

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux



Note de présentation

Modification n°3 du PLU :

Arrêté de prescription en date du 12/01/2024

Enquête publique du 16/05/2024 au 01/06/2024.

Approbation par délibération en date du 03/07/2024

Vu pour être annexé à la délibération en date du 03/07/2024

PREAMBULE

Ce dossier a pour but de présenter les enjeux de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux.

Le présent projet fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme.

Les nouvelles dispositions du règlement écrit seront intégrées au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE	4
1 – Contexte et enjeux.....	5
A – Situation administrative et géographique de la commune.....	5
B – Dynamique d'évolution de la commune.....	6
C – Etat des lieux du Plan Local d'Urbanisme.....	8
2 – Objet de la modification	9
A – Choix de la procédure	9
B – Déroulement de la procédure.....	11
C – Incidence sur l'environnement	12
3 – Tableau de synthèse de la modification.....	13
PARTIE 2 : DETAILS DE LA MODIFICATION.....	14
1 – Présentation de la zone impactée	15
2 – Modification des règles d'implantation des constructions.....	24
3 – Traduction règlementaire.....	26

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE

Cette première partie présente le contexte de la modification et son cadre réglementaire

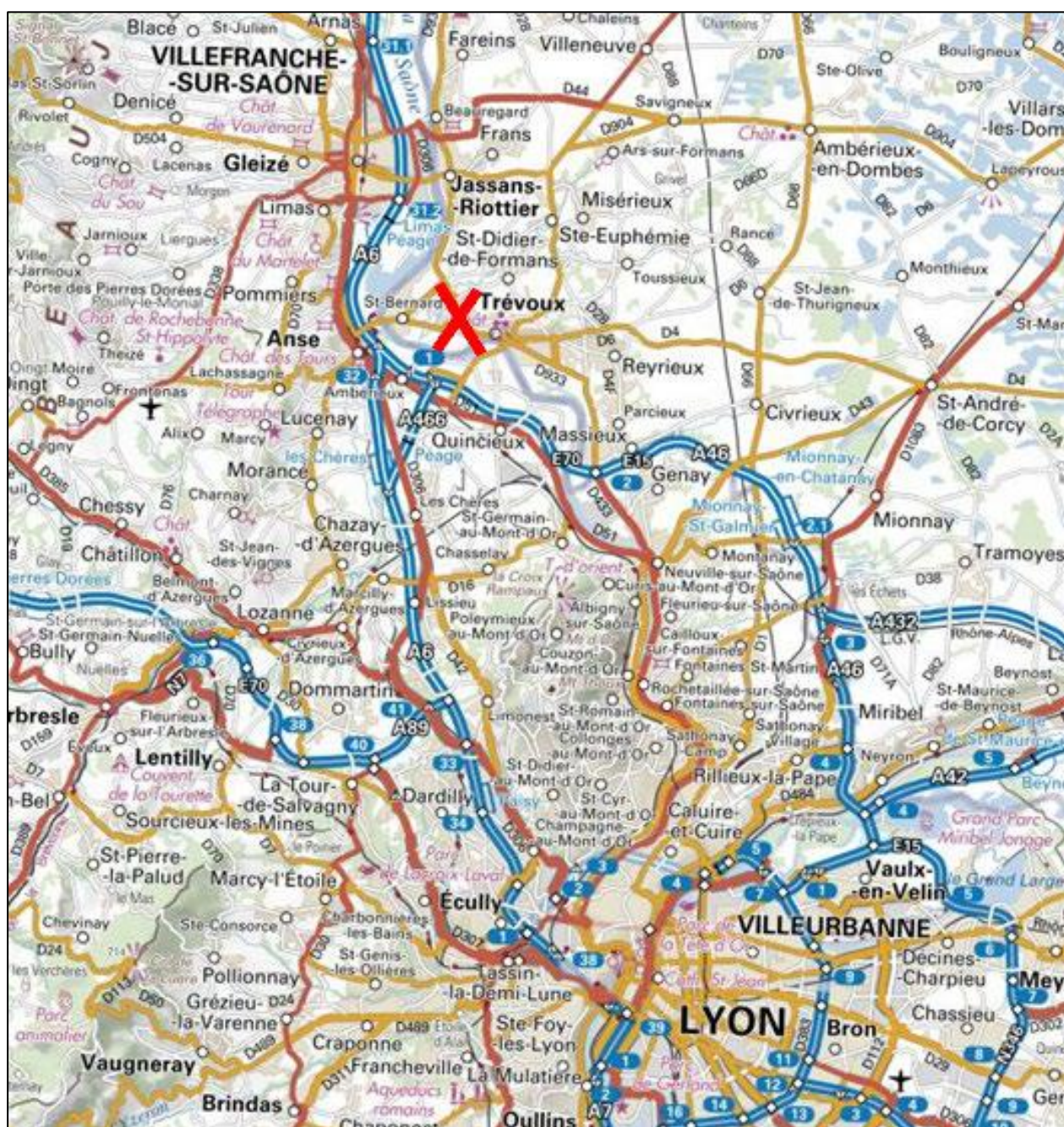
1 – Contexte et enjeux

A – Situation administrative et géographique de la commune

La commune de Reyrieux, située au Sud-Ouest du département de l'Ain, s'étale sur un territoire de près de 1569 hectares. Elle accueille une population d'environ 5500 habitants. Elle fait partie de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée et du périmètre du SCoT Val de Saône – Dombes.

La commune de Reyrieux est desservie par un réseau de voiries départementales et se trouve à proximité de l'autoroute A46, facilitant l'accès à la métropole lyonnaise.

Sur le plan géographique, Reyrieux se trouve à l'articulation d'une grande diversité de milieux naturels, entre le plateau de la Dombes et la vallée de la Saône.

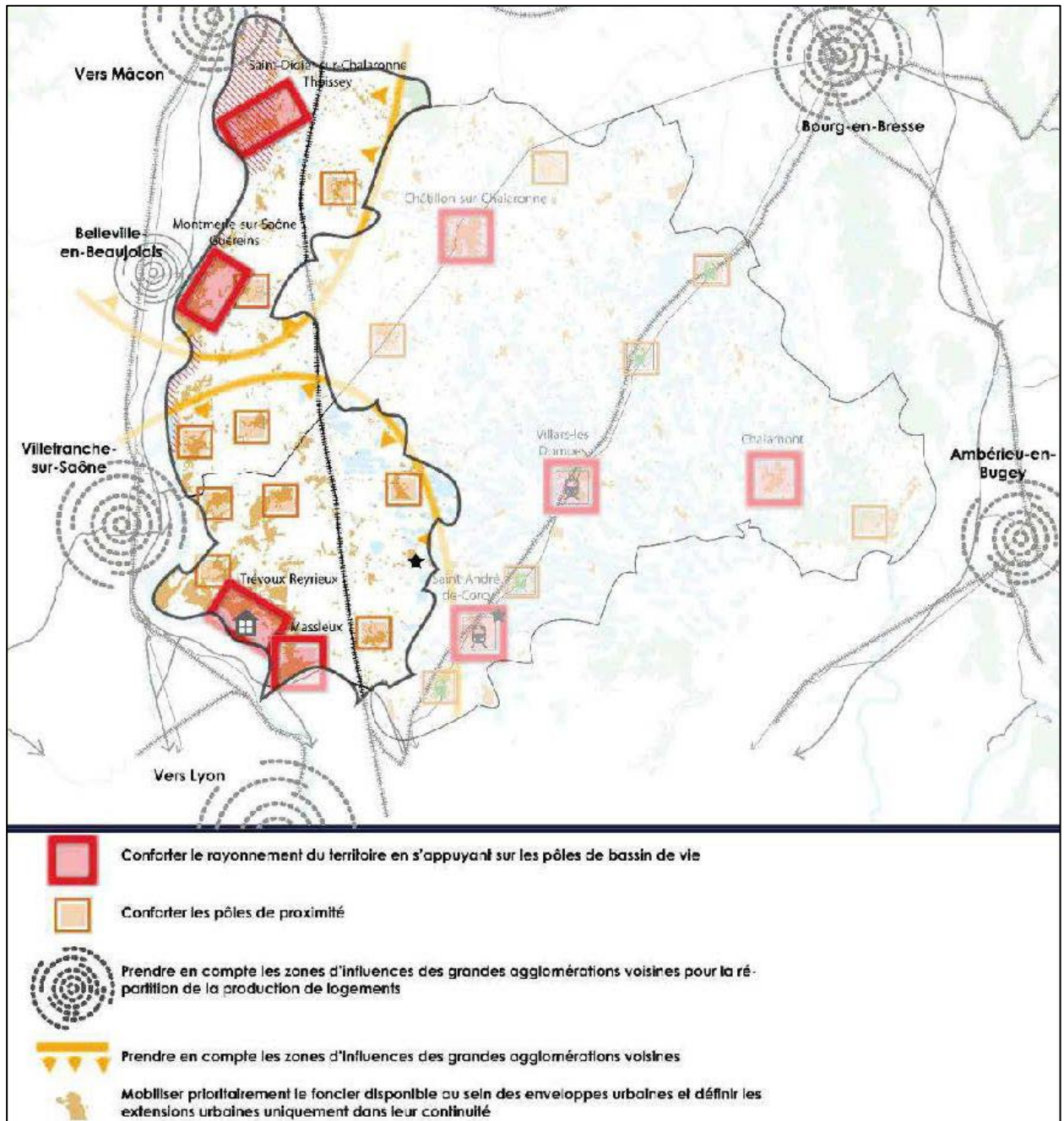


Infrastructures routières (carte IGN)

B – Dynamique d'évolution de la commune

La commune de Reyrieux connaît une augmentation croissante de sa population depuis plusieurs dizaines d'années. Cette dynamique s'est accentuée depuis 2015 avec la mise en place de plusieurs projets d'aménagement majeurs (Chemin des Sables, Chemin des Varennes, chemin de la Reste ou encore Route de Trévoux) en plus d'une augmentation des divisions parcellaires à l'heure où le foncier est de plus en plus rare sur la métropole de Lyon. Le nombre d'habitants est passé de 4500 à 5500 entre 2013 et 2023.

A l'échelle du SCoT Val de Saone – Dombes, la commune est identifiée comme un pôle de bassin de vie du fait de sa localisation, de son poids économique et de son potentiel foncier.



Carte synthétisant les orientations stratégiques du PADD du SCoT Val de Saône – Dombes

Un objectif de création de 130 logements par an est visé pour les communes de Trévoux, Reyrieux et Massieux.

Cet objectif doit s'articuler avec les enjeux de la loi SRU. Avec 13,44 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage est à poursuivre.

A ce titre, la commune s'est engagée en faveur de la création de logements sociaux depuis 2014. Ce point s'est matérialisé par la dernière révision général du Plan Local d'Urbanisme applicable depuis juillet 2017 qui a créé des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrant 100% de logements sociaux et mis en place une servitude de mixité sociale. Cette évolution a permis de répondre quantitativement au cadre légal en créant des logements sociaux.

Année	Nombre de logements locatifs sociaux	Pourcentage de LLS au 1 ^{er} janvier de l'année	Evolution du taux
2013	114	7,39 %	
2014	114	7,27 %	-0,12 %
2015	114	7,05 %	-0,22 %
2016	114	7,01 %	-0,04 %
2017	157	8,96 %	1,95 %
2018	170	9,40 %	0,44 %
2019	170	9,27 %	-0,13 %
2020	196	10,55 %	1,28 %
2021	196	10,27 %	-0,28 %
2022	251	13,44 %	3,17 %
2023	271	Chiffres en attente	

Evolution du parc de logements sociaux depuis 2013

La politique d'aménagement mise en œuvre depuis 2020 vise à soumettre plus de programmes à la servitude de mixité sociale tout en encourageant un objectif de 50% de logements sociaux dans un but de prévoir une mixité sociale effective. C'est dans cet esprit que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a permis de soumettre les projets de trois logements à la servitude de mixité sociale, précédemment applicable à partir de quatre logements. Cette revue règlementaire a également permis de limiter des contournements légaux en clarifiant les programmes soumis à une création de logements sociaux.

C – Etat des lieux du Plan Local d’Urbanisme

Le Plan Local d’Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2019. Il est applicable depuis juillet 2017.

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable a été défini lors de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme. Les thèmes retenus sont :

- Un développement démographique privilégié ;
- Un territoire fonctionnel ;
- La cohérence avec son environnement.

Depuis son approbation, le document a fait l’objet d’une première modification adoptée le 29 novembre 2021 visant à annexer une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d’aménagement, corriger des points bloquants du règlement écrit et adapter plusieurs dispositions aux besoins de la commune. Les modifications portaient donc sur les points suivants :

- Clarification du champ des programmes soumis à une servitude de mixité sociale (zones UA, UB et UC) ;
- Modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d’un lotissement (zones UA, UB et UC) ;
- Suppression de l’obligation de construction d’un mur pignon en limite séparative (zones UA, UB, UC et N) ;
- Ajustement des règles de mesure de la hauteur des constructions ;
- Réécriture des règles relatives à l’aspect extérieur des constructions (zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N) ;
- Ajustement du recul des portails par rapport aux voies (zones UA, UB, UC, ULH, UL, UX et 1AUa) ;
- Renforcement des règles de stationnement (UA, UB, UC et 1AUa) ;
- Adaptation des règles d’implantation des piscines (zone 1AUa) ;
- Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies dans le centre du village (zone UA).

En parallèle de la présente procédure, une revue importante du Plan Local d’Urbanisme a été initiée par la commune :

- Modification simplifiée n°1 propre à l’aménagement du centre du village (arrêté de prescription en date du 3 juillet 2023) ;
- Modification de droit commun n°2 visant principalement la mise en compatibilité du PLU avec SCoT Val de Saône Dombes intégrant la revue des règles de densité, l’adaptation des Orientations d’Aménagement, la reprise du règlement écrit, la mise à jour des emplacements réservés et la refonte du projet d’aménagement du Bret (arrêté de prescription en date du 29 juin 2023) ;
- Révisions allégées en vue de la modulation des zones protégées (délibérations de prescription en date du 7 novembre 2023).

2 – Objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet la revue des règles de recul en zone UL du Plan Local d'Urbanisme.

Cette évolution réglementaire s'inscrit en accord avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme approuvé dans le cadre de l'adaptation des équipements à l'augmentation de la population et aux projets à venir.

A – Choix de la procédure

La procédure de modification est régie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Ainsi, la procédure de modification peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le projet visé par cette modification répond à ces principes dans la mesure où il ne vise pas à modifier les orientations du PADD, ne modifie pas les zonages, ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones.

L'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme dispose que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- **Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

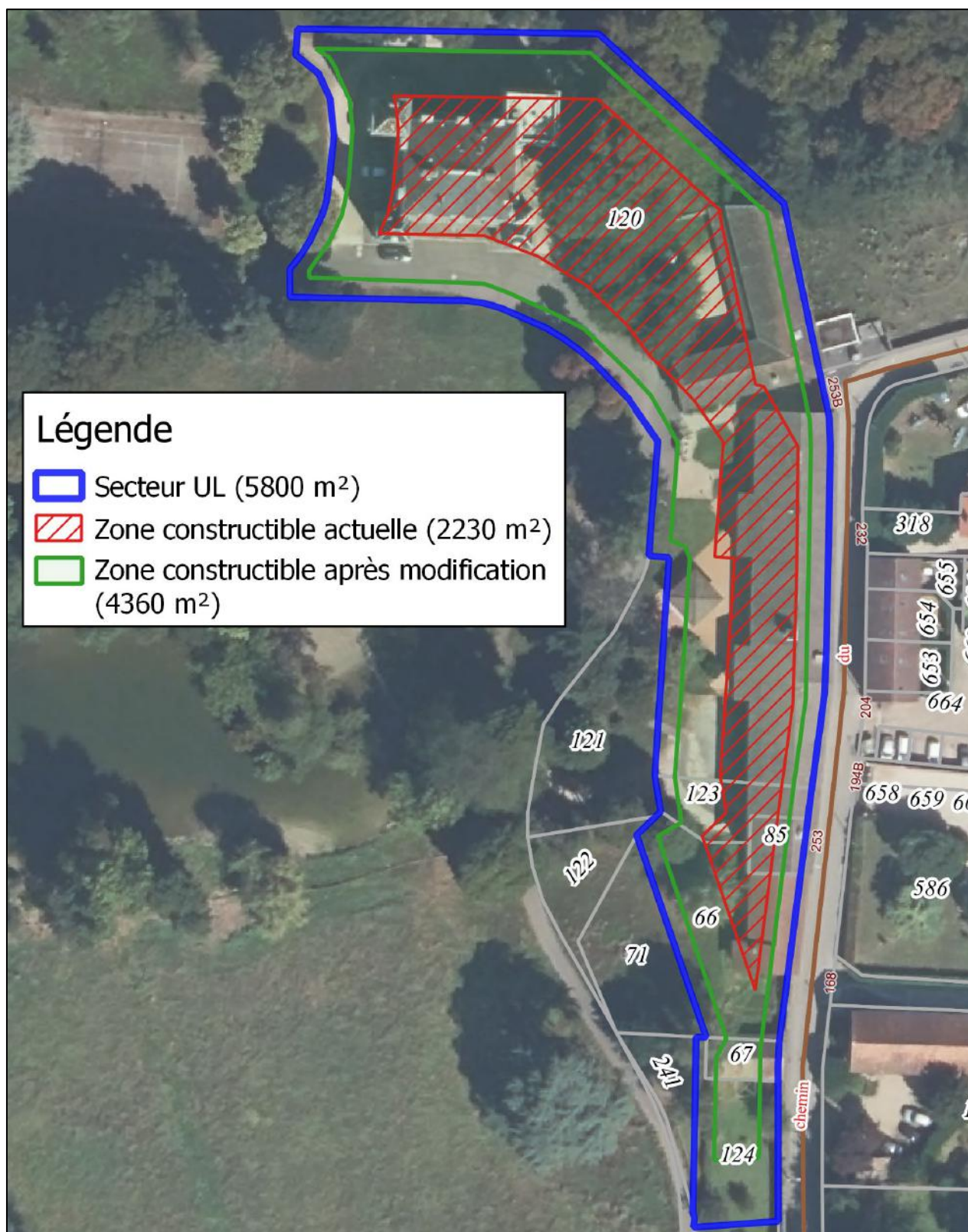
En l'espèce, la zone UL est constituée de différents secteurs d'une superficie totale d'environ 10 hectares. Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme ne limite pas l'emprise au sol de la zone. Dans la même logique, aucun coefficient de pleine terre n'est applicable. La constructibilité des terrains est donc régie par les règles de recul (articles 6 et 7).

Avec les règles applicables, le potentiel constructible de la zone UL est évalué à 5 hectares.

La modification visée a pour enjeu la diminution des distances de recul :

- Passage de 10 mètres à 3 mètres (exception en limite) par rapport aux limites séparatives ;
- Passage de 5 mètres à 3 mètres par rapport aux voies.

Les zones constructibles des secteurs de la zone sont donc revues à la hausse (estimation à hauteur de 7 hectares soit une augmentation de 40%).



Evolution du potentiel constructible du secteur UL présent Chemin du Clos (hors exception)

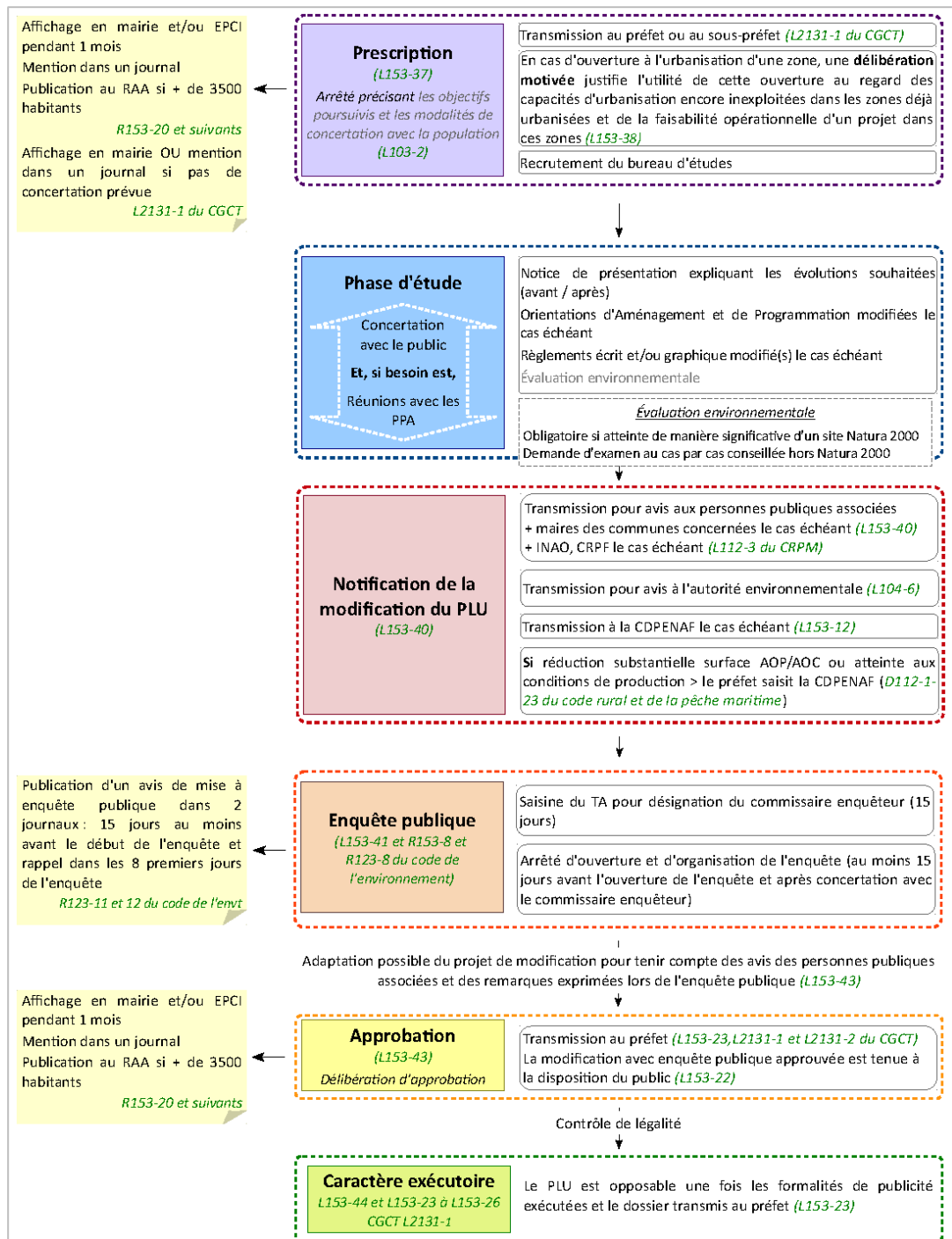
L'évolution du Plan Local d'Urbanisme visée a donc pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction en zone UL.

B – Déroulement de la procédure

Conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier.

Le dossier, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 feront l'objet d'une enquête publique. Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées.

A l'issue de l'enquête publique le Conseil Municipal dressera le bilan et délibérera pour adopter le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



Synoptique de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (source : DDT de l'Ain)

C – Incidence sur l'environnement

Conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Il est rappelé qu'une évaluation environnementale a été menée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019 et intégrée au rapport de présentation dudit document.

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLU, une saisine de l'autorité environnementale a été réalisée en mars 2024 en vue d'examiner au cas par cas si ladite procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

En l'espèce, les modifications apportées au règlement écrit concernent un secteur urbain déjà construit. Il n'y a donc aucun impact supplémentaire sur le milieu physique ou les dispositifs de protection du patrimoine naturel de la commune (zones ZNIEFF et Natura 2000).

3 – Tableau de synthèse de la modification

Objectif	Enjeux	Mise en œuvre	Pièce
Diminution de la distance de recul des constructions par rapport aux limites séparatives	Permettre d'adapter les équipements à l'évolution de la commune	Revue du recul minimum de 10 mètres à 3 mètres Implantation possible en limite séparative (par voie d'exception)	Règlement écrit (article UL 7)
Diminution de la distance de recul des constructions par rapport aux emprises et voies publiques	Permettre d'adapter les équipements à l'évolution de la commune	Revue du recul minimum de 5 mètres à 3 mètres	Règlement écrit (article UL 6)

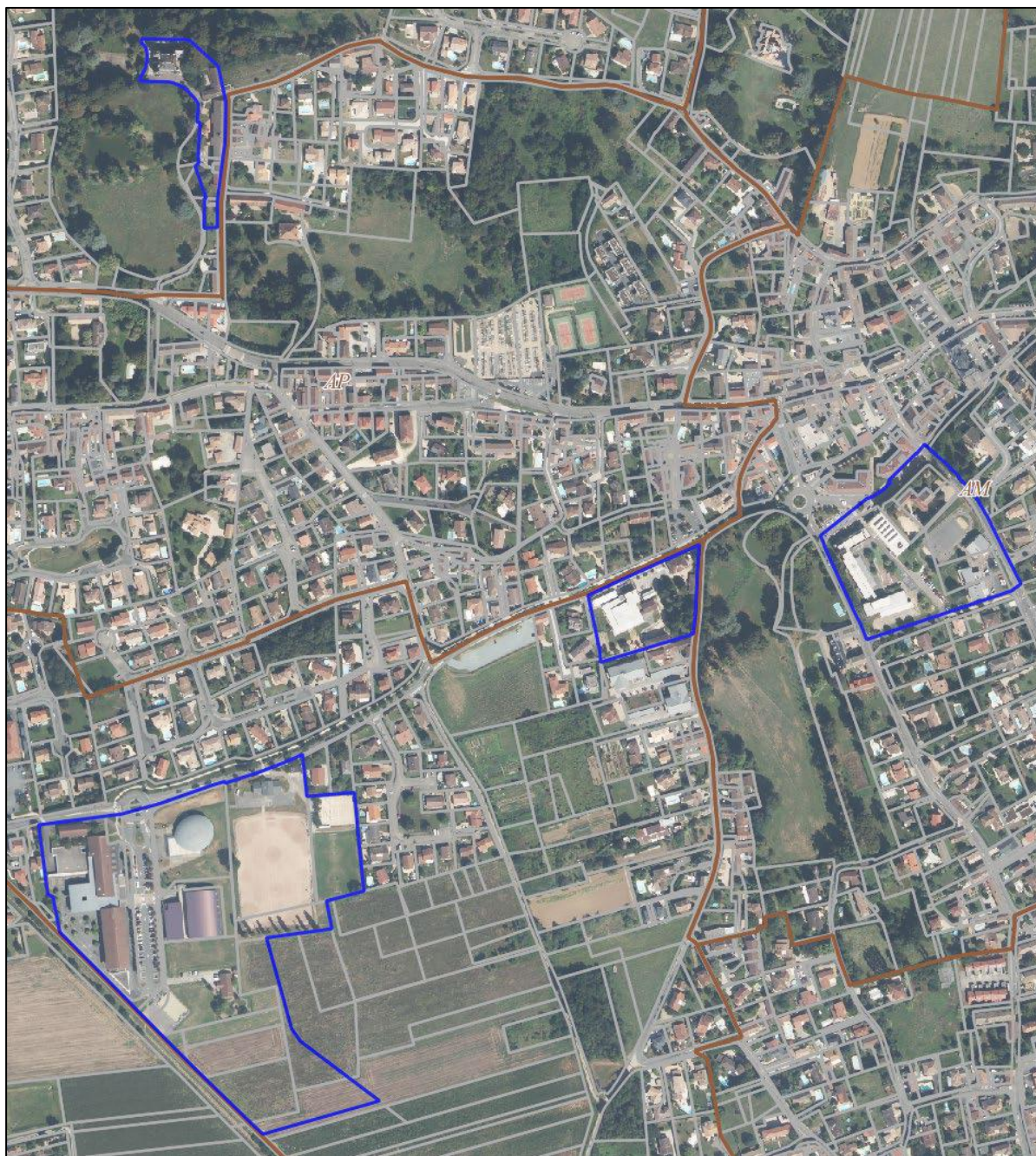
PARTIE 2 : DETAILS DE LA MODIFICATION

Cette seconde partie détaille la modification visée par la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

1 – Présentation de la zone impactée

La modification du règlement écrit impacte uniquement la zone UL du Plan Local d'Urbanisme visant les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Elle est composée de quatre secteurs localisés à proximité du centre du village.



Localisation des quatre secteurs de la zone UL

Une première zone est située dans la continuité du cœur du village entre la route de Veissieux le Bas, la rue Louis Antoine Duriat et le chemin de Veissieux le Haut. Elle regroupe notamment le groupe scolaire Jacques Fert (école et gymnase), l'école privée Jeanne d'Arc ainsi qu'un centre social et une crèche.

Compte tenu de l'augmentation de la population, ces différentes structures sont amenées à faire l'objet d'aménagements de leurs bâtiments en vue d'améliorer l'accueil des enfants. A ce titre, des travaux sont en cours en vue de l'extension de la partie sud-ouest de l'école.

Par ailleurs, la Communauté de Communes Dombes Saone Vallée, compétente en matière de petite enfance, a programmé l'agrandissement d'un bâtiment situé 112 Chemin de Veissieux le Haut. Ce projet qui pour enjeu de désolidariser deux équipements (centre social et crèche) répond à un impératif de réorganisation des locaux dans le but de moderniser l'existant, s'adapter à l'augmentation des effectifs et permettre d'améliorer les services fournis par les deux établissements présents sur place.



Complexe scolaire Jacques Fert



Ecole privée Jeanne d'Arc



Bâtiment accueillant un centre social et une crèche

Un second secteur est situé Route du stade. Il intègre la Maison des Jeunes et de la Culture (récemment rénovée), la salle communale de l'orangerie et l'école du Bret. Cette dernière a fait l'objet de travaux temporaires par l'installation de bâtiments modulaires qui doivent être pérennisés afin de répondre aux besoins de l'école et à l'augmentation des effectifs.



La Maison des Jeunes et de la Culture qui a fait l'objet de travaux réhabilitation et son local annexe



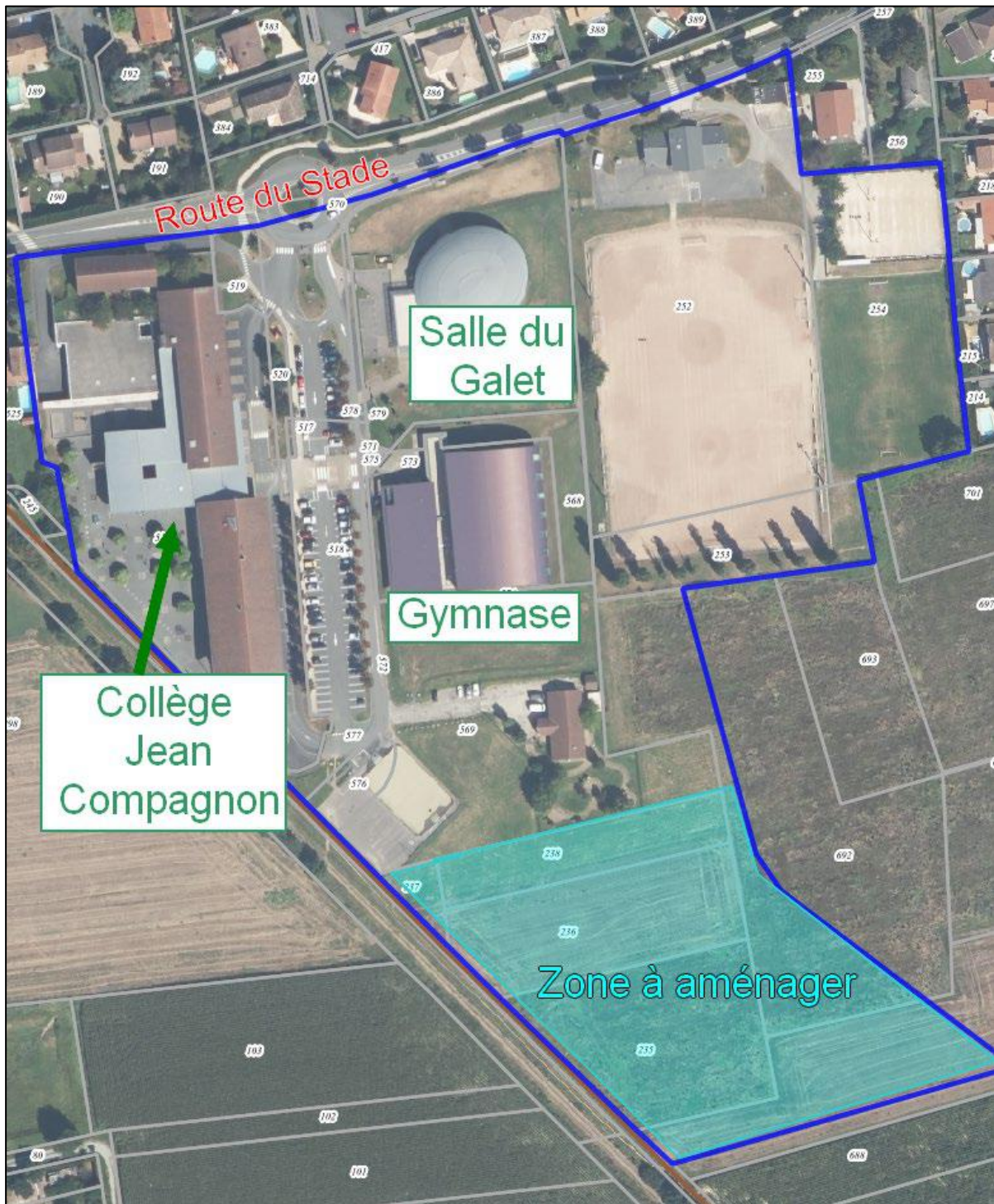
Ecole du Bret avec la présence de bâtiments modulaires à pérenniser



Extension de l'école du Bret par l'installation temporaire de bâtiments modulaires

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, le secteur UL présent Rue du Collège a été modifié en vue d'intégrer une zone visant l'agrandissement de la zone de loisirs présente.

Le secteur regroupe donc des zones de stationnement, des constructions récentes (collège Jean Compagnon, salle culturelle du Galet et gymnase), un centre d'accueil de jour dans l'attente d'un projet d'évolution, des terrains de sport ainsi que le secteur à aménager dans le cadre du projet d'aménagement du Bret.



Ecole du Bret avec la présence de bâtiments modulaires à pérenniser



Gymnase Jean Compagnon



Salle culturelle du Galet



Terrain de foot et son local



Centre d'accueil de jour dans l'attente d'un projet d'évolution



City stade et terrain d'assiette de l'agrandissement de la zone de loisirs à l'arrière

Un quatrième secteur est présent Chemin du Clos regroupant une école de cuisine et ses annexes. Cette zone, plus éloignée du centre, a fait l'objet d'une vente récente donnant lieu une réorganisation du site et des projets de modulation du bâti existant.

Ce secteur intègre sur sa partie sud (parcelles AC 67 et 164) une dépendance à usage d'habitation non rattachée au tènement principal. Les propriétaires s'interrogent sur le devenir du bâtiment qui sera soumis à une rénovation. L'hypothèse de créer un gîte a été travaillée il y a quelques années.



Château accueillant l'école de cuisine



Bâtiments annexes du château



Bâtiment d'habitation à rénover n'appartenant pas au tènement de l'école et de son château

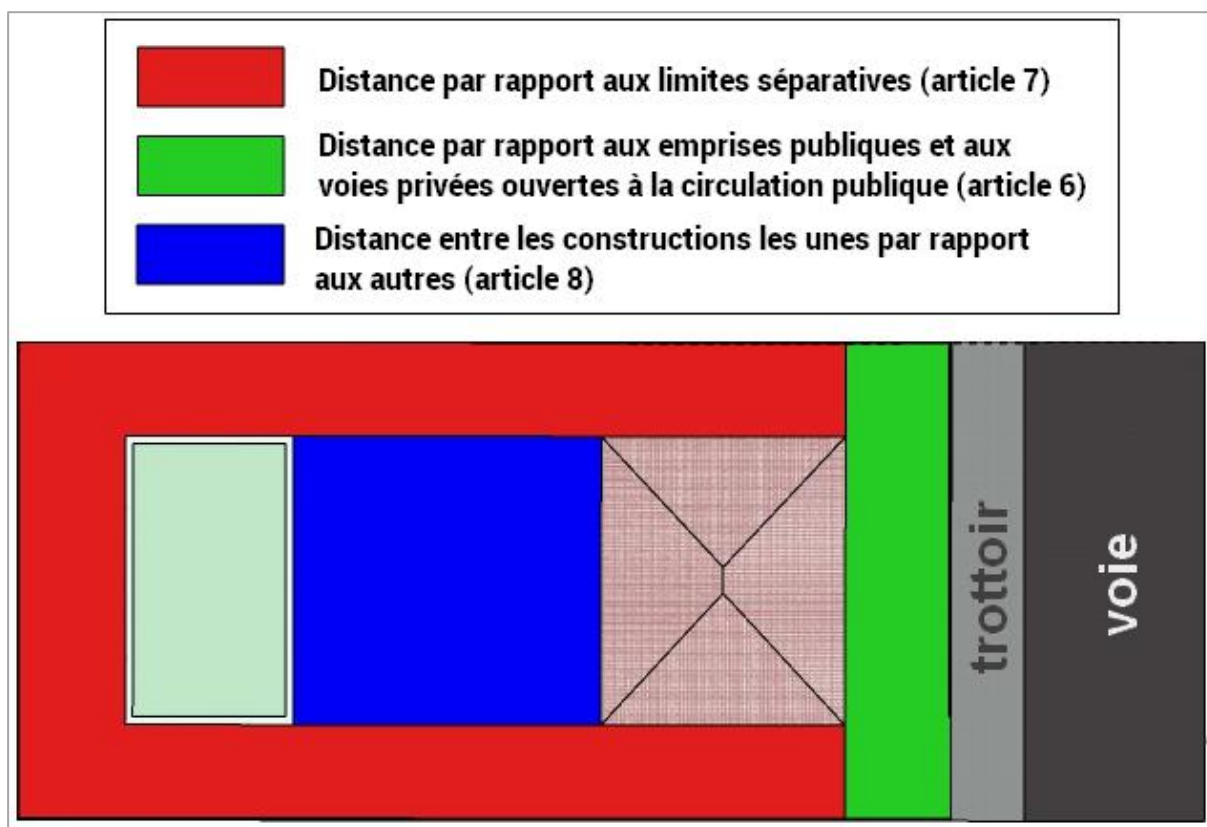
2 – Modification des règles d'implantation des constructions

L'augmentation de la population et la position stratégique de la commune entre les deux bassins d'emplois importants que sont Lyon et Villefranche entraînent une augmentation des effectifs des établissements scolaires et une fréquentation plus importante des équipements sportifs et de loisirs.

Le besoin d'évolution des équipements est appuyé par les projets d'aménagement en cours et à venir. A ce titre, le projet d'aménagement du Bret visant la création de 380 logements sur une échéance courte (5 à 10 ans) doit être intégré dans l'évolution du potentiel constructible des bâtiments en zone UL.

Etat des lieux

Les règles d'implantation des constructions sont définies par trois articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme. L'article 6 définit le recul à respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'article 7 traite les distances par rapport aux limites séparatives alors que l'article 8 concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



Règles d'implantation sur un terrain comprenant deux bâtiments en zone UB

En zones UB et UC, la distance à respecter par rapport aux limites séparatives est d'au moins 4 mètres en tout point de la construction (exceptions possibles en limite). Un recul de 5 mètres est à respecter alors que la distance entre deux bâtiments (hors annexes) sur un même terrain est de 8 mètres minimum.

En zone UL, aucun recul entre constructions (article 8) n'est applicable. En revanche, une distance minimum de 10 mètres est à respecter par rapport aux limites séparatives et 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une exception existe pour « *les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* » excluant donc les constructions principales.

Motivations de l'évolution

Ce cadre contraint a été mis en place lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis juillet 2017 « *dans l'objectif de préserver une organisation du bâti cohérente et d'éviter les phénomènes d'hyper-proximité et de covisibilité avec les constructions implantées à proximité* » et « *pour préserver un espace suffisant pour la gestion des véhicules et pour garder la possibilité d'un élargissement de voirie à l'avenir* ».

A ce titre, les différentes voies en limite des secteurs UL sont adaptées à la circulation véhicule et ne seront pas élargies (Chemin du Clos, Rue du Collège, Chemin de Veissieux le Haut, Route de Veissieux le Bas). De plus, les zones de stationnement des différents équipements sont existantes depuis longtemps et ont fait l'objet des adaptations nécessaires aux besoins des structures. Deux parkings publics de grande capacité sont en cours d'aménagement à proximité des secteurs en zone UL (route du Stade et rue du Collège). Deux poches de stationnement seront prochainement créées dans le centre du village.

Les parcelles privées à proximité des secteurs UL sont principalement constituées de voies privées non ouvertes à la circulation publique limitant de facto les vis-à-vis par rapport aux constructions en zone UL.

A ce jour, ces distances minimales imposées, plus importantes qu'en zones UB, UC, UA et AU, sont bloquantes pour les différents projets d'extension et de modulations des équipements projetés en zone UL.

Incidences de la modification

Afin de maintenir des espaces d'aération par rapport aux constructions voisines tout en répondant aux besoins d'évolution des établissements et équipements, un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives est visé.

Une implantation des volumes sans étage en limite séparative sera possible sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis pour les constructions voisines (obligation de murs aveugles).

3 – Traduction réglementaire

Pour l'article UL 6 :

Disposition actuelle :

« L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »

Nouvelle rédaction :

« L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »

Pour l'article UL 7 :

Disposition actuelle :

« L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »

Nouvelle rédaction :

« L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

Seuls les murs aveugles sont autorisés sur les limites séparatives. Les pans de toit devront également être aveugles.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. »