



Pour plus d'informations : [urbanisme@reyrieux.fr](mailto:urbanisme@reyrieux.fr)

l'esprit nature  
**REYRIEUX**

# NOTICE DE PRÉSENTATION

## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêtés de prescription en date du 3 juillet 2023 et du 5 juillet 2024  
Mise à disposition du dossier du 30 septembre 2024 au 30 octobre 2024  
Approbation de la procédure par délibération en date du 19 décembre 2024

# PREAMBULE

Ce document détaille les objectifs, le cadre et les modifications introduites dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Reyrieux, adoptée le 19 décembre 2024.

Le projet a été mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies par le Conseil Municipal dans sa délibération du 18 septembre 2024.

À l'issue de cette période, Madame la Maire a présenté un bilan de la concertation devant le Conseil Municipal, qui a délibéré et adopté le projet modifié afin de tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les documents modifiés (notice de présentation, constituant un élément additif au rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlements graphique et écrit, ainsi que la liste des emplacements réservés) ont été intégrés au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

# SOMMAIRE

## PARTIE A : PRÉAMBULE ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

<b>1 – Etat des lieux et perspectives</b>	<b>5</b>
A - La situation géographique de la commune	5
B - L'essor démographique et l'évolution des modes de vie	7
C - Le projet d'aménagement du centre du village	10
<b>2 – Cadre juridique applicable</b>	<b>14</b>
A – Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur	14
B – L'objet de l'évolution visée	15
C - Le secteur impacté	16
D - Le choix de la procédure	17
E - Les étapes de la modification simplifiée	19
<b>3 – Tableau récapitulatif des modifications</b>	<b>21</b>

## PARTIE B : EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES

<b>1 – Evolution du règlement écrit</b>	<b>23</b>
A - La servitude de mixité sociale	23
B - Le recul par rapport aux voies et emprises publiques	25
C - L'implantation par rapport aux limites séparatives	29
D - La gestion du stationnement	32
E - Les espaces de pleine terre	35
<b>2 – Revue des emplacements réservés</b>	<b>37</b>
<b>3 – Adaptation des linéaires commerciaux</b>	<b>42</b>
<b>4 – Création du secteur Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Village »</b>	<b>46</b>
A - Le cadre juridique applicable	46
B - Le périmètre du secteur	47
C - Les objectifs généraux	50
D - Les orientations spécifiques	54

# **PARTIE A : PRÉAMBULE ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES**

Cette première partie expose le contexte de la modification  
ainsi que son cadre réglementaire

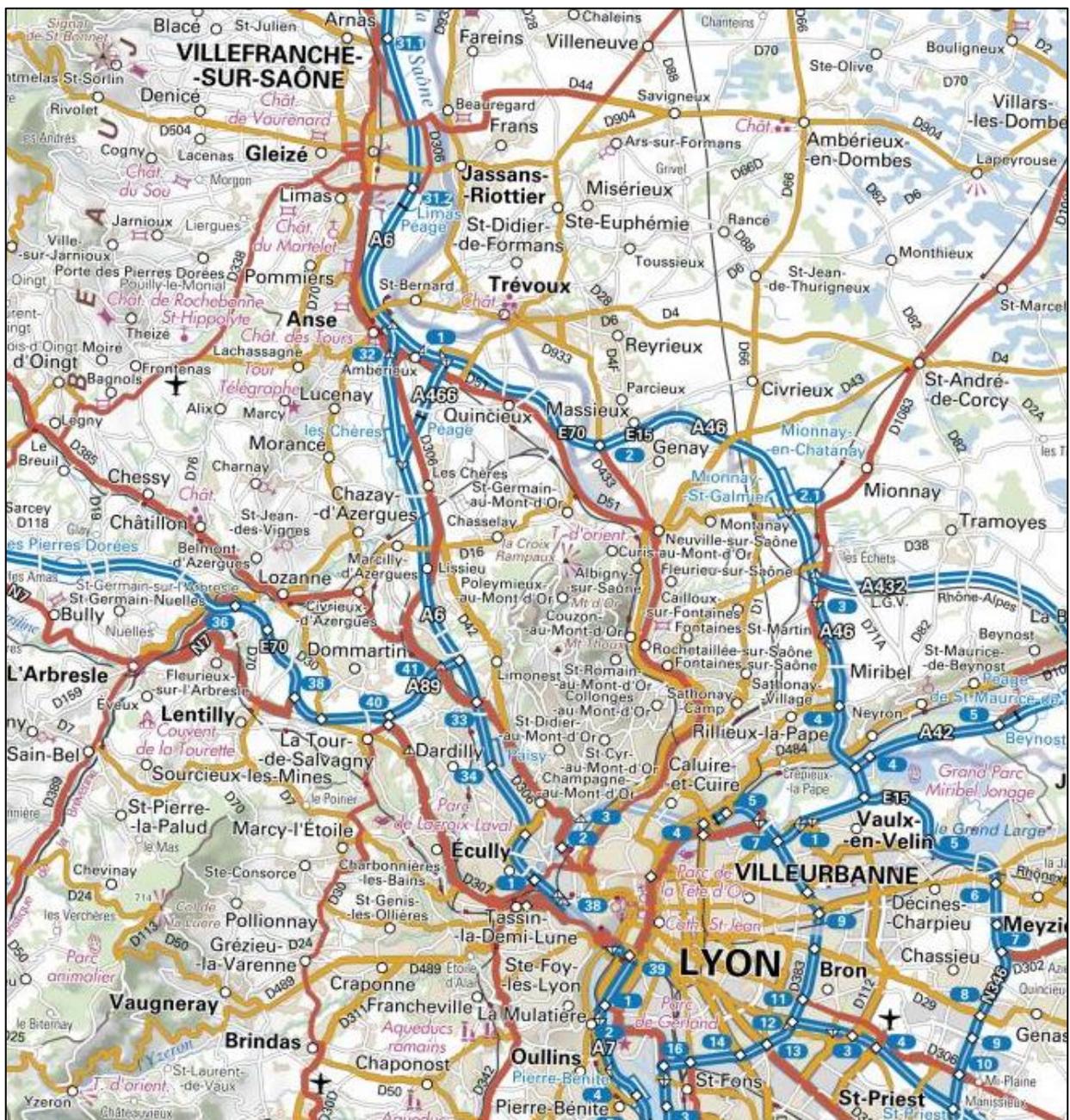
# 1 – ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

## A – La situation géographique de la commune

Aux portes du département du Rhône, entre le plateau de la Dombes et la vallée de la Saône, Reyrieux, située au sud-ouest de l'Ain, se distingue comme un havre rural bénéficiant de l'attractivité de la métropole lyonnaise.

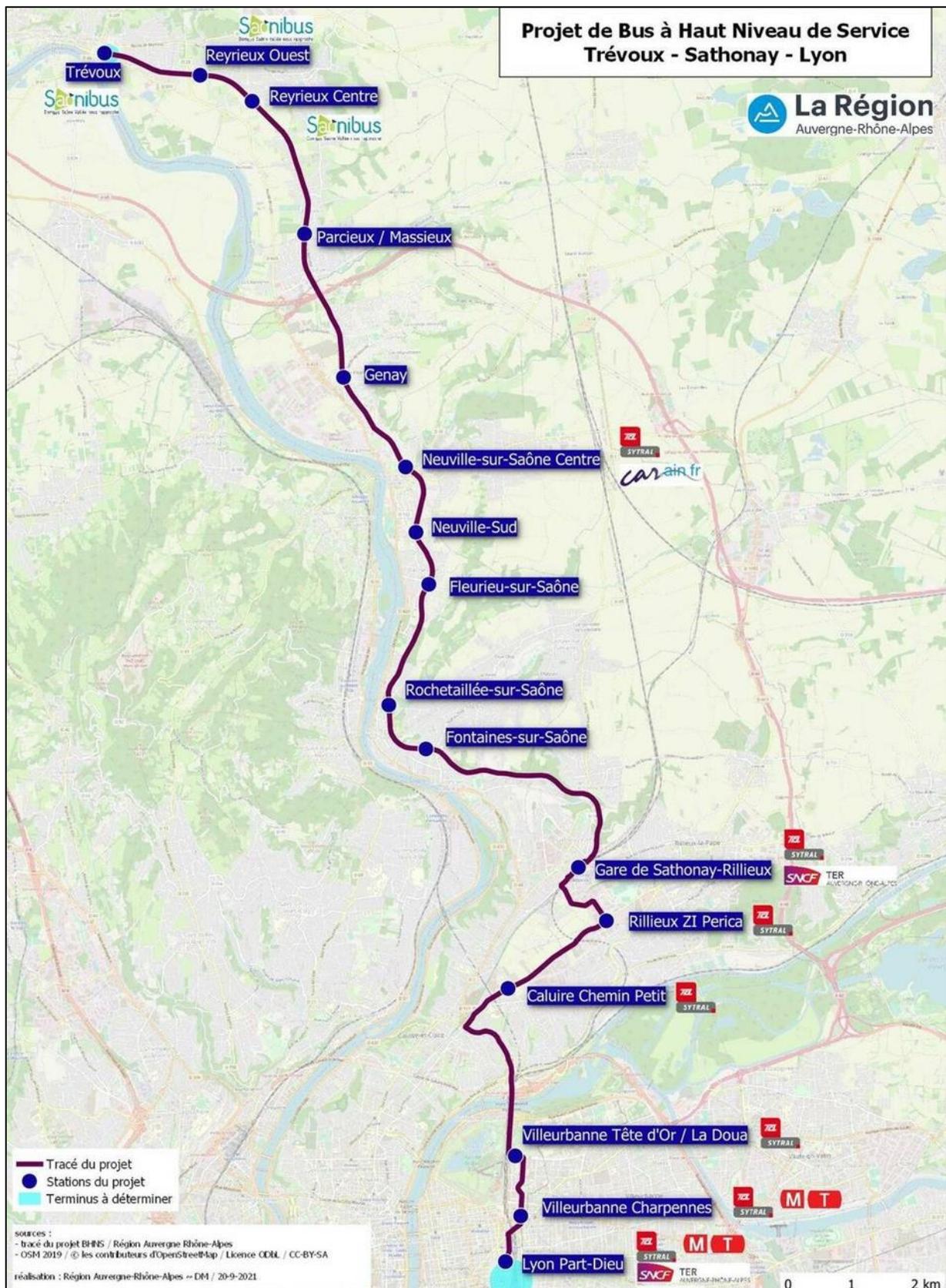
Ayant préservé toute sa richesse paysagère, Reyrieux se situe suffisamment à l'écart des poles urbains de Lyon, Villefranche-sur-Saône ou encore Mâcon pour éviter les pressions urbaines typiques tout en bénéficiant de leur influence pour renforcer son attractivité et mettre en avant sa spécificité.

Traversé par un réseau de voies départementales et situé près des autoroutes A46 et A6, le territoire est relié aux grands axes routiers. Il n'est cependant pas directement traversé, ce qui contribue à préserver ses caractéristiques et son patrimoine, éléments essentiels de son attractivité



Infrastructures routières (source : IGN)

La mise en service prochaine du Bus à Haut Niveau de Service reliant Trévoux à Lyon renforcera les connectivités avec la métropole lyonnaise. Deux arrêts sont prévus sur la commune de Reyrieux.



Tracé du projet de Bus à Haut Niveau de Service traversant la commune de Reyrieux  
(source : Région Auvergne-Rhône-Alpes)

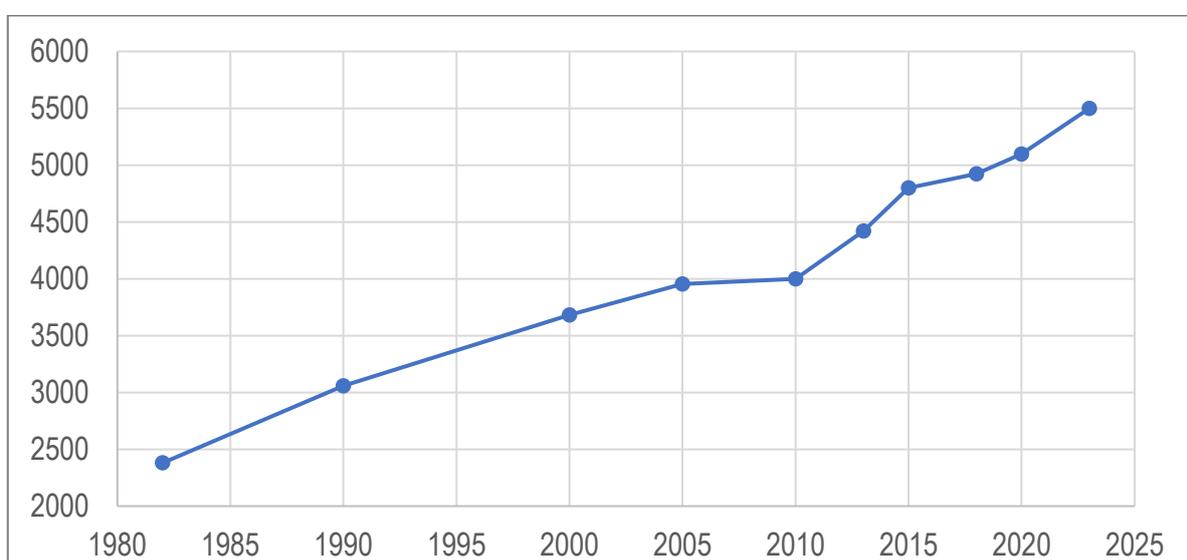
## B – L'essor démographique et l'évolution des modes de vie

L'organisation de la commune de Reyrieux se coordonne autour de quatre espaces : un centre bourg dense dont le dynamisme est à poursuivre, les zones pavillonnaires, les secteurs diffus se rapprochant des espaces naturels de la commune et une zone industrielle au nord-est du périmètre communal.

Les zones pavillonnaires ont été au cœur de l'évolution démographique de la commune ces dernières années, avec une population atteignant 5 500 habitants en 2023

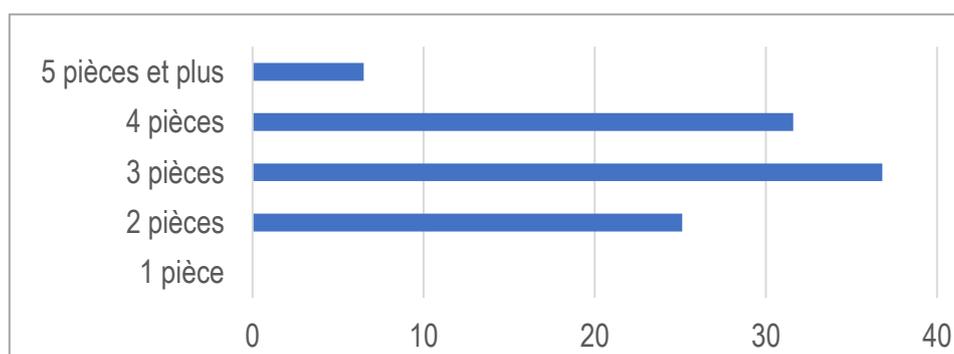
Cette croissance est d'autant plus marquée lorsqu'on considère que jusqu'en 1980, le nombre d'habitants restait stable autour de 1800, un chiffre typique pour une commune rurale.

Depuis lors, la population a connu une croissance continue, grâce à un solde migratoire positif qui reflète une attractivité croissante du territoire. Depuis 2015, cette tendance s'est accentuée avec la réalisation de plusieurs projets d'aménagement majeurs (Chemin des Sables, Chemin des Varennes, Chemin de la Reste, Route de Trévoux) et une augmentation des divisions parcellaires. Entre 2013 et 2023, la population est ainsi passée de 4 500 à 5 500 habitants.



Evolution de la population depuis 1982 (source : INSEE)

Cette évolution s'accompagne de facto par une modulation des besoins en logements. Si la maison individuelle reste le mode d'habitation privilégié des nouveaux arrivants, on note une importante demande en logements collectifs, qu'ils soient sociaux ou non. A ce titre, on note la diminution du nombre de personnes par ménage, qui est tombé à 2,6 habitants par ménage en 2019, contre 2,78 en 2008 et 2,71 en 2013. Les ménages composés d'une seule personne représentaient 20 % en 2019, contre 16,4 % en 2008.

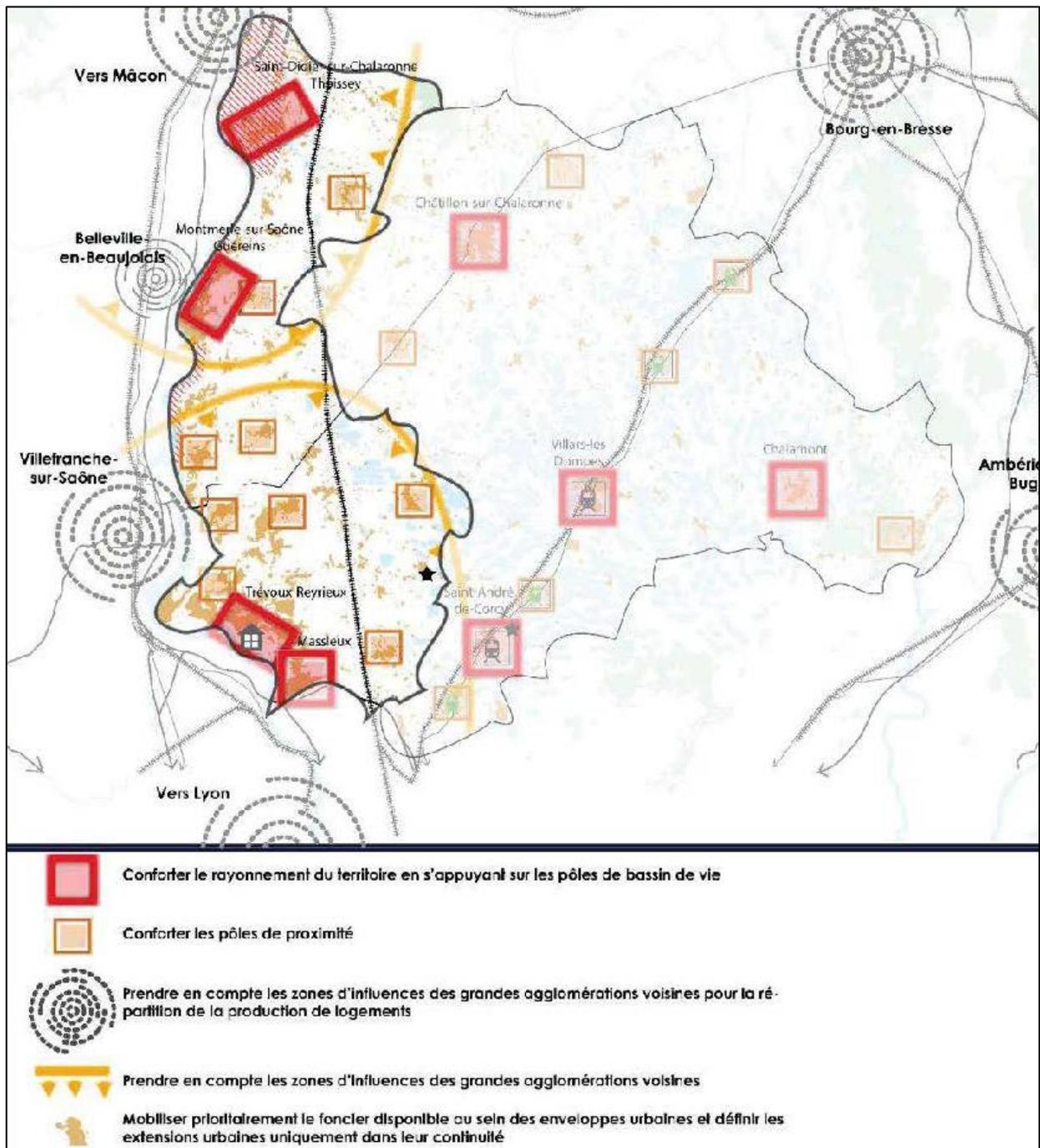


Mode d'occupation des logements en pourcentage au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (source : RPLS)

Malgré un vieillissement de la population, la commune demeure dynamique pour les moins de 30 ans. Cette attractivité est attribuable à sa position stratégique entre Lyon et Villefranche-sur-Saône, à sa richesse environnementale, ainsi qu'à ses équipements et sa notoriété.

Ainsi, l'enjeu de la commune en matière de logement est de répondre aux besoins dans chaque étape du parcours résidentiel. Cela implique une augmentation des constructions, une réduction de la taille des logements et une évolution vers des typologies de logement intermédiaires et collectives, adaptées tant aux jeunes qu'aux seniors.

En ce sens, la commune est reconnue dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône – Dombes comme un pôle majeur de bassin de vie.



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

L'objectif pour les communes de Trévoux, Reyrieux et Massieux est de créer 130 logements par an. Cet objectif doit se concilier avec les exigences de la loi SRU. En 2023, 14,51 % des résidences principales étaient des logements sociaux, avec un objectif fixé à 25 %. Il reste donc crucial de poursuivre les efforts de rattrapage.

Dans ce but, la commune s'est engagée activement dans la création de logements sociaux depuis 2014. Cette démarche s'est concrétisée par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, entrée en vigueur en juillet 2017, qui a introduit des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation réservés à 100 % pour des logements sociaux et instauré une servitude de mixité sociale.

<b>Année</b>	<b>Nombre de logements locatifs sociaux</b>	<b>Pourcentage de LLS au 1<sup>er</sup> janvier de l'année</b>	<b>Evolution du taux</b>
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	14,51%	1,07%

Evolution du parc de logements sociaux depuis 2013

La démarche de rattrapage doit se faire sans compromettre la qualité de vie des talanconnais. L'enjeu principal est d'élargir l'application de la servitude de mixité sociale à davantage de programmes, tout en respectant un objectif de 50 % de logements sociaux afin d'assurer une véritable mixité sociale et ne pas stigmatiser les nouveaux arrivants issus des programmes de création de logements.

Dans ce but, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a réduit le seuil de soumission des projets à la servitude de mixité sociale de quatre à trois logements. Cette révision réglementaire a également permis de limiter les contournements légaux en précisant les programmes concernés.

Dans les mois à venir, en application du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Val de Saône Dombes, de nouveaux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation seront créés pour planifier les projets dans la commune, en adaptant la densité aux enjeux locaux et aux objectifs réglementaires.

La commune ne cherche pas à produire rapidement des projets de grande envergure, mais à augmenter progressivement et de manière adaptée la quantité de logements sociaux, y compris dans le centre du village, tel que prévu dans la présente procédure.

## C – Le projet d'aménagement du centre du village

Depuis 2020, la municipalité de Reyrieux a entrepris une vaste initiative de développement de son centre du village, qui, face aux besoins d'adaptation des zones pavillonnaires, a connu peu de changements au cours des 20 dernières années.

Le secteur regroupe des infrastructures publiques (mairie, salles communales et église), des commerces, des services ainsi qu'une maison médicale et une pharmacie.

La zone constitue un point de passage incontournable pour les habitants, à proximité immédiate des écoles situées Rue Louis Antoine Duriat, Chemin de Veissieux le Haut et Route du Stade.

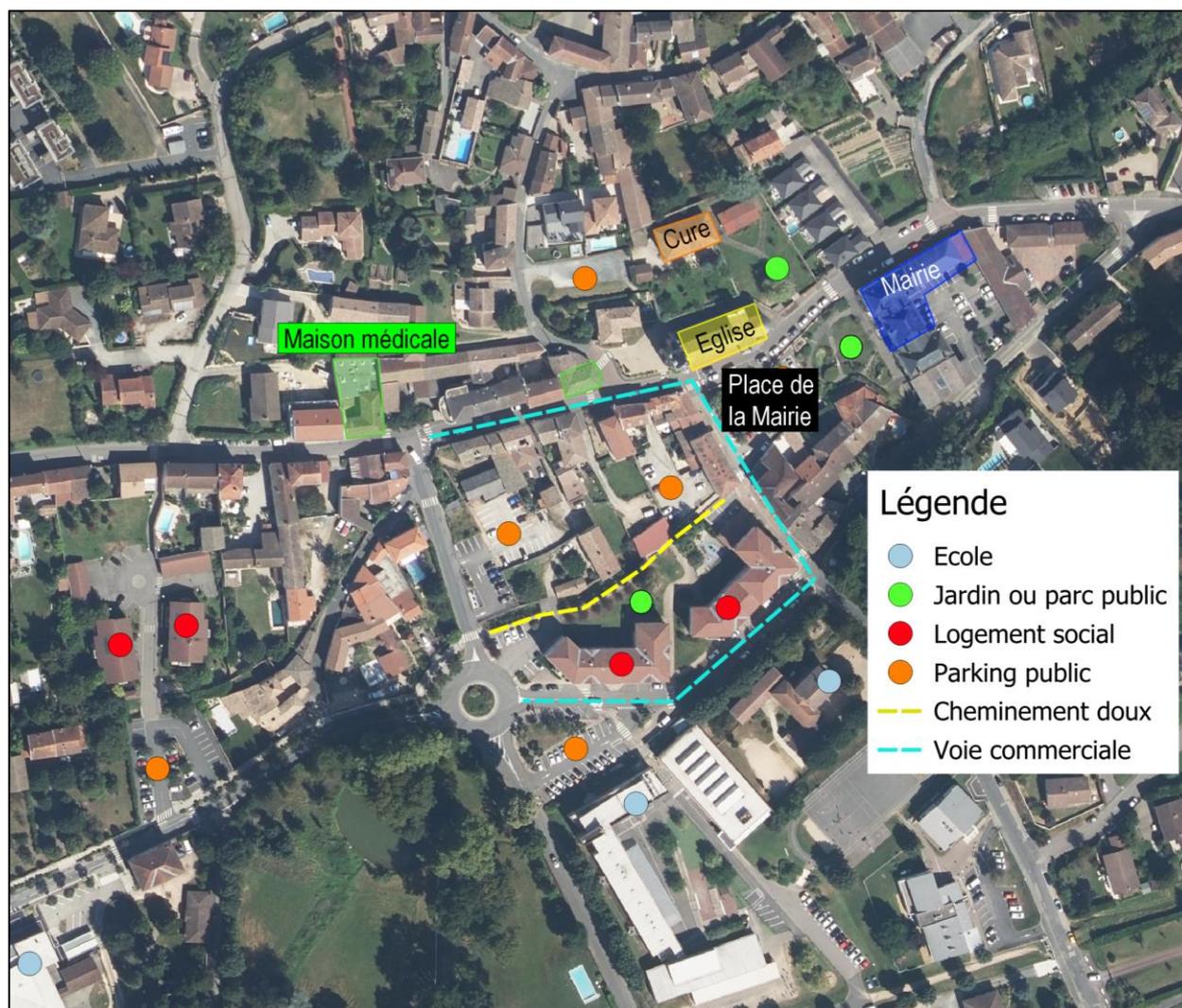


Schéma simplifié de l'organisation du centre du village (source : BD ORTHO - IGN)

Une phase initiale de diagnostic, d'analyse des enjeux et de définition des besoins a été effectuée, mettant en lumière plusieurs aspects clés.

En matière de déplacements, le secteur est confronté à un trafic intense, particulièrement sur des voies qui ne sont pas conçues pour gérer un tel afflux, comme la rue de la Place. Cette situation complique les déplacements quotidiens, d'autant plus que les aménagements pour les modes doux, tels que les itinéraires piétons et cyclistes, sont peu visibles, notamment entre les équipements publics et les zones de stationnement.



Relevé des passages dans le centre du village (source : comptages Alyce 2018)

De manière plus générale, les espaces publics, qu'il s'agisse de parcs, de jardins ou de places, bien que fonctionnels, soulèvent des questions quant à leur adéquation avec les besoins actuels de la population. Par exemple, le parc public de la Grande Rue, autrefois lieu de rencontre, est aujourd'hui peu fréquenté et se transforme progressivement en une zone de déjections canines. Par ailleurs, les aires de jeux pour enfants le long de l'Allée de la Talanconne montrent des signes évidents de vieillissement, nécessitant une rénovation pour garantir la sécurité et l'attrait pour les familles



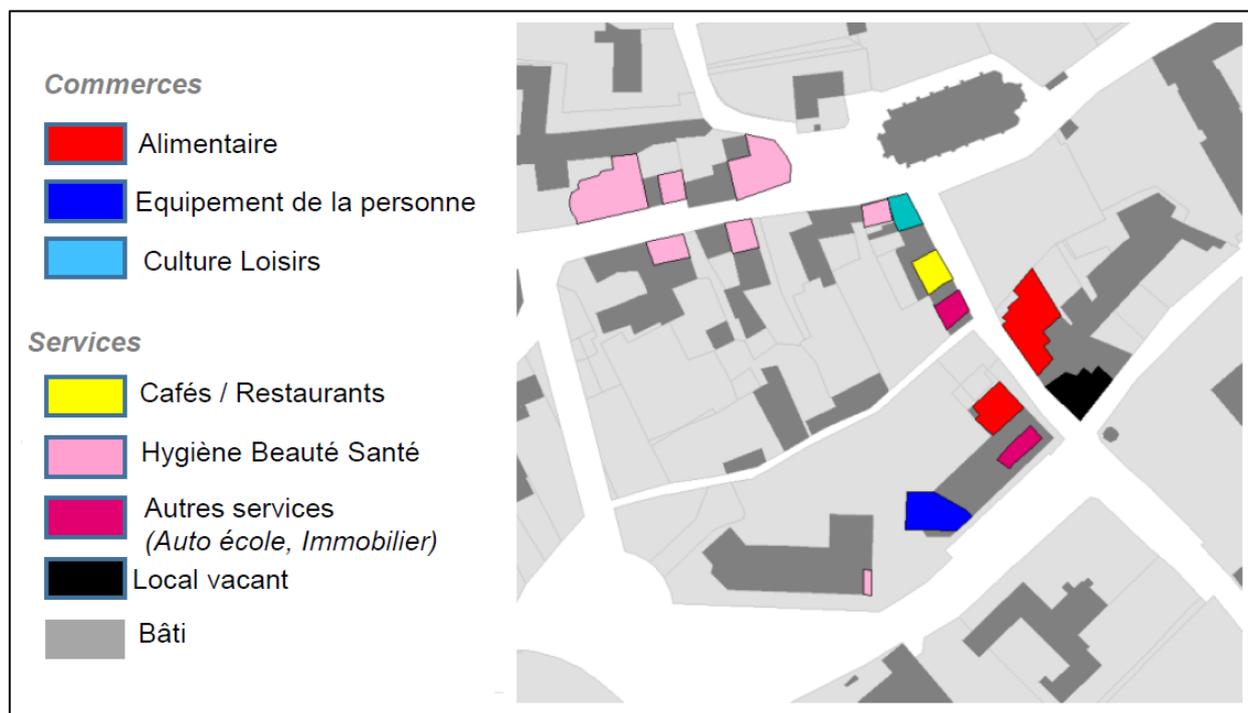
Jardin public de Germaine non fréquenté par la population (relevé de 8 passages hebdomadaires en juin 2024)

La place de la Mairie, qui constitue un point central et stratégique du secteur, mérite également d'être modernisée pour mieux répondre aux usages quotidiens et aux besoins lors des diverses manifestations qui y sont organisées.

La dynamique commerciale du centre a été examinée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain, qui met en avant l'importance de maintenir un pôle de proximité caractérisé par sa convivialité.

Pour renforcer cette dynamique, il est recommandé d'élargir l'offre commerciale en diversifiant les commerces et services, et en encourageant l'ouverture d'un établissement de restauration.

L'amélioration de la visibilité de ces offres, notamment par une signalétique plus claire et plus attractive, est également jugée essentielle pour mieux orienter les visiteurs et les résidents.



Commerces et services dans le centre du village par type d'activités  
(source : CCI de l'Ain)

De manière plus spécifique, le bâtiment actuel de la maison médicale, situé sur la Grande Rue, peine à attirer de jeunes médecins. Le bâtiment souffre d'un accès peu pratique et de l'inadaptation de certains cabinets, comme l'absence de fenêtres, ce qui dissuade les nouveaux praticiens. Les professionnels de santé en place ont depuis longtemps exprimé la nécessité de revoir cette situation, tout en manifestant une forte volonté de continuer à exercer au sein de la commune.

Dans une optique de modernisation, la démarche vise à adapter la topographie du secteur pour proposer une organisation fonctionnelle et cohérente. Elle intégrera commerces, services, logements et aménagements pour les déplacements

À ce titre, plusieurs composantes sont intégrées au projet :

- fluidification du trafic viaire par la création d'une voie nouvelle entre la rue de la Place et la Rue de Chateaufort ;
- développement d'une offre de logements en habitat collectif ou intermédiaire au plus proche des commerces, services et équipements publics ;
- accompagnement des mutations commerciales et développement d'activités complémentaires ;
- optimisation des espaces publics (zones de rencontre, parcs et stationnement) dans un esprit de modernisation et de sécurisation de la zone ;

- création d'une maison de santé permettant de regrouper médecins, paramédicaux et pharmacie au sein d'un bâtiment moderne et adapté aux besoins ;
- amélioration de la signalétique pour permettre d'identifier au mieux les espaces et activités.

## 2 – CADRE JURIDIQUE APPLICABLE

### A – Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2019. Il est en vigueur 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 de deux procédures d'évolution :

- Modification de droit commun n°1 adoptée le 29 novembre 2021 visant à annexer une carte des secteurs soumis à une majoration de la taxe d'aménagement et adapter plusieurs dispositions aux besoins de la commune :
  - clarification du champ des programmes soumis à une servitude de mixité sociale
  - modification des règles de distance entre deux constructions sur un même terrain ou au sein d'un lotissement
  - suppression de l'obligation de construction d'un mur pignon en limite séparative
  - ajustement des règles de mesure de la hauteur des constructions
  - réécriture des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions
  - ajustement du recul des portails par rapport aux voies, renforcement des règles de stationnement
  - adaptation des règles d'implantation des piscines
  - modification des règles de recul des constructions par rapport aux voies en zone UA
- Modification de droit commun n°3 adoptée le 6 juillet 2024 visant la modification des règles d'implantation des constructions en zone UL (articles 6 et 7 du règlement écrit)

En parallèle de la présente procédure, plusieurs procédures d'évolution ont été prescrites :

- Modification de droit commun n°2 prescrite le 29 juin 2023 visant la revue des règles de densité en application du SCoT Val de Saône Dombes, l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la refonte du règlement écrit, la prise en compte de l'adaptation du projet d'Aménagement du bret et la mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'effectivité des projets
- Révision allégée n°1 prescrite le 7 novembre 2023 visant la modification des règles applicables en zone inondable
- Révision allégée n°2 prescrite le 7 novembre 2023 visant la reconfiguration de la zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme avec la création d'une zone naturelle bâtie
- Révision allégée n°3 prescrite le 7 novembre 2023 visant la l'adaptation des espaces verts protégés identifiés par le règlement
- Révision allégée n°4 prescrite le 7 novembre 2023 visant la création d'un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle du Plan Local d'Urbanisme
- Révision allégée n°5 prescrite le 7 novembre 2023 visant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en limite ouest de la commune

## B – L'objet de l'évolution visée

Les objectifs de la procédure, conformément aux arrêtés 2023AR196 et 2024AR237, sont les suivants

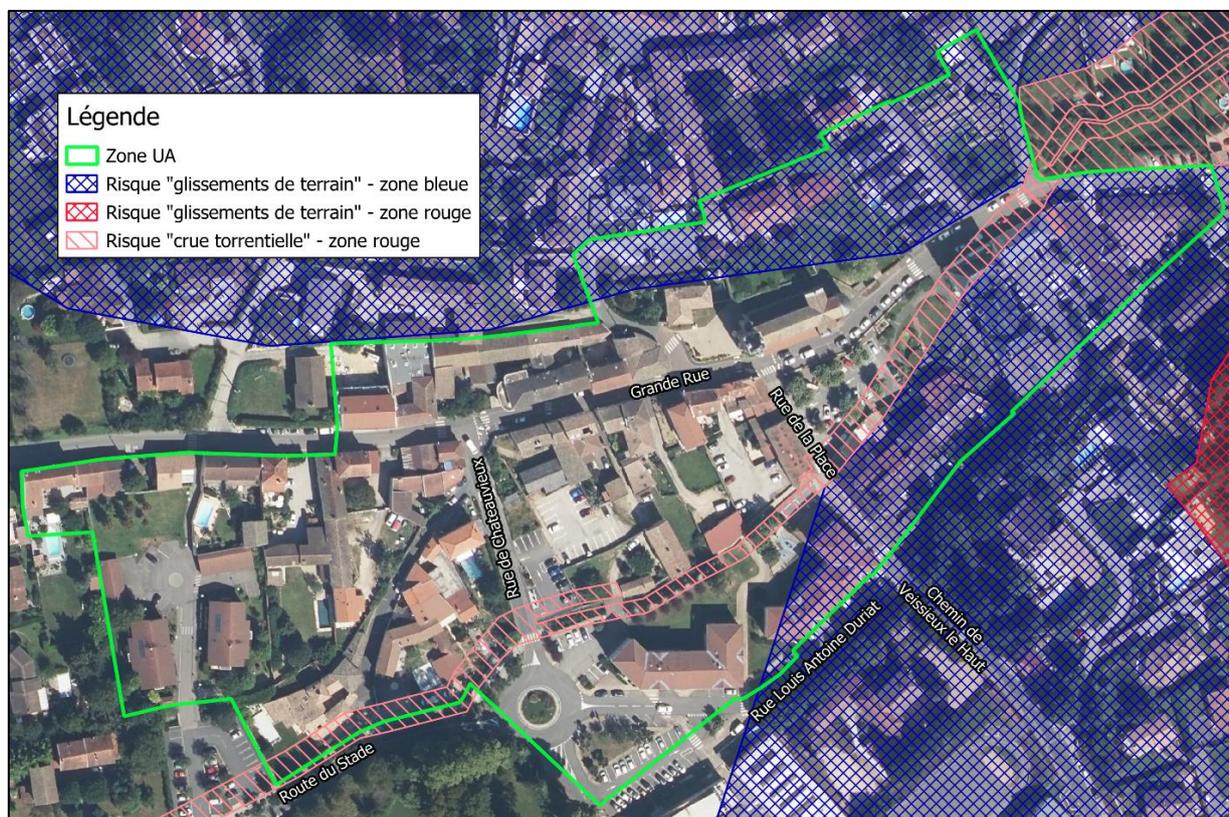
- la suppression de l'emplacement réservé n°12 ;
- la modification des linéaires commerciaux identifiés par le règlement ;
- la création d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Village » valant règlement écrit ;
- l'adaptation de plusieurs dispositions du règlement écrit applicable en zone UA :
  - o article 2 : servitude de mixité sociale ;
  - o article 6 : recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - o article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
  - o article 12 : règles de stationnement ;
  - o article 13 : gestion des espaces libres.

Pour donner suite à la consultation des personnes publiques associées et la mise à disposition du dossier, les objets visant la modification de l'emplacement réservé n°6 et la suppression de l'emplacement réservé n°16 ont été supprimés de la procédure.

## C – Le secteur impacté

Les modifications opérées du règlement écrit concernent la zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain d'assiette de la procédure est traversée par deux zones de risque du Plan de Prévention des Risques "inondation de la Saône et de ses affluents, mouvements de terrain et crues torrentielles" approuvé le 27 octobre 2016 (crue torrentielle et glissements de terrain).



Secteur impacté par les évolutions visées (source : BD ORTHO IGN)

## D – Le choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon des procédures qui varient en fonction de la nature des modifications apportées au dossier.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en oeuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de « *changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ou de comporter de graves risques de nuisances* ».

En l'espèce, la procédure vise des modulations du règlement écrit, des emplacements réservés et du linéaire commercial ainsi que la création d'un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation.

La procédure ne relève donc pas du champ d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

En outre, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être mise en oeuvre dès lors que le projet de modification envisagée ne conduit pas à :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**La présente procédure ne prévoit aucune diminution des possibilités de construire, ni de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

En ce qui concerne la majoration des possibilités de construction, les évolutions du règlement écrit de la zone UA poursuivent plusieurs objectifs :

- articles 2, 6 et 7 : clarification et précision des dispositions sans augmentation des possibilités de construction ;
- articles 2, 6, 10, 11 et 13 : précision de dispositions avec principe de renvoi vers les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « cœur de village » sans majoration des possibilités de construction ;
- articles 12 et 13 : réduction du coefficient de pleine terre de 20 à 10 % et du nombre de places de stationnement requises, entraînant une augmentation mineure des possibilités de construire dans une zone déjà fortement urbanisée.

Les ajustements du règlement de la zone UA sont des adaptations ayant un impact très limité sur l'urbanisation.

Ces évolutions du règlement écrit de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme n'ont donc pas d'effet direct sur la majoration des possibilités de construction.

S'agissant de la modification de l'article 13 du règlement de la seule zone UA du Plan Local d'Urbanisme, réduisant le coefficient de pleine terre de 20 à 10 %, celle-ci ne peut mécaniquement pas augmenter de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone en tenant compte de l'application de l'ensemble des règles du plan.

L'obligation de maintenir en pleine terre 10% d'un terrain disponible plutôt que 20% d'un tel terrain ne génère pas d'augmentation de plus de 20% du potentiel constructible global de ce terrain en tenant compte de l'application de l'ensemble des règles du plan.

L'évolution entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

De plus, la zone UA représente d'ailleurs 13,1 hectares du PLU révisé, étant rappelé que l'ensemble des zones U correspondent à 290,2 hectares. Ce sous-secteur UA correspond au secteur du centre du village, dans lequel le bâti ancien dense est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette morphologie urbaine, qui se traduit dans les faits, renforce l'absence d'augmentation de plus de 20% des possibilités de construction dans la zone en tentant compte de l'application de l'ensemble des règles du plan. Les évolutions projetées, même selon les scénarios maximalistes, sont très éloignés d'une majoration des droits à construire de plus de 20 % des possibilités en tenant compte de l'application de l'ensemble des règles du plan.

La création du secteur OAP « Cœur de village » vise à réaménager un espace urbain déjà existant et classé en zone urbaine. Elle a donc pour objectif principal d'orienter le parti d'aménagement plutôt que d'ouvrir de nouvelles possibilités d'urbanisation ou de modifier un parti d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La suppression d'un emplacement réservé et la modulation du linéaire commercial n'ont pas d'impact réel sur les possibilités de construction.

Dans ce contexte réglementaire, et compte tenu des évolutions prévues, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

## E – Les étapes de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté de Madame le Maire en date du 3 juillet 2023. Cet arrêté a été modifié le 5 mai 2024 pour ajouter deux objets à la procédure.

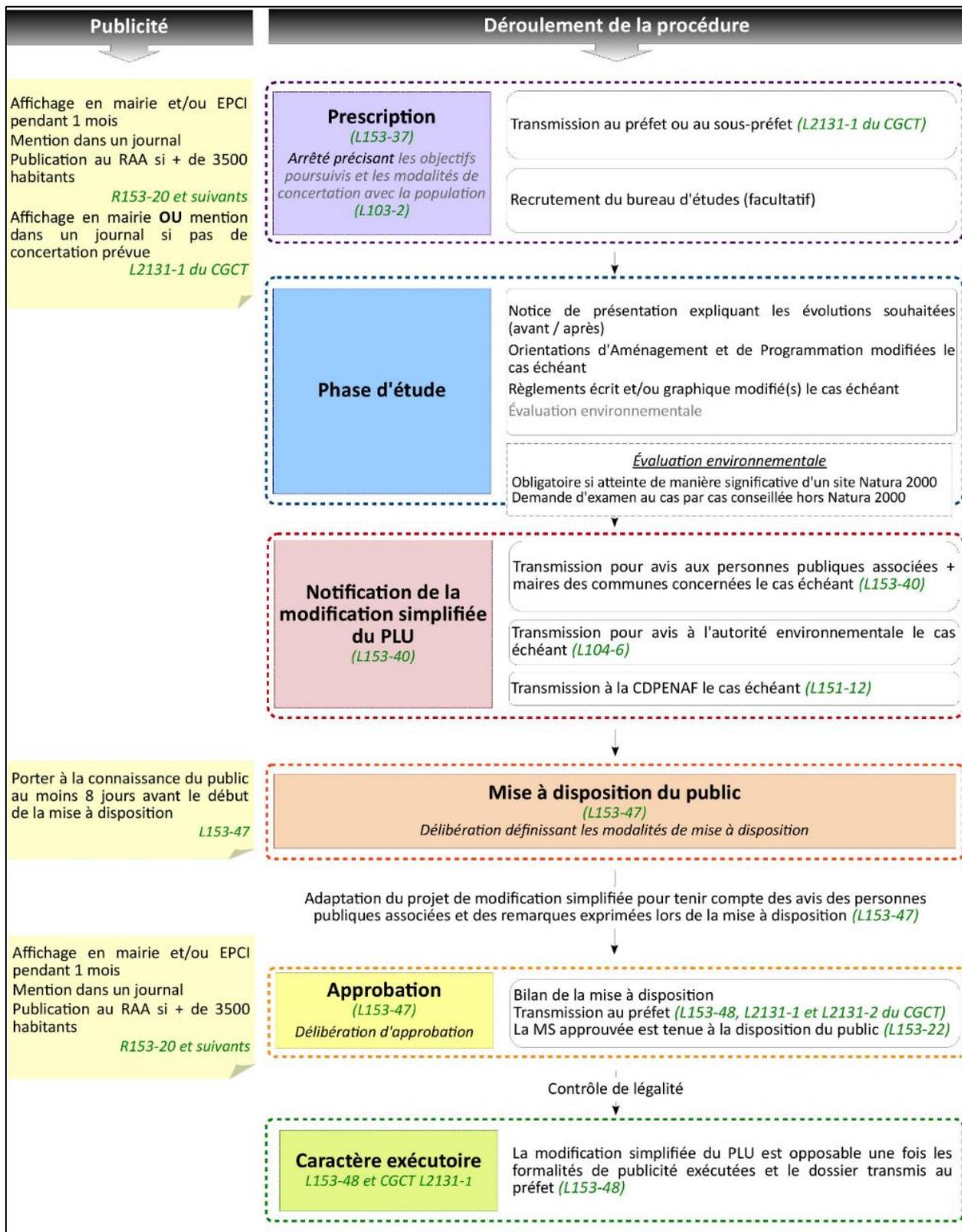
Une réunion publique a eu lieu le 22 juin 2024 en vue de présenter le projet d'aménagement du centre et la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme en lien. Le support et la retransmission de l'évènement sont disponibles sur le site internet de la commune (rubrique aménagement du territoire).

Le projet a été notifié au préfet, aux personnes publiques associées et à la mission régionale de l'autorité environnementale.

La mise à disposition du dossier a été organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2024 :

- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public du 30 septembre au 30 octobre 2024 ;
- Le projet était consultable sur le site internet de la commune ([www.reyrieux.fr](http://www.reyrieux.fr)) ;
- Deux registres (physique en Mairie et dématérialisé) ont permis au public de formuler des observations qui ont pu également être transmises par courrier postal ou par courriel à l'adresse [amenagement-centre@reyrieux.fr](mailto:amenagement-centre@reyrieux.fr)

A l'issue de la mise à disposition, Madame le Maire a présenté le bilan devant le Conseil Municipal qui a délibéré pour adopter le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée en date du 19 décembre 2024.



Synoptique de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme  
(source : Direction Départementale des Territoires de l'Ain)

### 3 – TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

Evolution	Objectif(s)	Pièce(s) modifiée(s)
Suppression de l'emplacement réservé n°12	Prendre en compte la procédure de délaissement mise en œuvre par les propriétaires	4a – Plan de zonage 4b – Plan de zonage 4c – Emplacements réservés
Adaptation des linéaires commerciaux	- Supprimer les linéaires dépourvus de vocation commerciale - Prendre en compte l'ensemble des commerces et services existants	4a – Plan de zonage 4b – Plan de zonage 5 – Règlement écrit (article UA 2)
Création d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Village » valant règlement écrit	Orienter l'aménagement d'un secteur urbanisé en intégrant les enjeux locaux et les besoins spécifiques du territoire	4a – Plan de zonage 4b – Plan de zonage 4d – Plan de localisation des périmètres d'OAP et de ZAC 5 – Règlement écrit (présentation de la zone UA et principe de renvoi vers les orientations pour les articles UA 2, 6, 7, 10, 11, 12 et 13)
Modification du champ des programmes soumis à une obligation de mixité sociale	- Mettre fin aux interprétations variables d'une disposition - Encourager la mixité sociale et les petits programmes	5 – Règlement écrit (article UA2)
Clarification des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques	- Modifier l'appréciation du recul par rapport aux bâtiments - Mettre fin aux règles induisant une appréciation subjective des projets	5 – Règlement écrit (article UA6)
Adaptation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	- Modifier l'appréciation du recul par rapport aux bâtiments - Mettre fin aux règles induisant une appréciation subjective des projets	5 – Règlement écrit (article UA7)
Modification des règles de stationnement	Adapter les règles aux spécificités de la typologie d'habitat ciblée (logements collectifs de petite taille) et à la vocation de la zone, axée sur la promotion des mobilités douces	5 – Règlement écrit (article UA12)
Revue du coefficient de pleine terre	Adapter la disposition aux spécificités du secteur, caractérisé par des terrains de petite taille et une urbanisation existante	5 – Règlement écrit (article UA13)

## **PARTIE B : EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES**

Cette seconde partie présente en détail les évolutions du dossier résultant de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## 1 – EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

### A – La servitude de mixité sociale

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme, adoptée le 21 octobre 2019, a introduit une servitude de mixité sociale applicable aux zones urbaines. Cette disposition repose sur l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, qui permet de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Tout programme induisant la création de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Tout programme induisant la création de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements déjà existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

#### Extrait de l'article UA 2 du règlement écrit avant projet

La commune ne respecte actuellement pas les obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU, qui impose un quota de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Cette situation requiert la mise en place de mesures efficaces pour rattraper ce retard et promouvoir la mixité sociale.

La servitude de mixité sociale constitue un levier essentiel, non seulement pour répondre aux exigences légales, mais aussi pour renforcer la cohésion sociale et répondre aux besoins croissants en logements accessibles.

#### **Motivations de la modification**

La rédaction initiale de la règle imposait la création de logements sociaux dans « tout programme induisant la création de trois logements ou plus ». Cependant, des ambiguïtés dans la formulation ont entraîné des interprétations variées :

- Les « *logements existants* » étaient mentionnés dans le glossaire, mais leur prise en compte restait confuse dans les premiers paragraphes.
- Cette imprécision a généré des incertitudes sur les programmes effectivement soumis à l'obligation de mixité sociale.

Une révision de la rédaction s'est donc avérée nécessaire pour clarifier l'inclusion des logements existants dans le calcul des objectifs et renforcer l'application uniforme de la règle.

## Incidences de la modification

### Disposition avant projet :

« Tout programme induisant la création de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Tout programme induisant la création de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements déjà existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS »

### Nouvelle rédaction :

« Tout programme ~~induisant la création~~ de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement...), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Tout programme ~~induisant la création~~ de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement...), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement, ...), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements déjà existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS »

## Modulations effectuées

Clarification de la portée de la règle : inclusion explicite des « logements existants » dans le calcul des objectifs dès les premiers paragraphes.

Harmonisation des termes : utilisation de formulations homogènes pour éviter les ambiguïtés.

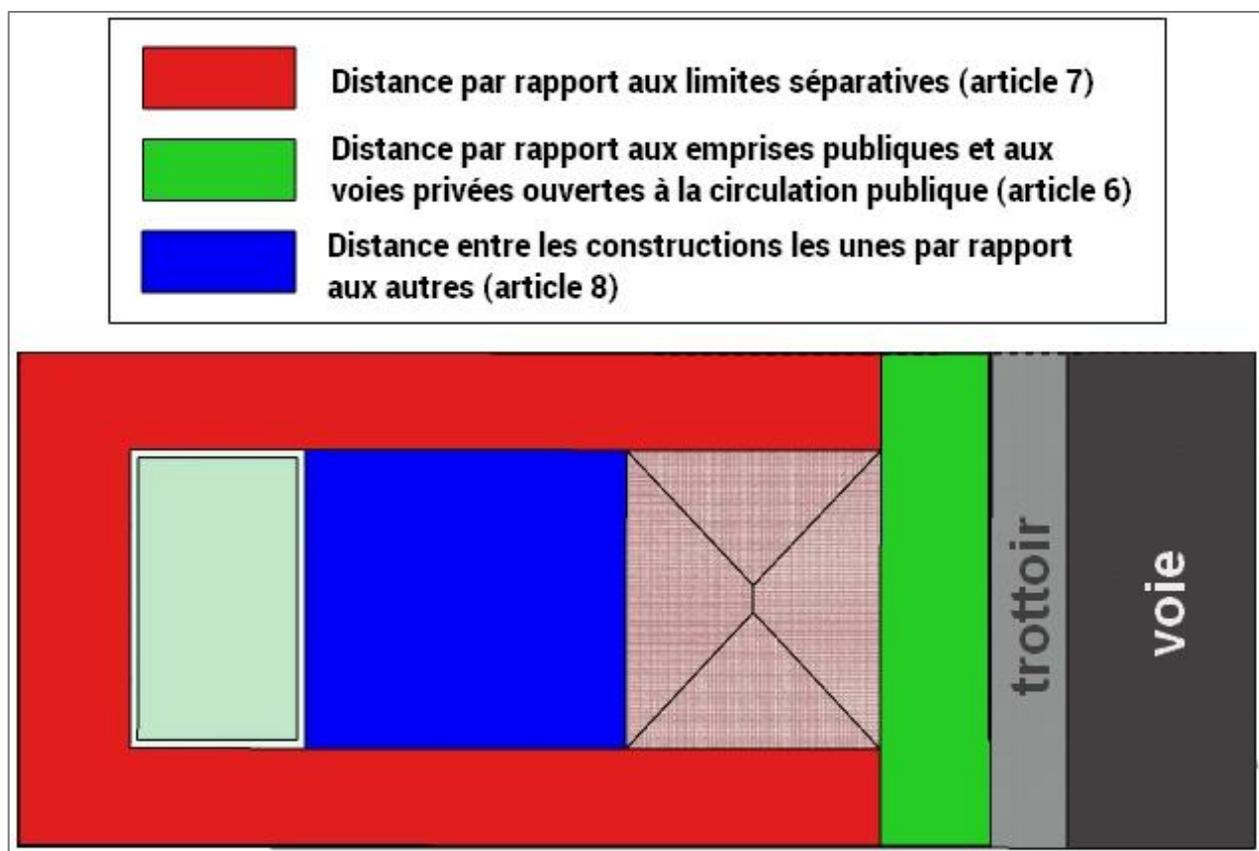
Stabilité des seuils : aucun changement dans les pourcentages ou seuils prévus, mais une meilleure lisibilité des exigences.

Renforcement de l'équité : limitation des contournements potentiels grâce à une rédaction plus précise.

## B – Les recul par rapport aux voies et emprises publiques

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.



Règles d'implantation sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> comprenant deux maisons d'habitation

Avant modification, l'article UA 6 établissait une règle générale exigeant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, tout en prévoyant que « l'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée ».

Ainsi, les constructions devaient soit s'implanter à l'alignement, soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La disposition prévoyait également plusieurs exceptions à ce cadre général, telles que l'intégration des projets dans leur environnement, le respect du principe de non-aggravation de la situation, la bonne ordonnance des constructions, et les considérations topographiques pour les garages.

En outre, des règles spécifiques étaient définies pour l'implantation des piscines, nécessitant un recul de deux mètres, ainsi que pour les éoliennes.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

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

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
  - Constructions légères

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

#### Article UA 6 du règlement écrit avant projet

### **Motivations de la modification**

La rédaction initiale de la disposition amène des difficultés sérieuses au stade de l'instruction des demandes d'urbanisme.

D'une part, l'évaluation du recul par rapport aux « murs, saillis, balcons, encorbellements, etc. », ou « en tout point de la construction » semble inadaptée à une zone urbaine dense, notamment autour des longues voies principales. Une appréciation du recul par rapport aux murs des constructions apparaît plus cohérente.

D'autre part, la disposition indiquait que l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques « peut être imposée » sans préciser les conditions à remplir.

Cette rédaction s'apparente à une règle alternative au cadre général de recul de 5 mètres sans pour autant définir les situations requises pour en bénéficier.

Les exceptions au cadre général applicables étaient sujettes à des interprétations variables :

- le cadre dérogatoire ne provoquant pas une « aggravation de la situation par rapport à la voie » n'était pas défini de manière quantitative ;
- le non-respect du cadre général pour des « raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes » entraînait une évaluation subjective de l'intégration des projets dans l'environnement ;
- La notion de « groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble » est floue en ce qui concerne le nombre de constructions et la gestion des projets de construction après l'achèvement du lotissement.

Face à ces ambiguïtés, il est apparu nécessaire de clarifier le cadre général, en réaffirmant les deux cas possibles visant un recul minimum de 5 mètres ou une implantation à l'alignement.

Le nombre d'exceptions a été réduit et leur application conditionnée à des critères quantitatifs et objectifs.

Pour améliorer la lisibilité et l'application du cadre, un renvoi explicite aux orientations définies dans le secteur OAP « Cœur de village » a été intégré.

## **Incidences de la modification**

### Disposition avant projet :

*« L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.*

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

*Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :*

- *Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.*
- *L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.*
- *Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :*
  - o *Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...*
  - o *Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.*
  - o *Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.*
  - o *Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.*
  - o *Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
  - o *Constructions légères*

*Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.*

*L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement. »*

### Nouvelle rédaction :

~~*« L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.*~~

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

*L'implantation des constructions s'applique aux murs. Les débords de toiture, saillis, balcons, encorbellements ne sont pas pris en compte.*

~~*Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :*~~

- ~~*— Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.*~~

~~— L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.~~

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

- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - ⊖ Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc... **si l'extension est réalisée dans la continuité du front bâti existant**
  - ⊖ ~~Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.~~
  - ⊖ ~~Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.~~
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
  - Constructions légères

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

*Ces règles ne s'appliquent pas au secteur OAP « Cœur de Village », où les orientations relatives à l'implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées doivent être respectées »*

Ajout d'une définition dans le glossaire du règlement :

*« Front bâti : ensemble de constructions alignées le long d'une voie, d'une place ou d'un espace public formant un ensemble de façades continues »*

### **Modulations effectuées**

Simplification des règles générales : fusion des modalités d'implantation avec des critères clairs pour les reculs (5 mètres ou à l'alignement)

Renforcement des exceptions : suppression de termes vagues (« non-aggravation », « raisons d'architecture ») au profit de définitions plus rigoureuses.

Prise en compte de l'OAP "Coeur de Village" : renvoi vers les orientations

Ajout d'une définition du « front bâti » : introduction dans le glossaire pour une meilleure compréhension et une application uniforme des règles.

## C – L’implantation par rapport aux limites séparatives

L’article 7 du règlement écrit du Plan Local d’Urbanisme régit l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L’implantation des constructions sur les limites séparatives peut être imposée.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L’implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

### Article UA 7 du règlement écrit avant projet

La règle générale avant évolution imposait un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou une implantation en limite à condition que les façades concernées soient composées uniquement de murs et pans aveugles.

Des règles spécifiques étaient également prévues pour les piscines et les éoliennes, nécessitant respectivement des reculs minimums de 2 mètres et d’une distance égale à la hauteur du mât.

### **Motivations de la modification**

Dans le prolongement des évolutions apportées à l’article UA 6, il est apparu nécessaire de clarifier la lecture des reculs par rapport aux limites séparatives en imposant une appréciation par rapport aux murs des constructions, excluant les débords de toiture, saillis, balcons et encorbellements.

La reformulation complète de l’article permet de mettre en exergue la règle générale visant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, tout en offrant une alternative permettant l’implantation en limite séparative, à condition d’intégrer des murs et des pans aveugles pour les façades en limite.

Cette modification n’a pas eu pour objectif de modifier les droits à construire existants, mais d’améliorer la compréhension et l’application des règles.

Afin d’assurer une cohérence globale, le cadre applicable renvoie également aux orientations du secteur OAP « Cœur de village », établi conformément à l’article R. 151-8 du Code de l’urbanisme.

## Incidences de la modification

### Disposition avant projet :

« 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.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être imposée.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.»

### 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.~~

**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs. Les débords de toiture, saillis, balcons et encorbellements ne sont pas pris en compte.**

~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

~~L'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être imposée.~~

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

**Les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

**Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise à condition que les murs et pans de toiture jouxtant le(s) limite(s) séparative(s) soient aveugles.**

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

**Ces règles ne s'appliquent pas au secteur OAP « Cœur de Village », où les orientations relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être respectées. »**

## **Modulations effectuées**

Clarification des règles : la distinction entre les reculs et l'implantation en limite est plus explicite, limitant les interprétations erronées

Harmonisation de l'évaluation des reculs : les murs sont désormais la référence unique pour mesurer les distances, ce qui améliore la cohérence avec les autres articles du règlement

Prise en compte de l'OAP "Coeur de Village" : renvoi vers les orientations

## D – La gestion du stationnement

L'article UA 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme encadre le stationnement au centre du village.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m<sup>2</sup> chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. Cette obligation est ramenée à une place si le projet vise l'aménagement d'un parking souterrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

L'aménagement de places visiteurs est imposée pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements. Une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement doit alors être créée. Le nombre de places est arrondi l'entier supérieur. Une réduction de 50% des places extérieures exigée est mise en place en cas d'aménagement d'un parking souterrain permettant d'accueillir au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :

- Opérations de logements collectifs : 1 m<sup>2</sup> par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés
- Opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum) : 1 m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitations

### Article UA 12 du règlement écrit avant projet

Deux places de stationnement étaient requises par logement, avec une réduction à une place extérieure par logement si un parking souterrain était aménagé.

Pour les projets comprenant au moins trois logements, une place de stationnement pour les visiteurs était également obligatoire, avec une possibilité de réduction si un parking souterrain était prévu.

Le stationnement des vélos était réglementé pour toute opération comprenant 8 logements collectifs créés ou plus, ainsi que pour les projets créant 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à un usage autre que l'habitation.

### **Motivations de la modification**

Lors de la révision des normes de stationnement effectuée dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, aucune distinction n'a été établie entre les différentes zones urbaines de la commune.

Ainsi, les zones pavillonnaires et le centre du village étaient soumises aux mêmes exigences en matière de stationnement, malgré des caractéristiques et des besoins fondamentalement distincts.

Le centre ancien, par essence, vise à favoriser les modes de transport doux. Les résidents et visiteurs sont incités à privilégier la marche, le vélo, les transports en commun ou le covoiturage, afin de réduire la dépendance à la voiture. Cette orientation contribue non seulement à un cadre de vie plus agréable, mais également à la protection de l'environnement, en limitant les émissions de gaz à effet de serre liées au trafic routier et en diminuant l'afflux de véhicules motorisés.

Par ailleurs, à Reyrieux, la demande croissante pour des logements de petite taille, notamment des T2, génère un besoin moindre en places de stationnement.

Ces éléments ont justifié une révision des normes afin d'imposer un minimum d'une place de stationnement par logement. Cette mesure permet d'ajuster les exigences aux réalités locales, tout en évitant une trop grande proximité avec les normes applicables dans des zones urbaines denses comme Lyon.

Dans le cadre de cette adaptation des règles, il était également essentiel de définir des normes spécifiques pour le stationnement lié aux activités commerciales, de services et de bureaux situés dans le centre du village. Cette régulation est indispensable pour répondre efficacement aux besoins spécifiques de ces secteurs, soutenir le développement économique local, et préserver la qualité de vie des habitants.

En ce qui concerne le stationnement des vélos, les règles précédemment en vigueur ne s'appliquaient qu'aux projets comprenant 8 logements ou plus, excluant ainsi des programmes plus modestes encouragés par la commune pour répondre aux objectifs de la loi SRU visant à accroître le nombre de logements sociaux.

Pour pallier cette lacune, il a été décidé d'étendre l'obligation de prévoir des espaces de stationnement pour vélos à tout programme comprenant 3 logements ou plus.

Enfin, il était nécessaire d'ajuster la taille des places de stationnement pour véhicules. La surface minimale de 15 m<sup>2</sup>, jusqu'ici imposée, était inadaptée aux normes actuelles. Une réduction à 12,5 m<sup>2</sup> permet de mieux répondre aux exigences contemporaines tout en facilitant l'intégration des stationnements dans les projets d'aménagement, sans compromettre leur praticité pour les utilisateurs.

## **Incidences de la modification**

### Disposition avant projet :

*« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.*

*Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m<sup>2</sup> chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.*

*Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. Cette obligation est rabaissée à une place si le projet vise l'aménagement d'un parking souterrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.*

*L'aménagement de places visiteurs est imposée pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements. Une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement doit alors être créée. Le nombre de places est arrondi l'entier supérieur. Une réduction de 50% des places extérieures exigée est mise en place en cas d'aménagement d'un parking souterrain permettant d'accueillir au minimum 1,5 place de stationnement par logement.*

*La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.*

*Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :*

- Opérations de logements collectifs : 1 m<sup>2</sup> par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés
- Opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum) : 1 m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitations »

Nouvelle rédaction :

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m<sup>2</sup> 12,5 m<sup>2</sup> chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

~~Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum. Cette obligation est ramenée à une place si le projet vise l'aménagement d'un parking souterrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.~~

~~L'aménagement de places visiteurs est imposée pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements. Une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement doit alors être créée. Le nombre de places est arrondi l'entier supérieur. Une réduction de 50% des places extérieures exigée est mise en place en cas d'aménagement d'un parking souterrain permettant d'accueillir au minimum 1,5 place de stationnement par logement.~~

*Une place de stationnement est requise pour chaque tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, avec un minimum d'une place par logement.*

*Pour les destinations autres que l'habitation, une place de stationnement est imposée par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.*

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

~~Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :~~

- ~~— Opérations de logements collectifs : 1 m<sup>2</sup> par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés~~
- ~~— Opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum) : 1 m<sup>2</sup> pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~

*Les programmes comprenant au moins trois logements (existants et/ou créés) et/ou créant une surface de plancher d'au moins 300 m<sup>2</sup> devront prévoir des espaces dédiés au stationnement des vélos. A ce titre, un emplacement par logement est demandé jusqu'à deux pièces principales et deux emplacements par logement au-delà. Pour les commerces, services et bureaux où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, un emplacement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé.*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux opérations de réhabilitations.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de réhabilitation ni aux constructions comprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Village ». »*

## E – Les espaces de pleine terre

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme impose le maintien d'une zone minimum de pleine terre en zone UA. Cette exigence est définie par un pourcentage minimal de la superficie totale du terrain devant être consacré aux jardins et espaces verts. Cette norme permet de limiter l'imperméabilisation des sols et encourage une approche moins minérale de l'aménagement des espaces extérieurs.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

Sur les secteurs qui ne sont pas soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération devra mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 20%.

### Article UA 13 du règlement écrit avant projet

En l'état, 20% de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doit être affecté à la pleine terre.

### **Motivations de la modification**

À l'image des normes de stationnement (article UA 12), le coefficient de pleine terre instauré lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en 2019 s'appliquait uniformément à toutes les zones urbaines, malgré les spécificités du centre du village.

A ce titre, il est essentiel de noter que les terrains d'assiette des projets dans le centre du village sont généralement de taille plus réduite, en raison de la densité urbaine existante. Cette réalité rendait nécessaire une adaptation de la norme pour optimiser l'utilisation de l'espace disponible tout en maintenant un équilibre entre densification et qualité des aménagements extérieurs.

Par ailleurs, le secteur bénéficie de parcs et jardins publics qui fournissent des espaces verts significatifs aux habitants, contribuant à leur qualité de vie grâce à des zones de détente et de loisirs accessibles à tous.

La réduction du coefficient de pleine terre vise à faciliter l'intégration de nouveaux projets, en assouplissant les exigences applicables aux terrains privés tout en valorisant le rôle des espaces publics. Cette adaptation permet de répondre aux besoins locaux sans compromettre les objectifs d'aménagement durable ni la qualité des espaces extérieurs.

Avec cette modulation, la commune a choisi de maintenir un coefficient minimum, contrairement à la majorité des communes de sa strate qui ont supprimé cette exigence dans les centres anciens en raison de leur densité bâtie.

### **Incidences de la modification**

#### Disposition avant projet :

« Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

Sur les secteurs qui ne sont pas soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération devra mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 20%. »

Nouvelle rédaction :

*« Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.*

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.*

*Sur les secteurs qui ne sont pas soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération devra mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de ~~20%~~ 10%.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions comprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Village ». »*

## 2 – REVUE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme peut « fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Il s'agit de zones spécifiquement identifiées pour organiser et planifier le développement futur de la commune.

Site	Objet	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Superficie (m <sup>2</sup> )	N°
Le Clos	Extension du cimetière	Commune	48p	2 700m <sup>2</sup> environ	1
Sous le Près de Villars	Équipements publics de sports, de culture et de loisirs	Commune	3p/234p /235/236/237/238/569p	13 700 m <sup>2</sup> environ	2
Le Clos	Chemin piétons	Commune	231/743/230/228/744/192p	1 050 m <sup>2</sup> environ	3
En Cornu	Bassin de rétention des eaux pluviales	Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de Trévoux et de ses environs	147/148/149/150	11 450 m <sup>2</sup> environ	4
La Gare	Plateforme pour les transports collectifs routiers et ferroviaires et équipements liés	Communauté de communes	447	9 400 m <sup>2</sup> environ	5
Le Village	Opération de requalification urbaine favorable à une mixité de logements et commerces	Commune	170/171/174/175/176/265 /266/372/381/382/385/386/40 3/404/405/510/634/635	3 150 m <sup>2</sup> environ	6
La Gare	Extension de l'aire de stationnement	Commune	171/170	1 010 m <sup>2</sup> environ	7
Au Plat	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	116/118	10 150 m <sup>2</sup> environ	8
Sous le Près de Villars	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	3p/4p/5p/6p/7p/8p/9p/10p /11/12p/13p/14/15/16/17/ 18/19	35 800 m <sup>2</sup> environ	9
Les Communaux	Point d'information et aire de stationnement des poids lourds	Communauté de communes	103p	760 m <sup>2</sup> environ	10
Les Communaux	Élargissement du chemin de Toussieux et cheminement mode doux	Communauté de communes	38p/37p/36p/35p/33p/31p/30p/29p/26p/25p/23p/22p/86p/20p/19p/16p/13p/12p/10p/9p/8p/6p/5p/1p/2p/3p/4p	2 840 m <sup>2</sup> environ	11

Balmont	Amélioration intersection	Commune	149p	85 m <sup>2</sup> environ	12
Balmont	Chemin piétons	Commune	350p	50 m <sup>2</sup> environ	13
Veissieux le Haut	Amélioration intersection	Commune	279p	120 m <sup>2</sup> environ	14
Les Minimes	Amélioration intersection	Commune	200p	60 m <sup>2</sup> environ	15
Le Château Vieux	Chemin piétons et parc public	Commune	119p/568p	6 000 m <sup>2</sup> environ	16
Au Plat	Voie nouvelle entre le chemin du Plat et le chemin de Trêve d'Ars	Commune	62p/116p/118p/120p/137p	8 710 m <sup>2</sup> environ	17

Tableau des emplacements réservés avant la procédure

D'un point de vue juridique, ces emplacements constituent des servitudes permettant la réalisation de projets tels que la construction d'équipements publics, de jardins ou encore de programmes de logements. Cet outil permet donc de prévoir l'acquisition d'un terrain pour un projet spécifique tout en interdisant tout projet de construction incompatible avec la vocation future identifiée

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme), ce qui lui permet de demander à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir le terrain lorsque le besoin se fait sentir.

Par une saisine, les propriétaires de l'emplacements réservés n°12 ont sollicité la commune en vue de l'aliénation de l'emprise protégée.



Emplacement réservé n°12 visant l'amélioration de l'intersection entre le chemin du Château et la route de Trévoux (source : BD ORTHO IGN)

Une acquisition partielle a été réalisée entraînant de facto la nécessité de modifier la liste des emplacements réservés.

Site	Objet	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Superficie (m <sup>2</sup> )	N°
Balmont	Amélioration intersection	Commune	149p	85 m <sup>2</sup> environ	12

Emplacement réservé à supprimer

La mise à jour globale de la liste des emplacements réservés intègre les points suivants :

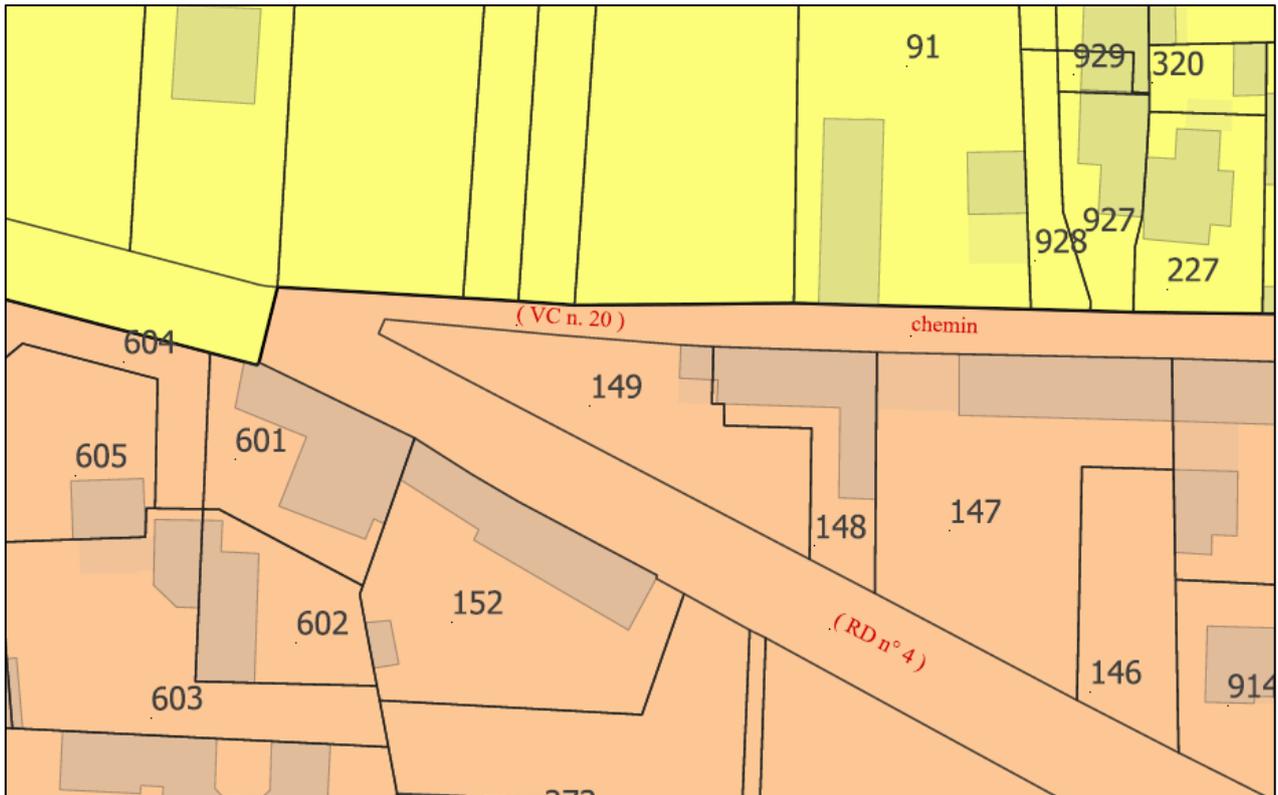
- La suppression de l'emplacement réservé n°12 ;
- La renumérotation des emplacements ;
- La réécriture complète du document dans une logique de lisibilité avec l'ajout des adresses physiques et la mise à jour des parcelles concernées et l'indication complète du bénéficiaire.

Site	Objet	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Superficie (m <sup>2</sup> )	N°
Grande Rue	Extension du cimetière	Commune de Reyrieux	AP 48p	2 700m <sup>2</sup> environ	1
Lieu-dit « Sous le Près de Villars »	Équipements publics de sports, de culture et de loisirs	Commune de Reyrieux	ZL 3p, ZL 234p, ZL 235, ZL 236, ZL 237, ZL 238 et ZL 569p	13 700 m <sup>2</sup> environ	2
Chemin du Clos	Chemin piétons	Commune de Reyrieux	AP 228, AP 230, AP 231, AP 743, AP 744 et AP 892p	1 050 m <sup>2</sup> environ	3
Chemin de Gigneux	Bassin de rétention des eaux pluviales	Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de Trévoux et de ses environs	ZK 147, ZK 148, ZK 149 et ZK 150	11 450 m <sup>2</sup> environ	4
Rue de la Gare	Plateforme pour les transports collectifs routiers et ferroviaires et équipements liés	Communauté de communes Dombes Saone Vallée	AS 903	9 400 m <sup>2</sup> environ	5
Grande Rue Rue de Chateaufieux Rue du Docteur Guy Borel	Opération requalification urbaine favorable à une mixité de logements et commerces	Commune de Reyrieux	AM 170, AM 171, AM 174, AM 175, AM 176, AM 265, AM 266, AM 381, AM 386, AM 403, AM 404, AM 405, AM 510 et AM 635	3150 m <sup>2</sup> environ	6
Rue de la gare	Extension de l'aire de stationnement	Commune de Reyrieux	ZL 170 et ZL 171	1 010 m <sup>2</sup> environ	7
Chemin du Plat Route de Lyon	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Reyrieux	ZM 116 et ZM 118	10 150 m <sup>2</sup> environ	8

Lieu-dit « Sous le Près de Villars »	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Reyrieux	ZL 3p, ZL 4p, ZL 5p, ZL 6p, ZL 7p, ZL 8p, ZL 9p, ZL 10p, ZL 12p, ZL 13p, ZL 14, ZL 15, ZL 16, ZL 17, ZL 18, ZL 19 et ZL 688	35 800 m <sup>2</sup> environ	9
Rue du Pou du Ciel	Point d'information et aire de stationnement des poids lourds	Communauté de communes Dombes Saone Vallée	AC 103p	760 m <sup>2</sup> environ	10
Chemin de Toussieux	Elargissement du chemin de Toussieux et cheminement mode doux	Communauté de communes Dombes Saone Vallée	ZC 1p, ZC 2p, ZC 3p, ZC 4p, ZC 5p, ZC 6p, ZC 8p, ZC 9p, ZC 10p, ZC 12p, ZC 13p, ZC 16p, ZC 19p, ZC 20p, ZC 22p, ZC 23p, ZC 25p, ZC 26p, ZC 29p, ZC 30p, ZC 31p, ZC 33p, ZC 35p, ZC 36p, ZC 37p, ZC 38p et ZC 86p	2 840 m <sup>2</sup> environ	11
Rue Jean Compagnon	Chemin piétons	Commune de Reyrieux	AR 650p	50 m <sup>2</sup> environ	12
Chemin de Veissieux le Haut Chemin des Lilas	Amélioration intersection	Commune de Reyrieux	ZM 279p	120 m <sup>2</sup> environ	13
Chemin du Treve d'Ars Chemin des Minimes	Amélioration intersection	Commune de Reyrieux	ZM 200p	60 m <sup>2</sup> environ	14
Chemin du Bret Route du Stade Chemin de Veissieux le Haut	Chemin piétons et parc public	Commune de Reyrieux	AM 568p, AM 816p, AM 817p et AM 818p	6000 m <sup>2</sup> environ	15
Lieu-dit « Au Plat »	Voie nouvelle entre le chemin du Plat et le chemin de Trêve d'Ars	Commune de Reyrieux	ZM 62p, ZM 116p, ZM 118p, ZM 120p et ZM 137p	8 710 m <sup>2</sup> environ	16

Liste des emplacements réservés modifiée

Le plan de zonage a également été revu pour prendre en compte cette évolution.



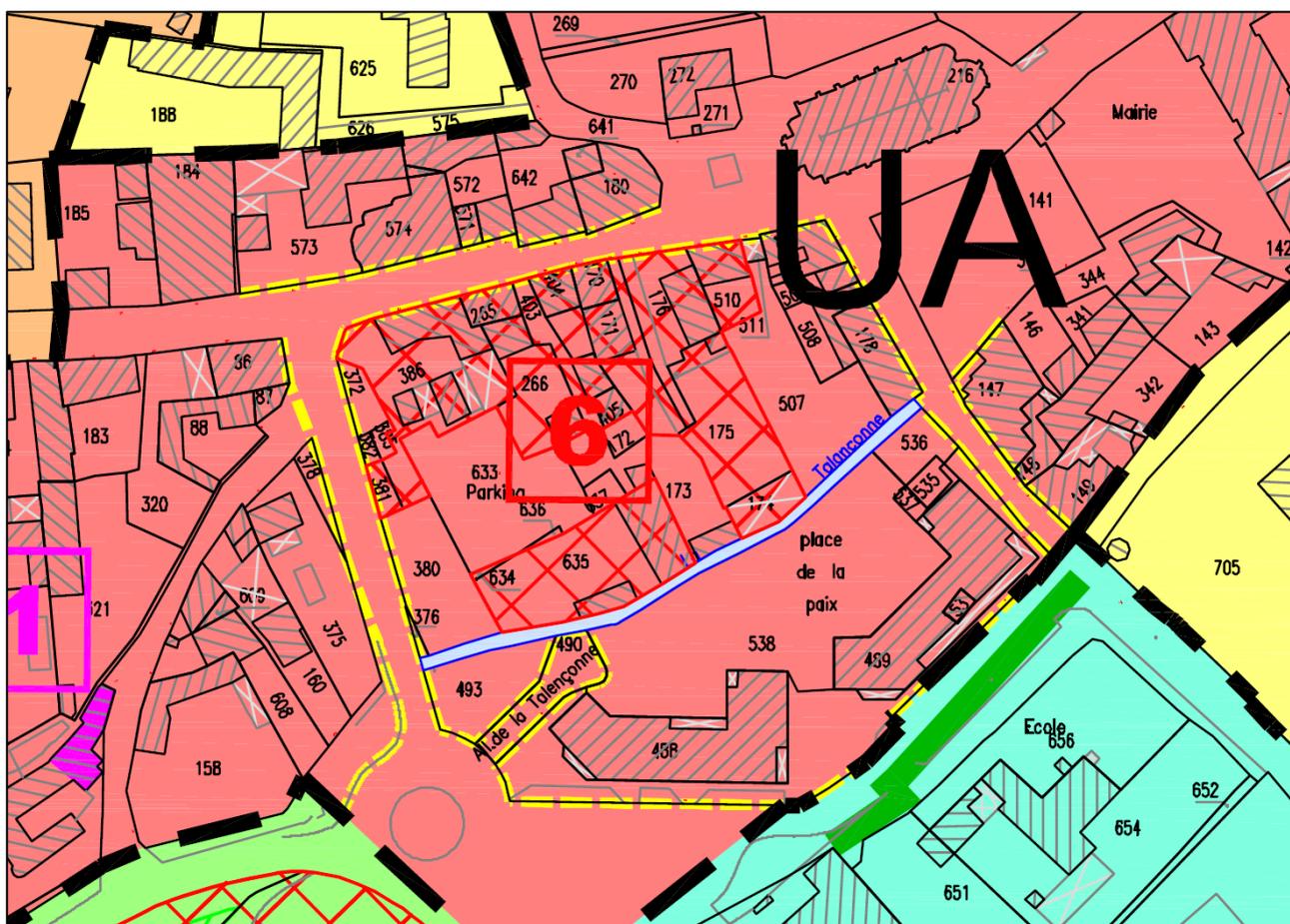
Extrait du plan de zonage modifié au niveau de l'intersection entre la route de Trevoux et le chemin du Château

### 3 – ADAPTATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

En application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme "peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité".

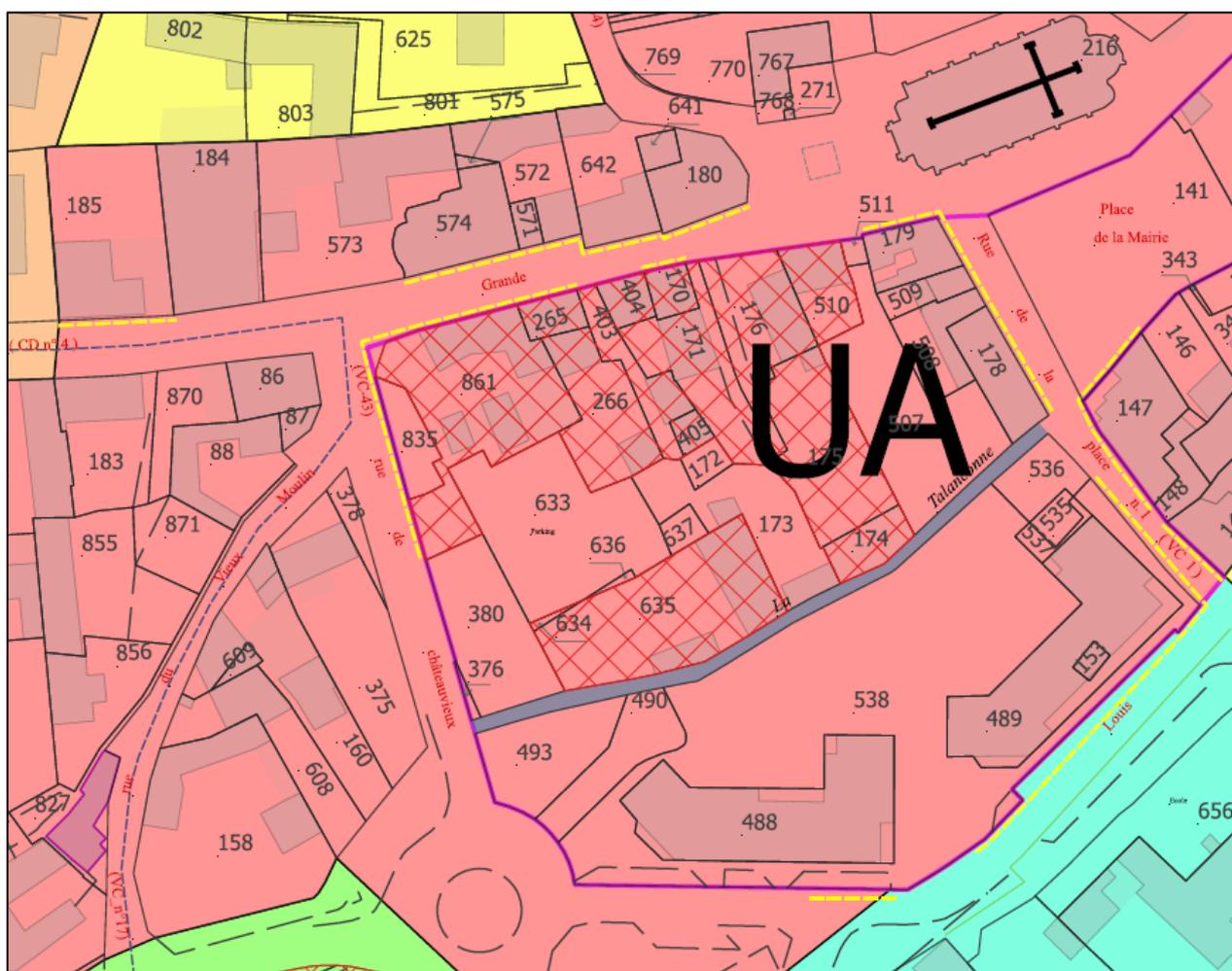
Le règlement écrit vient compléter l'outil par l'intermédiaire de "prescriptions de nature à assurer" la protection et le développement de l'activité commerciale.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux a délimité des linéaires commerciaux dans le centre du village le long de la Grande Rue, de la Rue de Chateaufieux, de la Rue Louis Antoine Duriat, de la rue de la Place et de la Place de la Mairie.



Extrait du plan de zonage avec la délimitation des linéaires commerciaux avant projet





Extrait du plan de zonage modifié

L'article UA 2 du règlement écrit encadre les changements de destination des bâtiments intégrés dans le linéaire commercial. Il liste les usages autorisés, tels que les commerces, les services, les bureaux, et les équipements collectifs.

Les locaux à usage commercial, de services, de bureaux, d'équipements collectifs situés au rez-de-chaussée des immeubles et disposant d'un accès direct sur une voie publique devront conserver un des usages précédemment cités. Ils ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour un autre usage que ceux mentionnés ci-dessus.

Disposition initiale de l'article UA 2 du règlement écrit

Bien que ce cadre ait pu accompagner l'activité commerciale, une adaptation de la rédaction s'avérait nécessaire. Cette révision a permis d'aligner les usages avec la nomenclature des destinations et sous-destinations définie par le Code de l'Urbanisme, renforçant ainsi la protection et la cohérence des linéaires commerciaux.

Les constructions longées par un linéaire commercial (repérés sur les plans de zonage par un trait discontinu jaune) respectent les dispositions suivantes :

- Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce et activités de service
- Équipement d'intérêt collectif et services publics
- Bureau

- Pour les constructions existantes, leur rez-de-chaussée ne peut faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

Disposition modifiée (extrait de l'article UA 2 du règlement écrit)

## 4 – CREATION DU SECTEUR ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CŒUR DE VILLAGE »

### A – Le cadre juridique applicable

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), introduites par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, constituent un outil clé pour le développement et le renouvellement urbain.

Elles définissent des orientations sous forme écrite et graphique (schémas d'aménagement). Ces deux supports sont indissociables et doivent être considérés ensemble pour garantir la compatibilité des projets d'aménagement.

Ces orientations établissent les principes directeurs pour l'aménagement des voies, des espaces publics, ainsi que pour les types d'implantations possibles dans certains secteurs, en vue de réaliser les objectifs quantitatifs fixés par la commune.

Le code de l'urbanisme permet d'élaborer des OAP dites « de secteur d'aménagement », qui doivent au moins porter sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en stationnement, ainsi que la desserte par les transports en commun et les voies et réseaux.

Ces OAP, couvrant des secteurs sans règlement écrit, répondent à un double enjeu :

- Faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme. Contrairement au règlement écrit, qui impose une stricte conformité, la compatibilité avec les OAP permet une certaine flexibilité, notamment lorsque les orientations sont exprimées de manière qualitative, laissant ainsi une marge d'adaptation pour atteindre les objectifs fixés
- Assurer la stabilité du Plan Local d'Urbanisme face à la temporalité des projets. Les OAP des secteurs d'aménagement offrent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement, particulièrement utile pour les secteurs nouvellement urbanisés, où les adaptations programmatiques et formelles sont parfois nécessaires

Le choix de recourir à une OAP de secteur d'aménagement plutôt qu'à une OAP sectorielle pour orienter l'aménagement d'un secteur central du village s'explique donc par la politique mise en œuvre caractérisée par une planification fine et détaillée avec des directives claires, appuyées par le travail préparatoire approfondi réalisé pour identifier les enjeux et objectifs du secteur.

De manière plus pragmatique, cet outil permet à la commune de préciser davantage les orientations en réponse à des enjeux spécifiques, comme la création d'une maison de santé, par exemple.

## B – Le périmètre du secteur

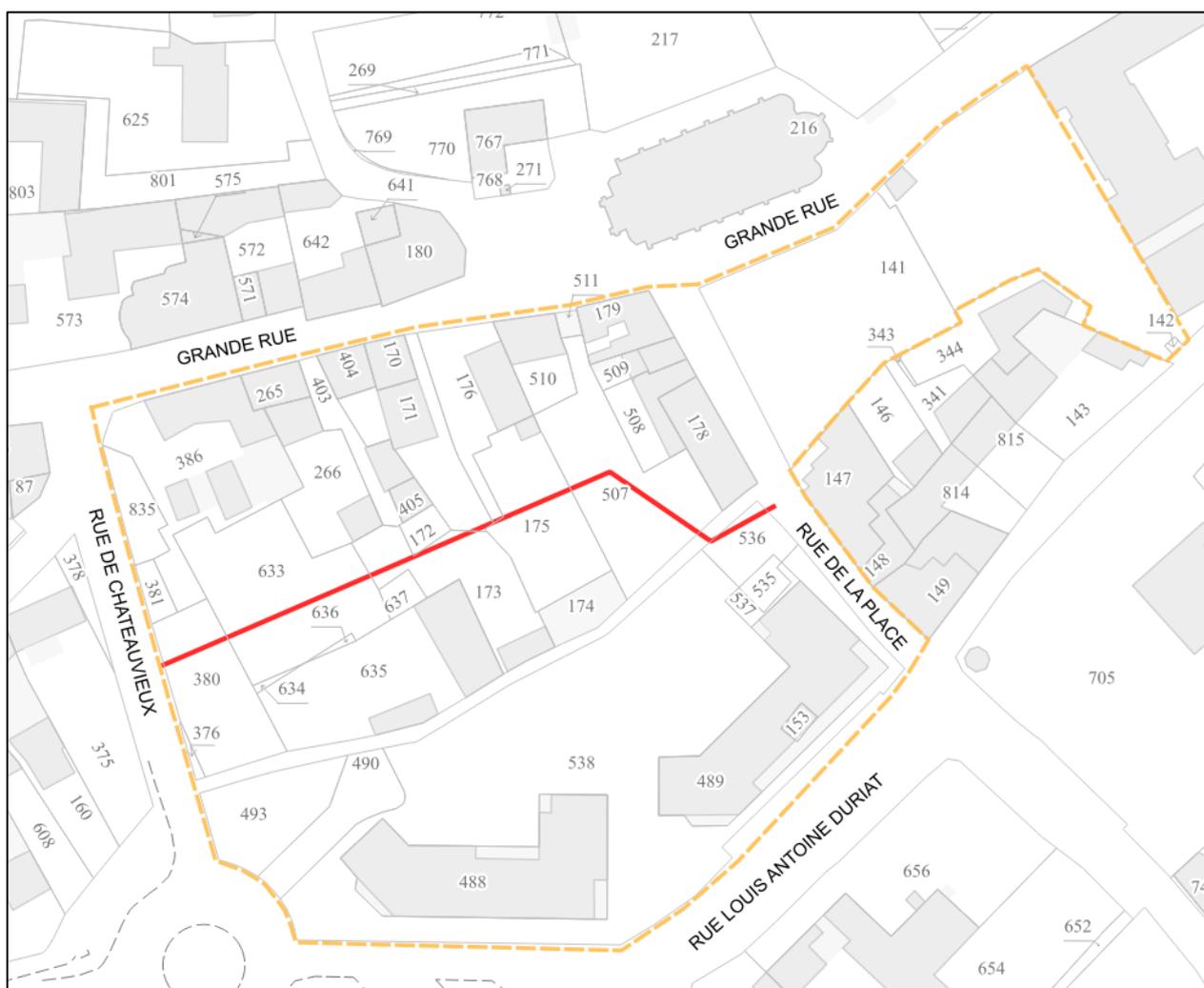
Le périmètre de l'OAP a été délimité en cohérence avec le champ des travaux d'aménagement des espaces publics en lien avec le projet d'aménagement du centre du village.

La zone se divise en deux espaces distincts avec des fonctions spécifiques :

- La Place de la Mairie et le jardin à l'est conçus comme un lieu de rencontre pour les habitants et les visiteurs du centre du village. Il est stratégiquement positionné autour des commerces de la rue de la Place ainsi que les équipements publics à proximité (les écoles au sud, la Mairie à l'est, et l'église au nord). L'enjeu propre à cette zone vise à renforcer les interactions sociales et parfaire le caractère dynamique de la Place où convergent différentes activités
- L'ensemble de parcelles situées à l'ouest, autour du tracé d'une future voie structurante. L'aménagement de cette zone a pour enjeu la structuration du développement urbain en facilitant les déplacements et en ouvrant de nouvelles opportunités de constructions neuves.

Bien que ces deux zones répondent à des enjeux différents, l'une centrée sur la vie sociale et commerciale, l'autre sur la circulation et l'aménagement urbain, leur interconnexion est cruciale.

La coordination permet de créer un centre de village cohérent et fonctionnel, où les infrastructures, les services, et les zones de rencontre se complètent harmonieusement.



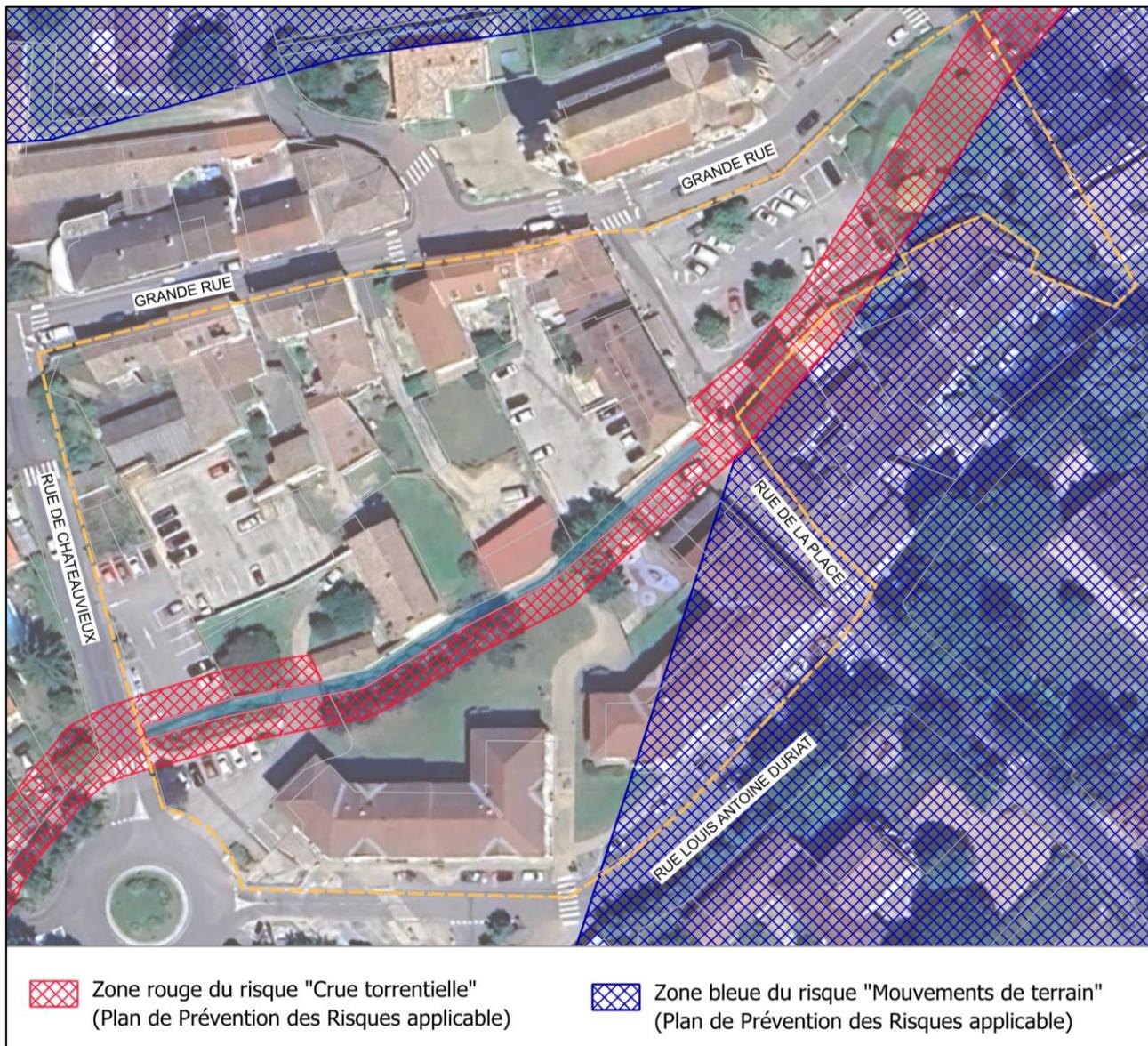
Périmètre du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation "Coeur de village"  
(sur fond cadastral)



Périmètre du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation "Coeur de village"  
(source : BD ORTHO IGN)

Le secteur est soumis à deux zones à risques identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône et de ses affluents, approuvé le 27 octobre 2016 (mouvements de terrain et crue torrentielle).

À ce titre, les aménagements doivent, en plus de suivre les orientations définies par le secteur OAP, respecter les prescriptions établies dans le règlement écrit du PPRI.



Zones à risques du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Saône et de ses affluents  
(source : BD ORTHO IGN)

## C – Les objectifs généraux

Le projet d'aménagement du secteur a pour but de revitaliser une zone clé pour la vie du village. Cette ambition repose sur une série d'objectifs généraux, détaillés au sein de la page de présentation générale de l'OAP.

### **Aménagement d'une voie structurante**

Le point central de l'aménagement du secteur vise la création d'une voie structurante partant de la rue de la place jusqu'à la rue de Chateaufieux par l'utilisation de parcelles dont l'utilisation actuelle est mutable (parking public et garage non utilisé).

Cette nouvelle voie a pour objectif d'améliorer le trafic routier en fluidifiant la circulation mais aussi d'améliorer la sécurité des liaisons viaires en offrant des alternatives de déplacement plus sûres pour les piétons, cyclistes et poids lourds dont le passage par la rue de la Place pour les livraisons est complexe.



Vue aérienne de la voie projetée

Son tracé, qui doit être ajusté en fonction des contraintes techniques, n'est ni nouveau ni innovant, puisqu'il avait déjà été proposé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) par l'intermédiaire d'études réalisées en 2012 et 2015.

Ces travaux soulignaient la nécessité de créer une voie alternative pour faire face à l'augmentation du trafic sur la Rue de la Place et la Grande Rue.

## Projet de construction d'une maison de santé

Le centre du village abrite une maison médicale située sur la parcelle AM 184 (Grande Rue).



Maison médicale “La Talanconnaise” située 298 Grande Rue

Bien que très fréquenté, le bâtiment actuel ne répond plus aux besoins des praticiens et ne permet pas d'accueillir de nouveaux médecins ou professionnels paramédicaux.

Depuis plusieurs années, des projets de construction d'un bâtiment alternatif ont été envisagés, sans toutefois aboutir.

Pour répondre à cette demande, un îlot a été identifié dans l'OAP pour permettre la création d'un nouveau bâtiment capable de satisfaire les besoins des praticiens actuels souhaitant rester dans la commune.

Sa localisation, à proximité immédiate du tracé de la future voie, a été choisie pour répondre aux exigences de l'activité :

- visibilité depuis la Rue de la Place ;
- accès facilité pour les véhicules de secours et le transport à la demande ;
- accessibilité améliorée pour les patients ;
- proximité immédiate avec des espaces de stationnement public.

Le projet peut permettre de regrouper médecins, professionnels paramédicaux et pharmaciens, afin d'améliorer l'offre de soins existante et de faciliter l'accès aux soins pour l'ensemble des habitants.

## Valorisation de la Place de la Mairie

La Place de la Mairie est un lieu central pour les activités associatives du village, servant de point de convergence pour l'organisation de diverses manifestations.



Photographie de la Place de la Mairie

Les orientations de l'OAP visent à réaménager l'espace pour renforcer sa vocation sociale tout en préservant l'activité commerciale de la Rue de la Place, notamment en maintenant au moins 18 places de stationnement.

L'objectif est également de créer un cadre plus verdoyant en aménageant une zone de transition avec le jardin public à l'est.

### **Développement d'une offre de logements adaptée aux besoins**

Dans une commune où la maison individuelle reste la norme, l'offre de logements ne parvient pas à répondre aux besoins de tous, perturbant ainsi le parcours résidentiel. Les familles et les jeunes couples recherchent des logements plus petits adaptés à leur situation, tandis que les seniors aspirent à un mode de vie plus simple passant par des logements de petite taille, après avoir passé des années dans de grandes maisons avec des jardins exigeant un entretien difficile.

Pour répondre à cette demande, il est crucial de développer des logements collectifs et intermédiaires situés à proximité des commerces. Un projet mixte, prévu à l'intersection de la Grande Rue et de la Rue de Chateauvieux, pourrait inclure des logements de petite taille, tout en intégrant des espaces pour commerces, services, et bureaux au rez-de-chaussée.

De plus, la commune fait face à un déficit de logements sociaux, ce qui nécessite des efforts pour en créer davantage, tout en garantissant une mixité sociale. Cela permettrait d'intégrer harmonieusement ces nouvelles constructions dans l'environnement local et de répondre aux besoins variés de la population.

## Accompagnement de l'activité économique

Renforcer l'activité économique locale est essentiel pour accroître l'attractivité du secteur.

Cet objectif s'appuie sur une analyse initiale de l'activité commerciale du centre du village réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain.

Les principaux constats sont les suivants :

- Une concentration de services axés sur le bien-être et la personne (massage, coiffure...);
- La présence de commerces alimentaires et de métiers de bouche ;
- L'absence de restaurants et d'activités hôtelières ;
- Une offre inexistante en matière d'équipement de la maison, de services bancaires, et de restauration rapide, ainsi qu'une offre limitée pour l'équipement de la personne.

	2023	
<b>Hygiène santé beauté</b>	<b>30%</b>	<b>7</b>
<b>Métiers de bouche et commerces de détail alimentaires</b>	<b>21%</b>	<b>5</b>
<b>Autres établissements</b>	<b>44%</b>	<b>10</b>
<b>Vacant</b>	<b>4%</b>	<b>1</b>

Etat des lieux de l'activité commerciale du centre du village en octobre 2023 (source : CCI de l'Ain)

En se basant sur l'état des lieux, deux enjeux principaux sont ciblés pour dynamiser le secteur :

- Soutien aux commerces et services existants passant par l'amélioration de leur visibilité (signalétique), accessibilité dans le but d'encourager leur viabilité économique ;
- Création d'un environnement favorable à l'émergence de nouvelles activités visant la mise en avant d'espaces adaptés à la création d'activités complémentaires.

## Accompagnement des nouveaux habitants

Pour accueillir de nouveaux résidents au centre du village, le projet prévoit des aménagements adaptés, offrant des logements modernes et fonctionnels à proximité des services et commerces. Cela contribuera à renforcer le tissu social et à dynamiser l'activité locale.

## Promotion et mise en valeur des modes doux

Le projet met l'accent sur la promotion des modes de transport doux, comme la marche et le vélo, afin de réduire la dépendance à la voiture.

En parallèle, des aménagements seront réalisés pour fluidifier le trafic routier, rendant ainsi les déplacements plus sûrs et plus agréables pour tous.

## D – Les orientations spécifiques

Les diverses orientations de l'OAP sont organisées en cinq thématiques principales.

### Elements de programmation

L'aménagement de la zone a pour but de réorganiser le centre de Reyrieux afin de répondre aux besoins locaux, en densifiant l'espace urbain conformément aux objectifs du SCoT Val de Saône Dombes et du PADD du Plan Local d'Urbanisme.

Pour répondre aux objectifs, deux îlots ont été identifiés pour répondre à des enjeux distincts :

- Îlot A, à l'intersection de la Rue de Châteaueux et de la Grande Rue : bâtiment à vocation mixte intégrant des logements collectifs aux niveaux supérieurs dans le but de renforcer la densité résidentielle du secteur
- Îlot B, entre la nouvelle voie publique et l'allée de la Talançonne : maison de santé regroupant médecins, paramédicaux et activités connexes dans le but de favoriser un accès élargi aux soins

De manière plus large, les projets d'aménagement dans ce secteur doivent encourager la mixité fonctionnelle sur la base d'une programmation visant des commerces, services ou bureaux en rez de chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs.

Les orientations en matière de logements stipulent qu'au moins 65 % des nouveaux logements doivent être des T2 ou T3, et que 50 % doivent être des logements locatifs sociaux.

Le maintien des commerces actuels, crucial pour le développement économique, est également une priorité, avec des mesures pour encadrer les changements de destination.

A l'issue de la mise à disposition du dossier, les orientations ont été modulées en vue de préciser la vocation principale des deux îlots (résidentielle et médicale) tout en introduisant une logique d'assouplissement des usages possibles au niveau des rez-de-chaussée.

A ce titre, l'orientation suivante a été ajoutée *“Les rez-de-chaussée des îlots peuvent permettre d'offrir une flexibilité d'usage (commerces, services, bureaux ou activités de santé), contribuant à l'animation et à la diversité fonctionnelle du secteur”*

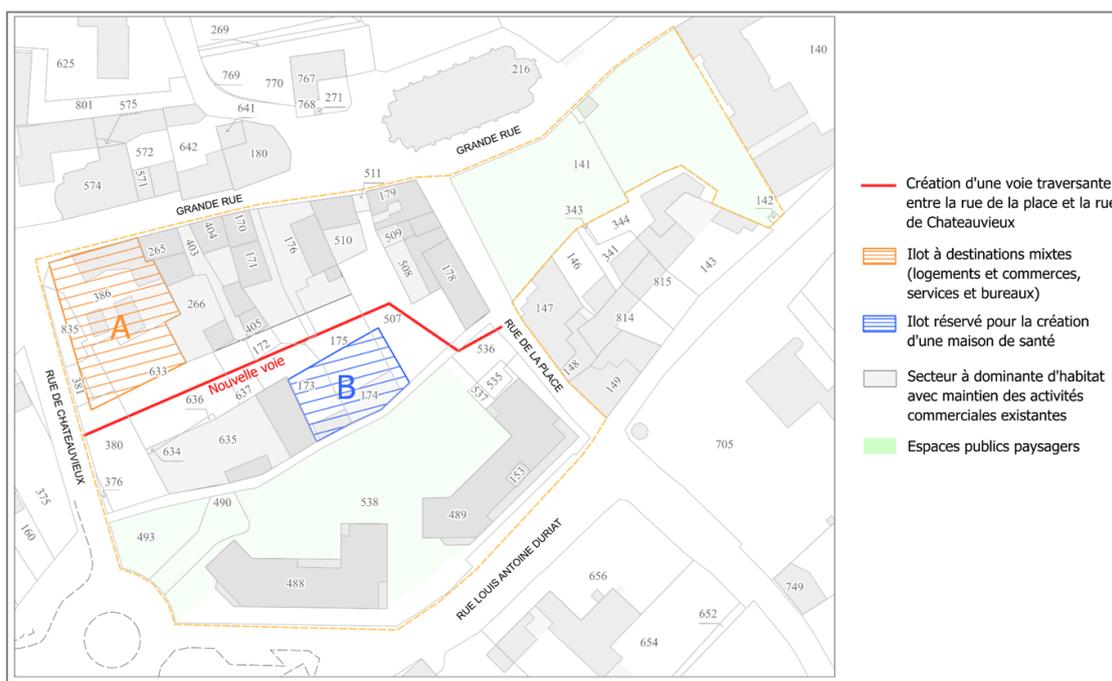


Schéma d'aménagement propre à la programmation du secteur

## Gestion des espaces publics

Le projet d'aménagement prévoit la création de la « Rue du Docteur Guy Borel », une nouvelle voie publique reliant la Rue de la Place à la Rue de Châteauevieux, en traversant deux parkings publics.

Comme décrit dans l'exposé des objectifs généraux, cette nouvelle voie vise à améliorer la sécurité des usagers à l'intersection avec la Rue de la Place, tout en facilitant l'accès aux zones de projet définies par le schéma d'aménagement. Elle contribuera également à fluidifier la circulation sur la Rue de la Place, qui est actuellement marquée par un trafic dense à proximité des commerces et services.

L'aménagement de la zone a pour objectif d'augmenter l'offre de stationnement par la création de plusieurs poches identifiées. Pour améliorer les espaces publics, les orientations prévoient également l'agrandissement de la zone de jeux actuelle, dont l'état nécessite un renouvellement des équipements. Un îlot dédié à l'aménagement d'un nouvel espace de jeux a été prévu par l'OAP.

L'intégration des projets dans l'environnement implique la création de zones paysagères de transition entre les zones à forte fréquentation et les parcelles privées. La Rue de Châteauevieux, utilisée pour accéder à la route du stade et quitter le centre du village, sera sécurisée grâce à une zone d'élargissement à l'est de la voie alors que la desserte des îlots est encouragée depuis les voies secondaires dans une logique de sécurisation de la zone.

Les orientations encouragent également la protection des résidents des logements collectifs. Enfin, la modernisation de la Place de la Mairie a été discutée lors de réunions avec les riverains, les présidents des associations et les commerçants, permettant d'identifier quatre grands principes pour orienter son aménagement.

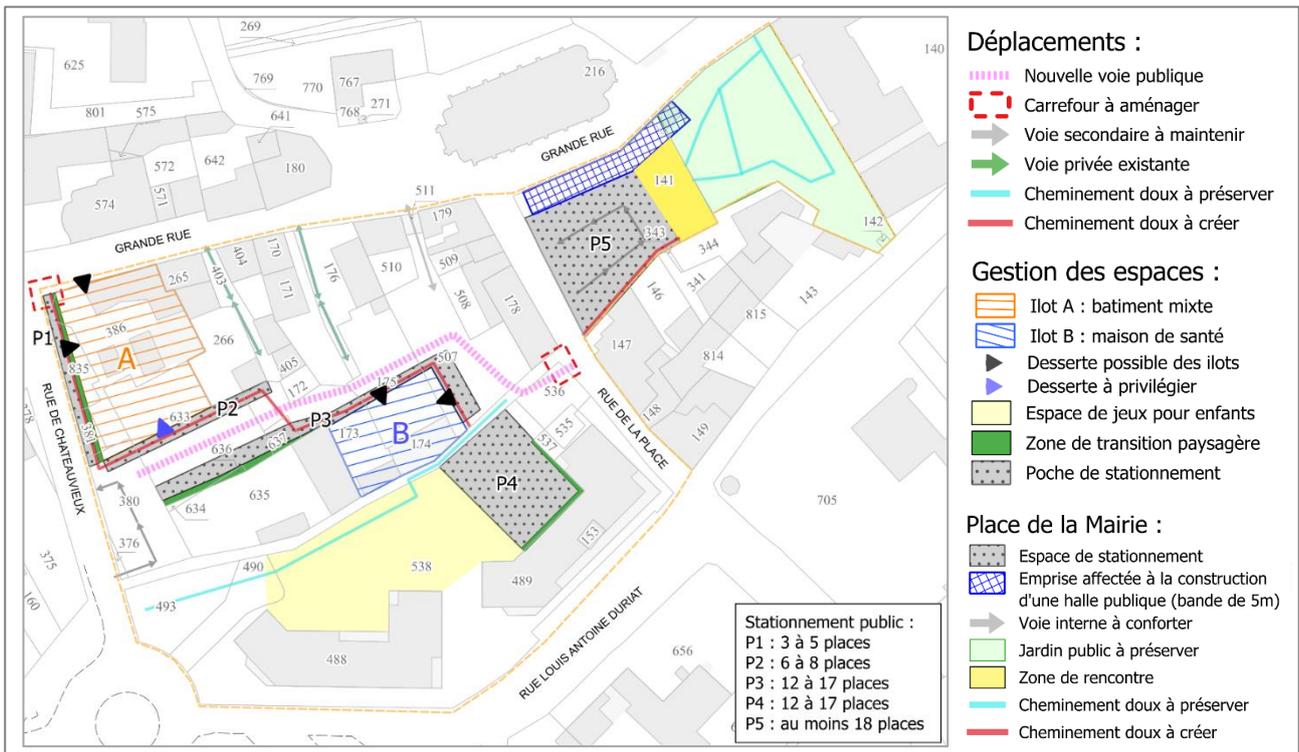


Schéma d'aménagement propre aux espaces publics

## Insertion dans le tissu environnant

L'aménagement du secteur est conçu en tenant compte des spécificités et des enjeux du centre du village.

L'objectif est donc d'encourager une densité accrue permettant de compenser les densités plus faibles observées et visées dans les zones pavillonnaires (environ 30 logements par hectare).

Dans ce but, il est essentiel de renforcer les fronts bâtis existants le long des rues du secteur : Grande Rue, Rue Louis Antoine Duriat et Rue de la Place tout en visant le même objectif le long de la future voie.



Vue de la Grande Rue marquée par la présence de fronts bâtis à respecter

L'enjeu d'insertion dans l'existant a conduit à encourager une hauteur minimum de construction à 9 mètres.

Les orientations propres à l'architecture des constructions s'appuient sur l'état actuel du secteur marqué par des toitures traditionnelles (tuiles rouges ou nuancées) complétées par des toits plats ou toitures terrasses.

Pour donner suite à la mise à disposition du dossier, des orientations alternatives ont été ajoutées en vue de prendre en compte l'installation d'ouvrages techniques, de sécurité ou l'aménagement de parvis.

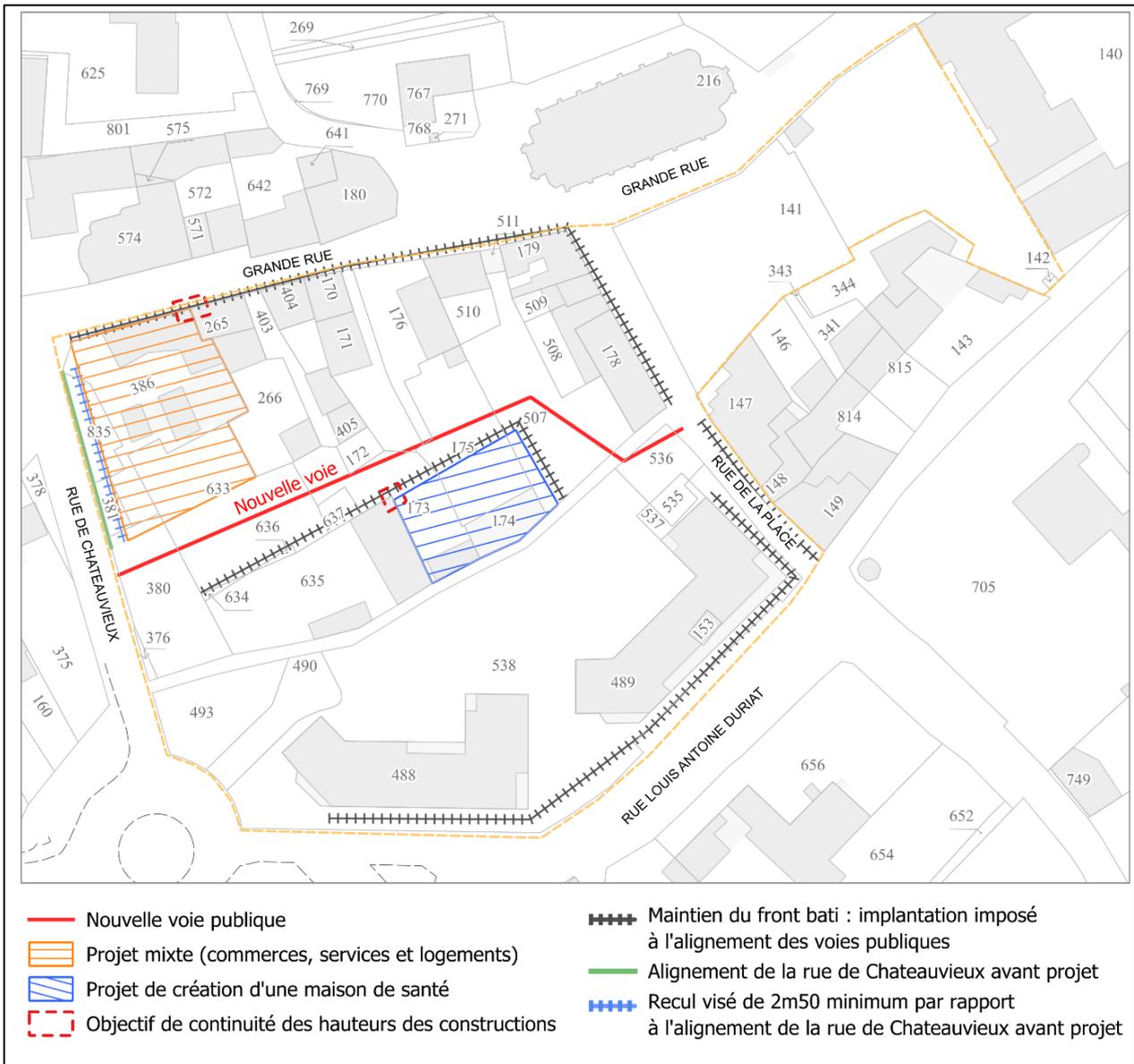


Schéma d'aménagement propre à l'insertion urbaine et architecturale

## Qualité environnementale et préservation des risques

Le secteur est traversé par le cours d'eau « La Talanconne », qui joue un rôle central dans l'identité de la commune et son développement.

En l'état, le cours d'eau intègre une partie canalisée à proximité de la rue de la Place et une zone à ciel ouvert à la vue des promeneurs passant par la voie piétonne « allée de la Talanconne ». La zone est sécurisée par des barrières : ni le lit ni le cours d'eau ne sont accessibles au public.

À ce titre, le Plan de Prévention des Risques a instauré une zone rouge pour réguler les risques de crue torrentielle.

Le tracé de la voie structurante visée traverse la zone protégée sur une emprise canalisée et artificialisée.

De plus, le secteur est traversé par une zone bleue du risque glissements de terrain.

Un renvoi vers le règlement écrit du PPRi est réalisé dans les orientations propre à la préservation des risques.



Tracé approximatif de la future voie avec présence du cours d'eau en souterrain

Les orientations visées par l'OAP visent à protéger et valoriser le cours d'eau de la Talanconne de la manière suivante :

- Interdiction de toute nouvelle construction dans la zone de protection
- Absence d'intervention sur le cours d'eau et ses berges aménagées pour prévenir les risques naturels
- Maintien de l'allée de la Talanconne et création d'un espace de jeux à proximité pour mettre en valeur le cours d'eau



Espace de pleine terre arborée visée par la création d'une zone de jeux pour enfants avec la présence de la Talanconne en second rang

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, qui promeut une politique d'aménagement durable, les orientations encouragent la perméabilité des sols et donne une attention particulière à la biodiversité urbaine.

Dans ce but, les travaux d'aménagement des espaces publics mettront en avant des essences locales, choisies en fonction de l'usage des espaces (stationnement, voies, zones de rencontre...).

Les orientations propres à la modernisation de la Place de la Mairie préconisent la création d'une zone de transition entre le jardin public à l'est et la zone de stationnement, afin de contrebalancer l'approche minéral du secteur.

La commune de Reyrieux fait partie intégrante de la Communauté de Communes Dombes Saone Vallée qui a adopté un PCAET depuis 2023. Les objectifs sont les suivants :

- S'adapter au le changement climatique ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Développer les énergies renouvelables ;
- Augmenter le stockage de carbone ;
- Maitriser la consommation d'énergie.

Dans ce but, le projet porté les orientations de l'OAP encourage la « mise en œuvre d'une démarche de conception favorisant les économies d'énergie en plus du respect des réglementations thermiques en vigueur ».

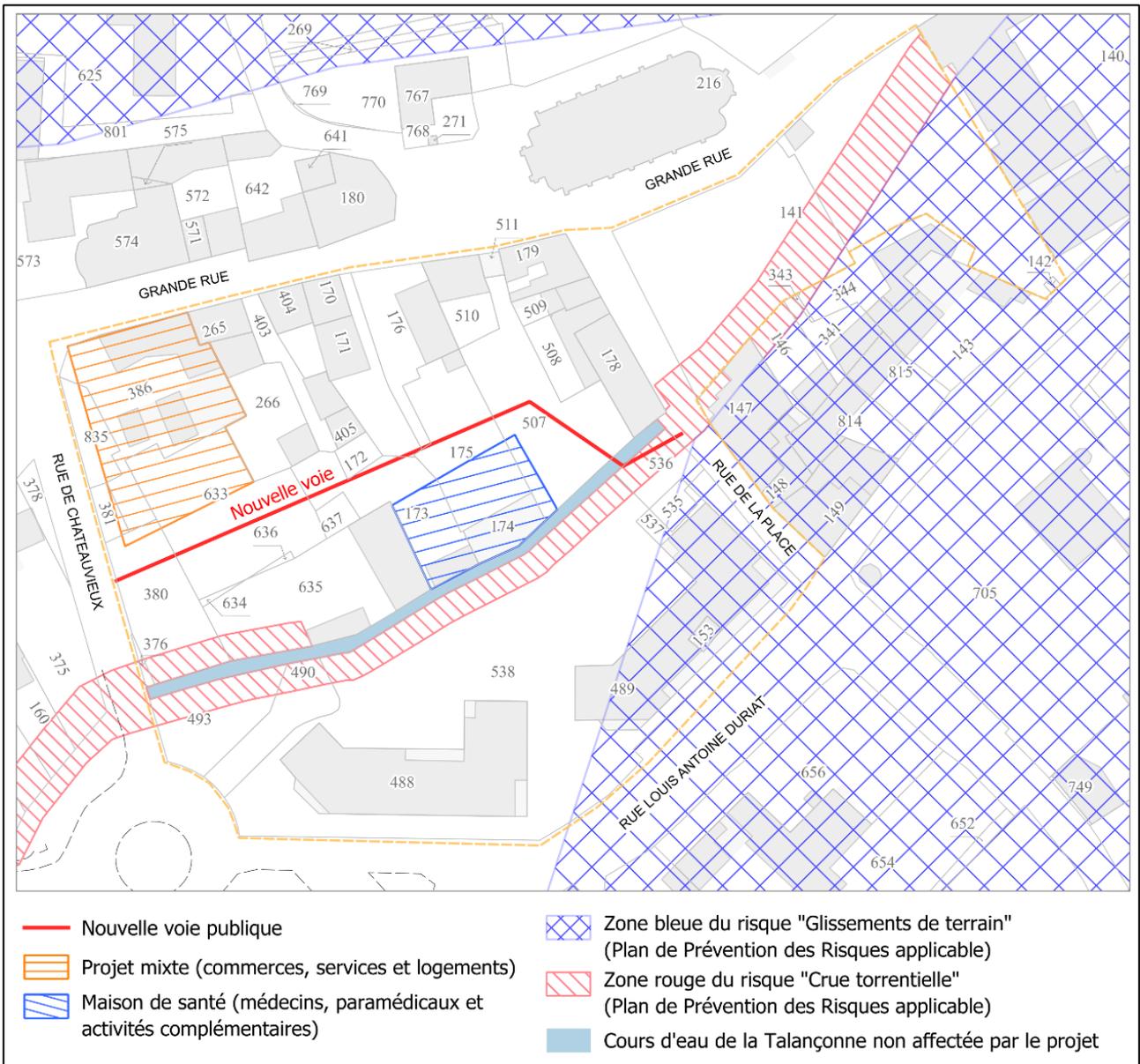


Schéma d'aménagement propre à la prévention des risques et qualité environnementale

## Organisation du stationnement privé et de la desserte en transport

Pour garantir que les besoins en stationnement des véhicules et des vélos soient satisfaits, des orientations spécifiques sont intégrées en prenant en compte le cadre spécifique du centre du village et le parti pris d'aménagement visant des logements de petite taille et la mixité fonctionnelle.

A ce titre, une place par logement est visée alors que l'aménagement de parkings souterrains ou semi-souterrains est encouragé pour les projets de taille modérée ou importante dans le but d'encourager une gestion optimale des espaces et éviter la consommation inutile de zones de pleine terre pour permettre le stationnement des véhicules et vélos.

Concernant le stationnement des cycles, un principe de renvoi vers l'arrêté du 30 juin 2022 relatif au stationnement est mis en place.

En l'état, le centre du village est desservi par l'arrêt « Eglise » du réseau Saonibus, situé à l'est de l'édifice en dehors du secteur de l'OAP.

La commune fait partie intégrante du projet de « Bus à Haut Niveau de Service » porté par la région Auvergne-Rhône-Alpes, reliant Trévoux à Lyon.

Deux arrêts sont prévus sur la commune dont un Rue de la Gare, à moins d'un kilomètre du secteur. L'accès à ce point est facilité par la route du Stade, aménagée pour encourager les déplacements à pied tout en permettant une fluidité dans le trafic routier.

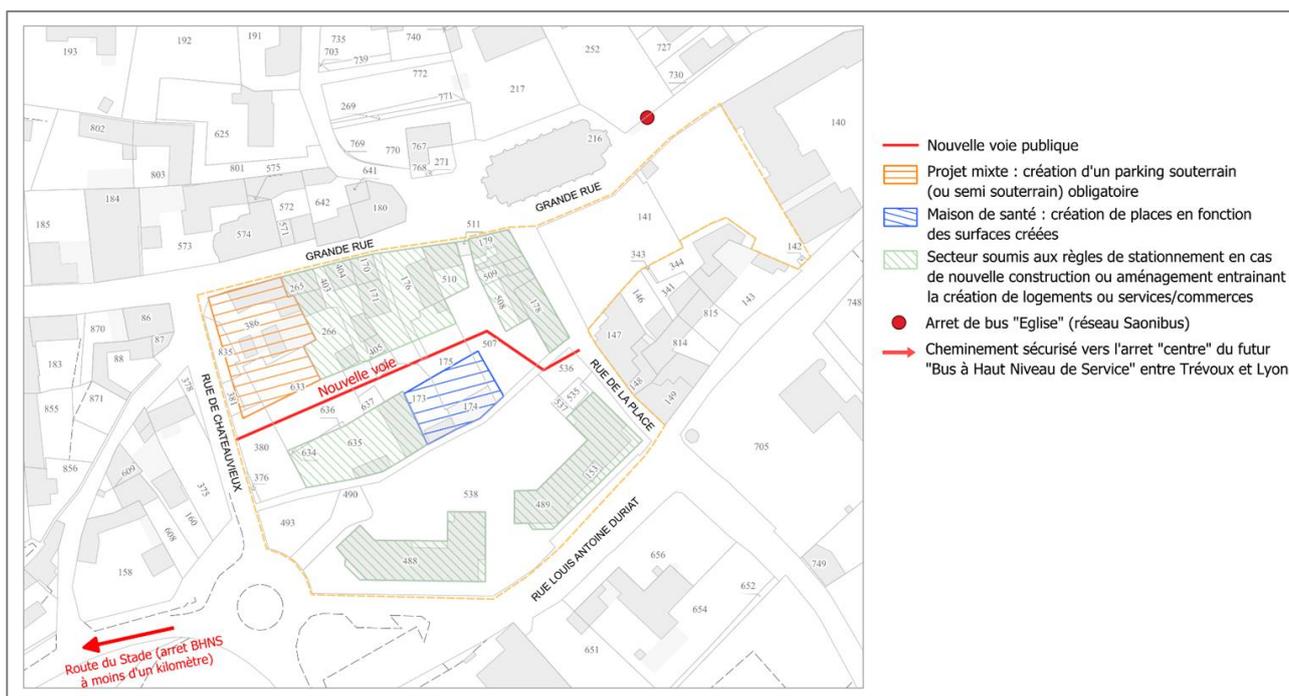


Schéma d'aménagement propre au stationnement et desserte en transport