix, vierge, ...

La préservation et la mise en valeur du bâti se traduit également par la possibilité pour certains bâtiments, anciennement agricoles et d'intérêt patrimonial, de pouvoir changer de destination et donc d'éviter leur abandon et leur transformation en ruine.

Certains éléments du patrimoine végétal urbain (parc de château, arbres remarquables, pré agricoles...) jouent un triple rôle dans la structure urbaine de la ville : éléments structurants de la trame verte urbaine assurant des continuités écologiques entre la vallée et le plateau, repère paysager et éléments constitutifs de l'histoire de Reyrieux. La commune souhaite préserver et encourager la mise en valeur de ce patrimoine végétal urbain.

Thème 3 : ... Et qui est réfléchi en cohérence avec son environnement

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Sièges/bâtimens agricoles    |  Sites environnementaux sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...) |  Ressource potentielle en eau potable |
|  Principales terres agricoles |  Boisements et espaces verts  |  Risques naturels                     |
|  Cheminements de balades      |  Corridors verts  |  Voies bruyantes                      |
|  Patrimoine                   |  Corridors bleus  |  Transport de matières dangereuses    |

