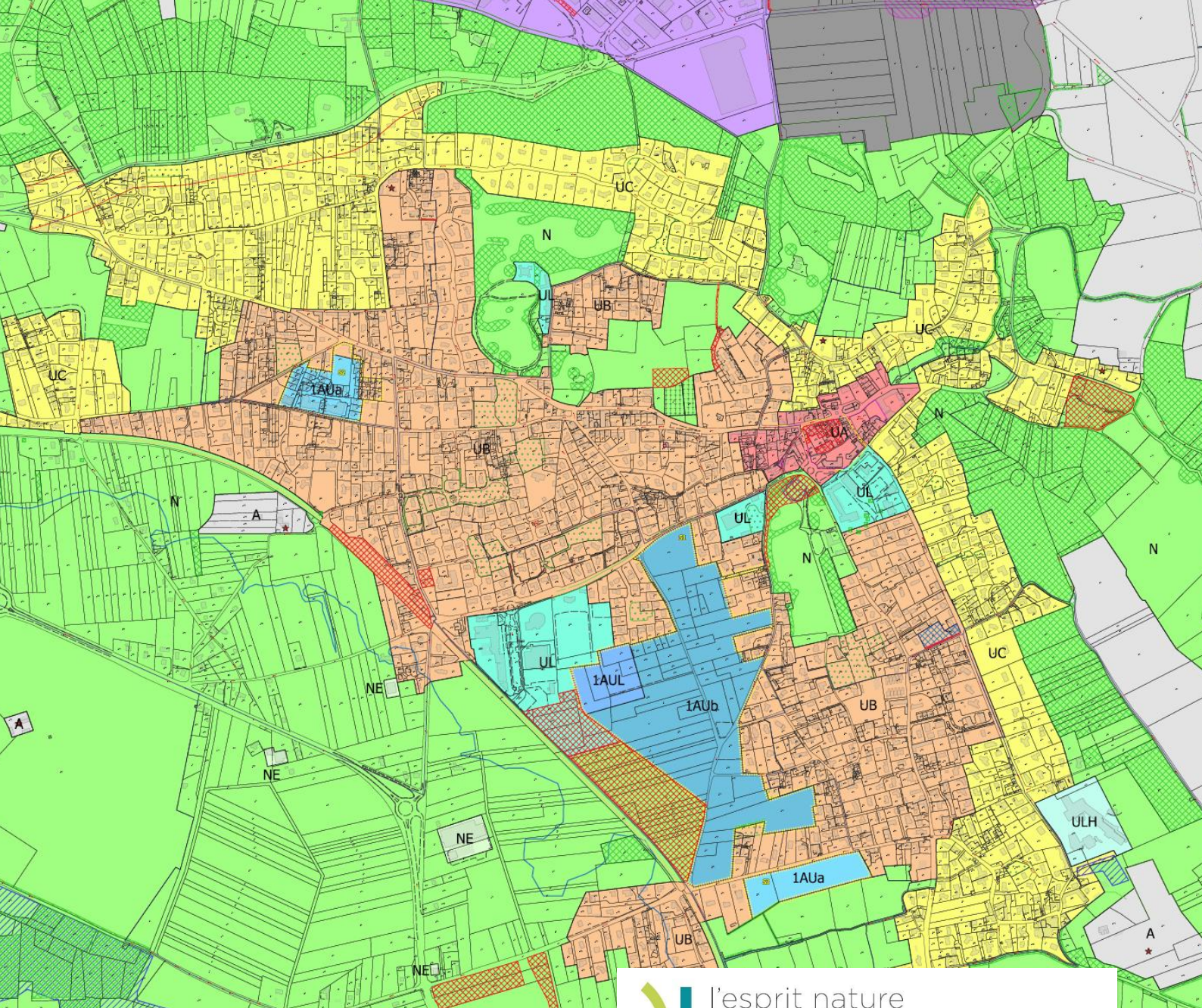




Pour plus d'informations : urbanisme@reyrieux.fr



EXAMEN CAS PAR CAS - NOTICE DE PRÉSENTATION

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la procédure en date du 28 février 2025
Arrêté annule et remplace de prescription de la procédure le 21 novembre 2025
Saisine examen cas par cas le 15 décembre 2025

IDENTIFICATION ET CONTEXTE

La présente note constitue une présentation structurée des évolutions portées par la procédure de modification n°5 du PLU, en appui du dossier d'examen au cas par cas transmis à l'Autorité environnementale.

La commune de Reyrieux conduit plusieurs procédures d'évolution du PLU, distinctes et autonomes au regard de leurs objets et de leur périmètre :

- La modification n°2 porte sur une revue importante du document (densité, secteurs de projets et autres ajustements structurants). Elle est instruite dans un cadre comprenant une évaluation environnementale, conformément au régime applicable
- La modification n°4 vise l'adaptation du secteur du Bret (zonage et OAP), correspondant au projet majeur du document d'urbanisme visant environ 500 logements. Elle fait également l'objet d'une évaluation environnementale, en cours d'élaboration par un bureau d'études spécialisé, compte tenu des enjeux attachés à ce secteur et au contenu de la procédure.

Par ailleurs, plusieurs révisions allégées portant sur des modulations en secteurs protégés sont également en cours. Elles intègrent, selon les cas, des évaluations environnementales obligatoires ou volontaires (révision allégée n°5 par exemple).

Dans ce contexte, la modification n°5 s'inscrit dans un objet différent : elle vise des adaptations ponctuelles et de portée limitée, principalement de mise à jour, de cohérence et de sécurisation des pièces du PLU, sans modification structurante comparable aux procédures de modification n°2 et n°4 et sans extension de l'enveloppe d'urbanisation vers des espaces agricoles ou naturels.

À ce titre, le dossier indique les effets cumulés éventuels à l'échelle communale, notamment au regard des capacités des réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales) et des sensibilités environnementales, afin de permettre une lecture consolidée de l'ensemble des évolutions concomitantes.

La démarche d'actualisation et de sécurisation de la modification n°5 poursuit les objectifs suivants :

- Adapter certains secteurs d'OAP non réalisés à l'état d'avancement des opérations, sur la base d'une densité moyenne de 35 logements/hectare (niveau inférieur au cadre applicable)
- Renforcer la cohérence des outils de mixité sociale, au regard notamment de la situation de carence en logements sociaux constatée
- Mettre en cohérence les pièces du PLU (zonage et emplacements réservés) avec l'effectivité des projets et des ajustements attendus à l'échelle locale ;
- Préciser et fiabiliser certaines dispositions du règlement écrit (annexes/extensions, stationnement, règles d'accès).

La procédure n'a pas pour objet d'ouvrir de nouveaux secteurs naturels ou agricoles à l'urbanisation : les évolutions sont conçues au sein de secteurs déjà constructibles et sans réduction des zones agricoles (A) et naturelles (N).

1 – ADAPTATION DES SECTEURS OAP EXISTANTS (HORS ZONE DU BRET)

La modification n°5 procède à une actualisation ciblée des OAP existantes, à l'exclusion du secteur du Bret, traité dans le cadre d'une procédure distincte (modification n°4) et de son propre dossier d'évaluation environnementale.

Les adaptations apportées par la modification n°5 s'inscrivent dans une logique de mise à jour (secteurs livrés), de cohérence (objectifs programmatiques) et de sécurisation (conditions d'aménagement), sans création d'un nouveau secteur d'urbanisation et sans extension vers des espaces agricoles ou naturels.

A – Synthèse globale des évolutions

Les tableaux ci-après présentent la synthèse des objectifs des secteurs OAP avant et après modification.

N°	NOM DU SECTEUR	ZONE PLU	SURPERFICIE (EN M²)	LOGEMENTS PAR HECTARE	LOGEMENTS EXISTANTS	NOUVEAUX LOGEMENTS	PART SOCIALE	LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS GROUPES	LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS
1	CŒUR DE VILLAGE	UA	13 000	150	190	14	50 %	7		X	
2	LE BRET	1AUB 1AUL N / L	110 600	50	0	553	40 %	221	X	X	X
3	VARENNES 1	1AUA UB	19 960	50	0	100	70 %	70	X	X	
4	VARENNES 2	1AUA	8 650	50	0	43	70 %	30	X	X	
5	LA RESTE	UB	4 460	50	0	22	100 %	22	X	X	
6	VEISSIEUX LE HAUT	UB	2 710	50	1	13	100 %	13		X	
7	PRES DE VEISSIEUX	1AUA	17 590	50	0	94	75 %	70	X		
8	MINIMES	UB	2 600	30	0	8	100 %	8	X		
TOTAL			179 570	58	191	847	52 %	441			

Tableau des secteurs OAP – Etat antérieur

N°	Nom du secteur	Zonage	Superficie (en m²)	Densité moyenne (logements par hectare)	Nombre de logements				Typologie batie
					Existants	Nouveaux	Sociaux	Total	
1	Coeur de village	UA	13 000	150	190	14	7	204	Logements collectifs
2	Le Bret	1AUB 1AUL N L	110 000	50	0	553	221	553	Logements collectifs, intermédiaires et individuels
3	Varennnes 1	1AUA UB	20 500	50	94	6	69	100	Logements collectifs, intermédiaires et individuels
4	Veissieux le Haut	UB	2 711	35	0	10	5	10	Logements collectifs et/ou individuels
5	Pres de Veissieux	1AUA	17 615	35	0	65	33	65	Logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels
6	Minimes	UB	2 603	35	0	9	5	9	Logements collectifs et/ou individuels
TOTAL						657	340		

Tableau des secteurs OAP – Etat projeté

Au-delà d'une clarification de forme du tableau de synthèse, les modulations opérées par la modification n°5 sur les secteurs OAP sont les suivantes :

- Cœur de village : non modifié
- Le Bret : non modifié (secteur traité par la modification n°4 du PLU avec évaluation environnementale)
- Varennes 1 : modulation des orientations, alors qu'environ 80 % du projet est déjà réalisé dans le but d'imposer la réalisation d'un espace vert commun et de clarifier certaines dispositions
- Varennes 2 et La Reste : suppression des secteurs (projets réalisés)
- Veissieux le Haut : baisse de la densité de 50 à 35 logements/hectare et précisions des conditions d'aménagement
- Près de Veissieux : baisse de la densité de 50 à 35 logements/hectare et précisions des conditions d'aménagement
- Minimes : ajustement du nombre de logements (de 8 à 9) et précisions des modalités d'aménagement

B – Précision par secteur modulé

1 – Varennes 1

a) Version en vigueur

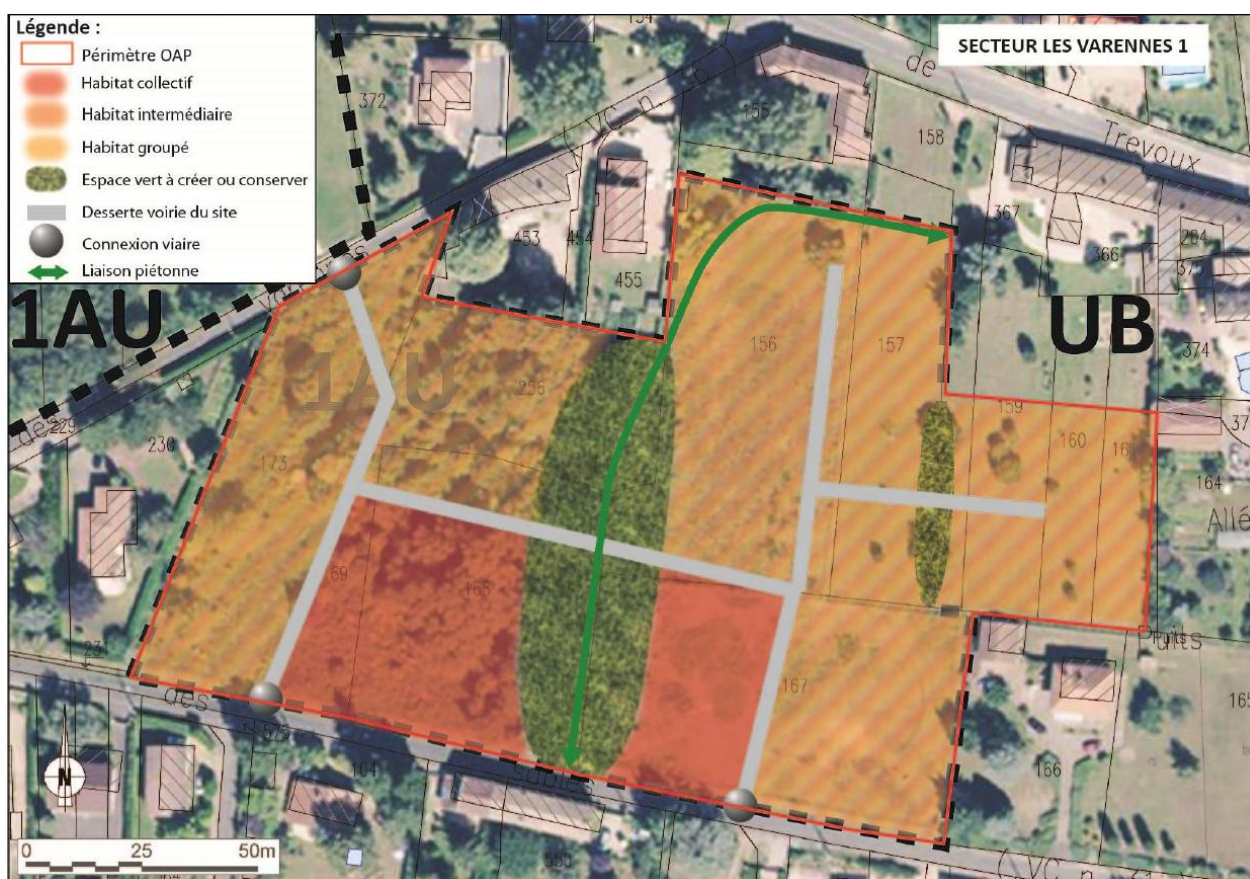


Schéma des orientations de l'OAP applicable

Le secteur « Varennes 1 » (zonages 1AUa et UB, superficie environ 19 960 m²) est encadré par une OAP prévoyant notamment :

- une densité moyenne de 50 logements/ha, soit 100 logements à l'échelle du secteur ;

- une part minimale de 70 % de logements locatifs sociaux ;
- des principes de desserte et de liaisons douces ;
- des orientations relatives aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales.

b) Situation du projet

Le secteur est largement urbanisé :

- 94 logements sont livrés, dont 66 logements sociaux
- une partie urbanisable se situe au nord du périmètre
- la desserte interne s'appuie sur la Rue du Parc des Sables et sur des réseaux déjà présents

c) Objet et contenu de la modulation

La modification n°5 ajuste l'OAP « Varennes 1 » afin de finaliser l'aménagement du secteur et de garantir la réalisation d'un espace vert commun, dans un contexte où environ 80 % du projet est réalisé.

Les modulations prévues sont les suivantes :

- Objectif de logements : la programmation se limite à une opération de faible ampleur, avec un objectif de 6 logements, intégrant au moins 50 % de logements locatifs sociaux
- Espace vert commun : l'OAP impose la création d'un espace vert structurant (cœur d'îlot / espace vert collectif)
- Accès / desserte : la desserte s'appuie sur la voirie interne existante. L'OAP vise à ne pas créer de nouvelles ouvertures sur les voies existantes
- Eaux pluviales / perméabilité : l'OAP précise une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration à la parcelle (noues / dispositifs adaptés) et le maintien d'un niveau de perméabilité suffisant
- Réseaux : l'OAP indique que l'opération s'appuie sur des infrastructures existantes, sans création d'équipements lourds.

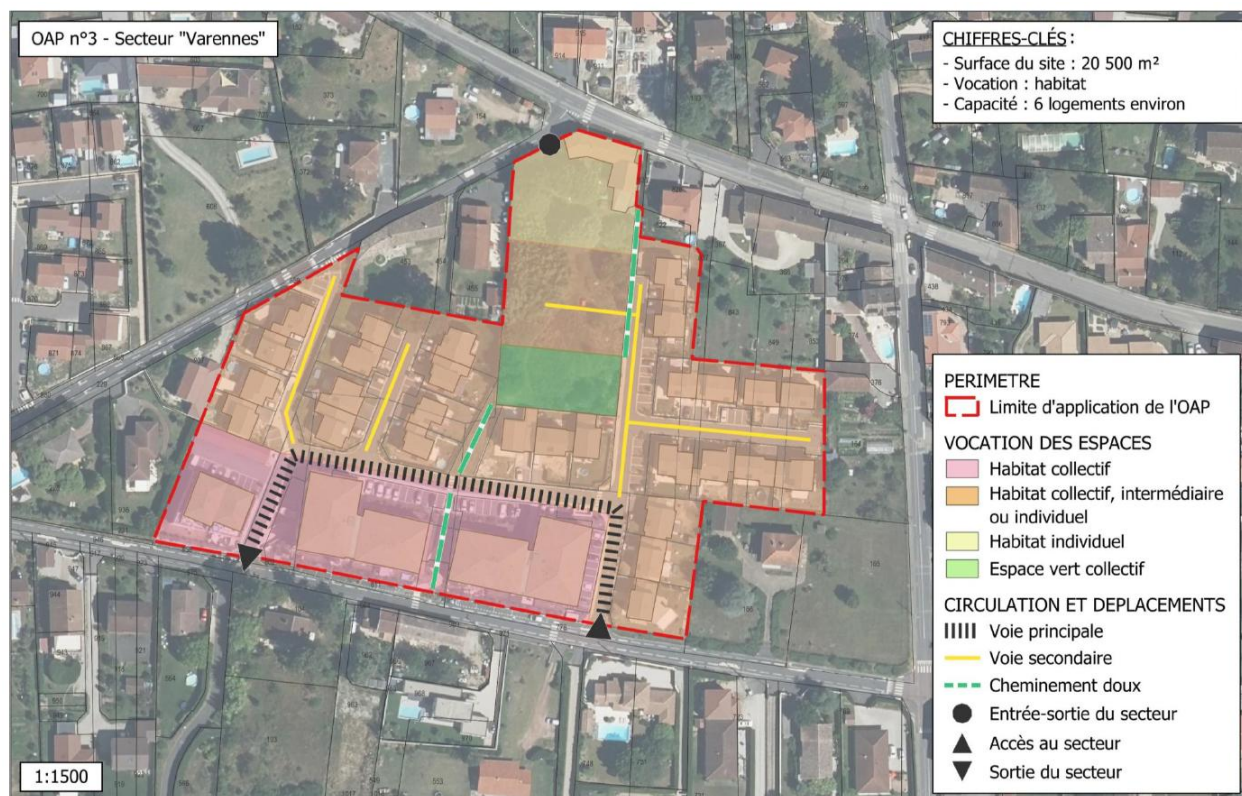


Schéma des orientations du secteur OAP (version projet)

d) Lecture environnementale

La modulation de l'OAP « Varennes 1 » présente les caractéristiques suivantes au regard des incidences potentielles :

- Pression urbanistique limitée : l'opération est de faible ampleur (objectif de 6 logements) dans un secteur déjà largement urbanisé
- Renforcement du "vert" et des continuités de proximité : l'espace vert collectif est explicitement imposé en cœur d'îlot, avec une fonction de respiration et de transition paysagère
- Eaux pluviales / ruissellement : la gestion par infiltration et la recherche de perméabilité sont rappelées comme conditions d'aménagement, réduisant les risques de sur-ruissellement à l'échelle du secteur
- Réseaux : la desserte est annoncée sur infrastructures existantes, ce qui limite le recours à des extensions structurantes
- Mobilités / sécurité : l'absence de nouvelles ouvertures sur les voies existantes contribue à limiter les impacts sur le fonctionnement viaire local.

La procédure transforme l'OAP « Varennes 1 » en OAP de fin d'opération : encadrement d'une opération résiduelle, espace vert commun imposé et conditions d'aménagement renforcées (perméabilité, infiltration, desserte sur existant) sans incidences environnementales notables.

2 – Veisieux le Haut

e) Version en vigueur

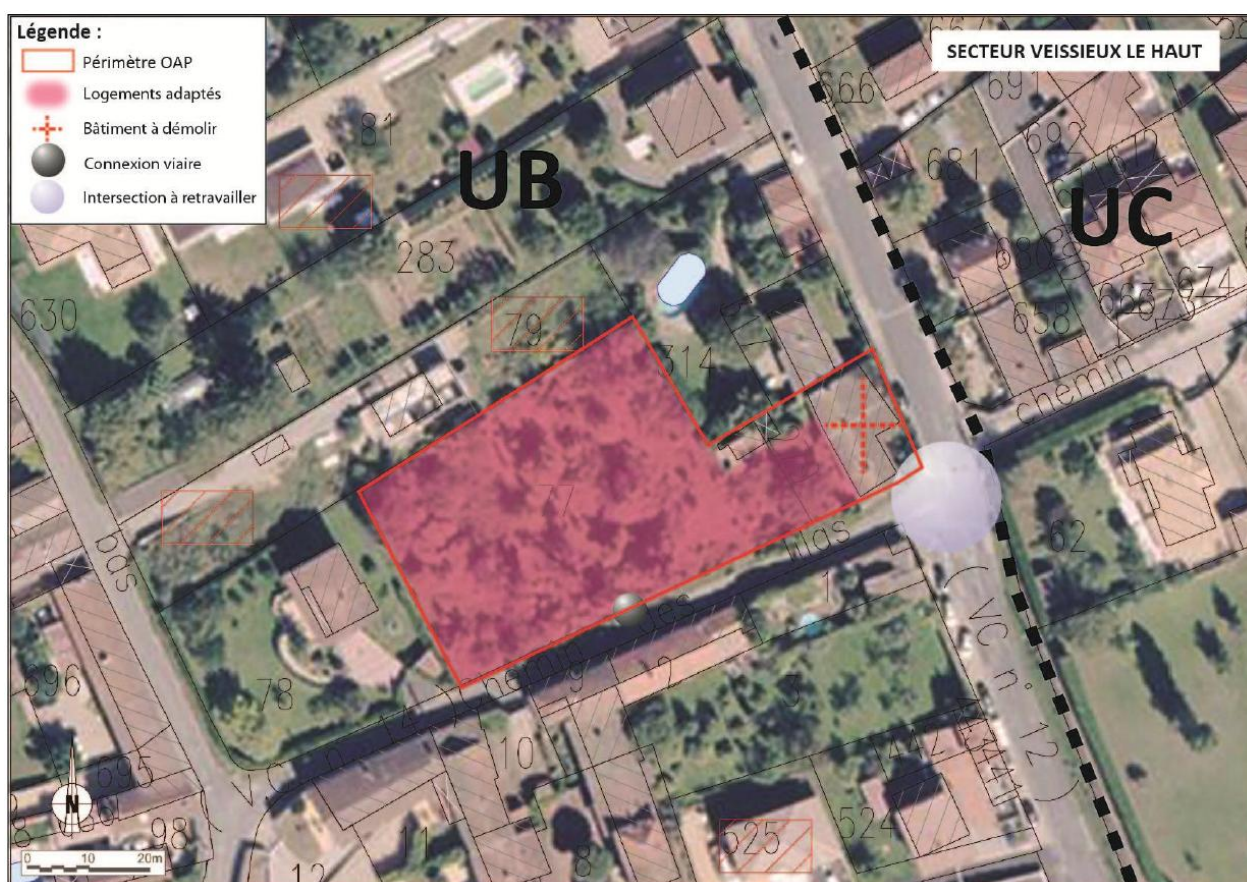


Schéma des orientations de l'OAP applicable

Le secteur « Veissieux le Haut » (zonage UB, superficie environ 2 710 m², localisation sud du bourg) est encadré par une OAP prévoyant notamment :

- un accès direct par le Chemin des Lilas
- une densité moyenne de 50 logements/ha, soit 13 logements à l'échelle du secteur
- un parc de logements adaptés représentant 100 % de l'ensemble des logements
- des formes bâties de type R et R+1, principalement en habitat collectif et intermédiaire
- des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement de l'opération
- une gestion des eaux pluviales par rétention organisée à l'échelle de l'opération
- une amélioration de la sécurité de l'intersection Chemin des Lilas / Chemin de Veissieux le Haut, rendue possible par une intervention sur le bâti situé à l'angle nord-est du site.

b) Situation du projet

Le périmètre, non aménagé depuis la création du secteur OAP en 2019, intègre :

- un tènement en grande partie non bâti, offrant une capacité de recomposition
- à l'est, une maison ancienne implantée en bordure du carrefour entre le Chemin des Lilas et le Chemin de Veissieux le Haut, à intégrer à la composition d'ensemble
- un enjeu de sécurisation viaire au droit du carrefour et de l'accès au secteur, dans un tissu pavillonnaire constitué.

c) Objet et contenu de la modulation

La modification n°5 ajuste l'OAP « Veissieux le Haut » afin de réduire la densité (de 50 à 35 logements/hectare) et de préciser les conditions d'aménagement, notamment au regard des accès, des réseaux et de l'insertion.

Les modulations prévues sont les suivantes :

- Objectif de logements : l'objectif est fixé à 10 logements, intégrant au moins 50 % en logement locatif social
- Insertion / composition : l'OAP distingue la réhabilitation de la maison située à l'est (sans extension, en valorisant son implantation d'angle) et la zone à urbaniser sur la partie libre du tènement ;
- Gabarits et formes urbaines : gabarits limités (niveau modéré R+1) et recherche d'une insertion fine (reculs, volumes simples, traitement paysager) ;
- Accès / desserte / stationnement : accès unique depuis le Chemin des Lilas, implanté à distance suffisante du carrefour avec le Chemin de Veissieux le Haut (environ 30 m) ; stationnement intégré dans le périmètre pour éviter le report sur la voirie existante ;
- Sécurisation de la voie : réalisation d'un élargissement du Chemin des Lilas sur l'emprise de l'emplacement réservé, avec une largeur de voie cohérente intégrant chaussée et trottoir ;
- Réseaux / eaux pluviales / perméabilité : raccordements organisés depuis le Chemin des Lilas, vérification de la conformité de raccordement de la maison existante, et gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration (sols perméables, noues) avec maintien d'une perméabilité importante des espaces extérieurs.



Schéma des orientations du secteur OAP (version projet)

d) Lecture environnementale

La modulation de l'OAP « Veissieux le Haut » présente les caractéristiques suivantes au regard des incidences potentielles :

- Densité abaissée : abaissement de la densité moyenne de 50 à 35 logements par hectare et objectif limité (10 logements) sur un tènement de faible superficie
- Gestion des eaux pluviales : prescriptions explicites en faveur de l'infiltration et du maintien de la perméabilité, limitant les risques de ruissellement à l'échelle du secteur
- Réseaux : proximité immédiate des réseaux publics existants et organisation des raccordements depuis le Chemin des Lilas, limitant le recours à des extensions structurantes
- Mobilités / sécurité : accès unique, implantation à distance du carrefour et élargissement du Chemin des Lilas avec trottoir, réduisant les impacts sur le fonctionnement et la sécurité du réseau viaire
- Insertion / sobriété foncière : intégration d'un bâti existant (maison) dans la composition et prescriptions d'insertion paysagère (traitements végétalisés / transition), contribuant à limiter l'impact visuel et à préserver la qualité du cadre résidentiel.

La procédure ajuste l'OAP « Veissieux le Haut » en maintenant le principe de secteur à faible ampleur : densité réduite, prescriptions renforcées (accès unique et sécurisation viaire, infiltration/perméabilité, raccordements sur existant, insertion paysagère). Cette modulation n'implique pas d'incidences environnementales notables.

3 – Pres de Veissieux

a) Version en vigueur

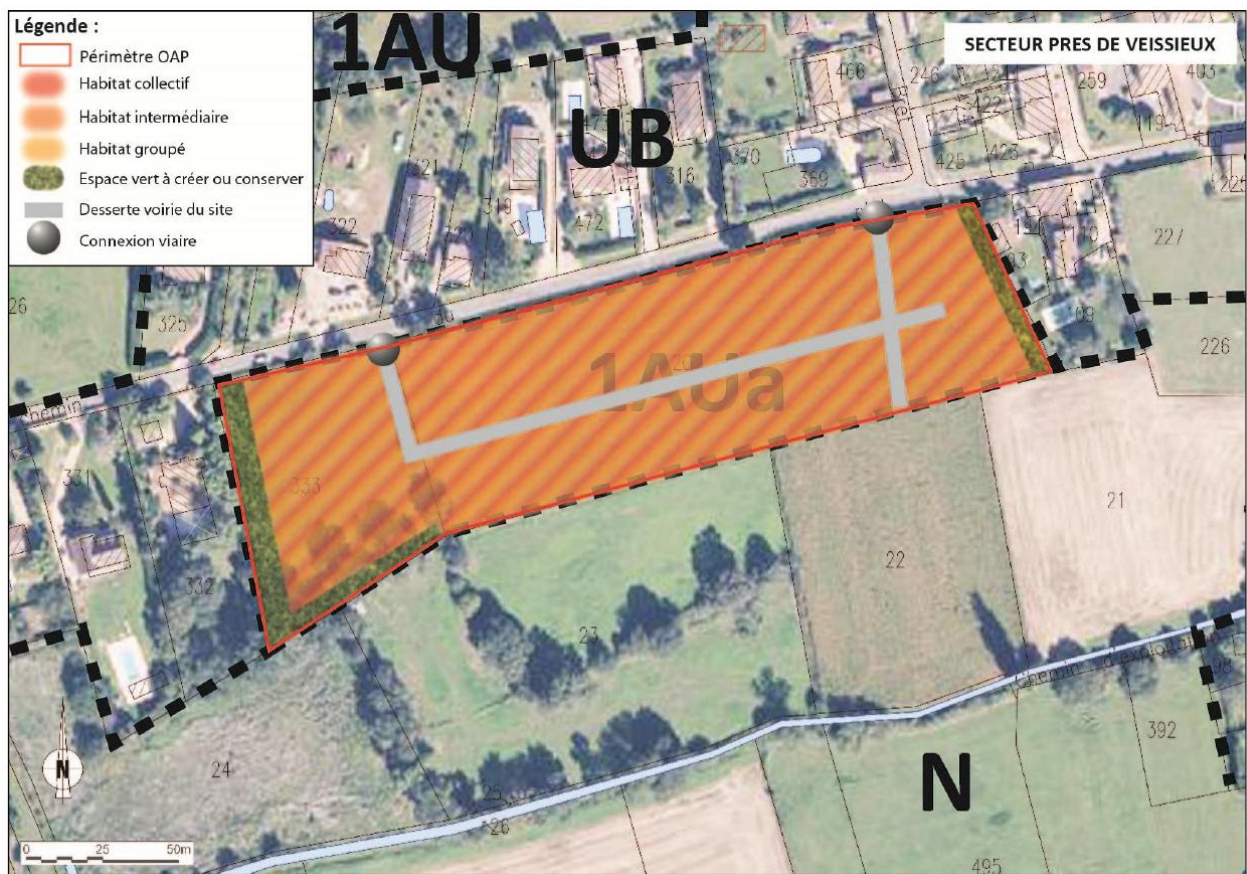


Schéma des orientations de l'OAP applicable

Le secteur « Près de Veissieux » est encadré par une OAP prévoyant notamment :

- une densité moyenne de 50 logements par hectare, correspondant à un objectif de 94 logements
- une part minimale de 75 % de logements locatifs sociaux, soit 70 logements minimum
- des formes bâties de type R / R+1 / R+2, en habitat collectif ou/et groupé
- deux connexions viaires depuis le Chemin du Plat, la connexion la plus à l'est permettant d'assurer la desserte de la zone agricole
- la préservation des haies arborées existantes en bordure
- une gestion des eaux pluviales par rétention organisée à l'échelle de l'opération.

b) Situation du projet

Le secteur se situe en frange sud de la commune, au contact :

- d'un front pavillonnaire au nord, implanté le long du Chemin du Plat
- d'espaces ouverts au sud, à dominante naturelle/agricole, assurant un rôle de transition paysagère

Le périmètre est partiellement situé en zone de crue torrentielle au titre du plan de prévention des risques, constituant un élément de contexte à intégrer dans la conception de l'aménagement.

c) Objet et contenu de la modulation

La modification n°5 modifie l'OAP « Près de Veissieux » afin de réduire la densité et de préciser les conditions d'aménagement :

- Objectif de logements : l'objectif est fixé à 65 logements, intégrant au moins 50 % de logements locatifs sociaux
- Densité : l'OAP vise une densité d'environ 35 logements par hectare (contre 50 actuellement), en cohérence avec un développement mesuré du secteur
- Insertion urbaine et paysagère : maintien et/ou création de masques végétaux, organisation des volumes bâtis (gabarits modérés au nord, objectif visant des volumes plus importants en second rang) et conservation d'échappées visuelles vers les champs au sud
- Accès / desserte : une voie interne raccordée au Chemin du Plat constitue l'organisation de la desserte ; le projet prévoit également le maintien d'un accès agricole fonctionnel
- Eaux pluviales / zone de crue : la voie interne et les aménagements sont positionnés en cohérence avec la zone de crue torrentielle et la canalisation d'eaux pluviales en lien. Des échanges ont eu en 2019 avec le service prévention des risques pour coordonner au mieux ce point
- Réseaux : l'urbanisation s'appuie sur les réseaux existants le long du Chemin du Plat et sur la canalisation d'eaux pluviales traversant le site ; les raccordements (eau potable, assainissement, électricité) sont organisés de manière cohérente avec les capacités existantes
- Temporalité : l'aménagement du secteur est envisagé dans le cadre d'une opération réalisée en une phase unique, coordonnée avec les travaux viaires sur le Chemin du Plat.

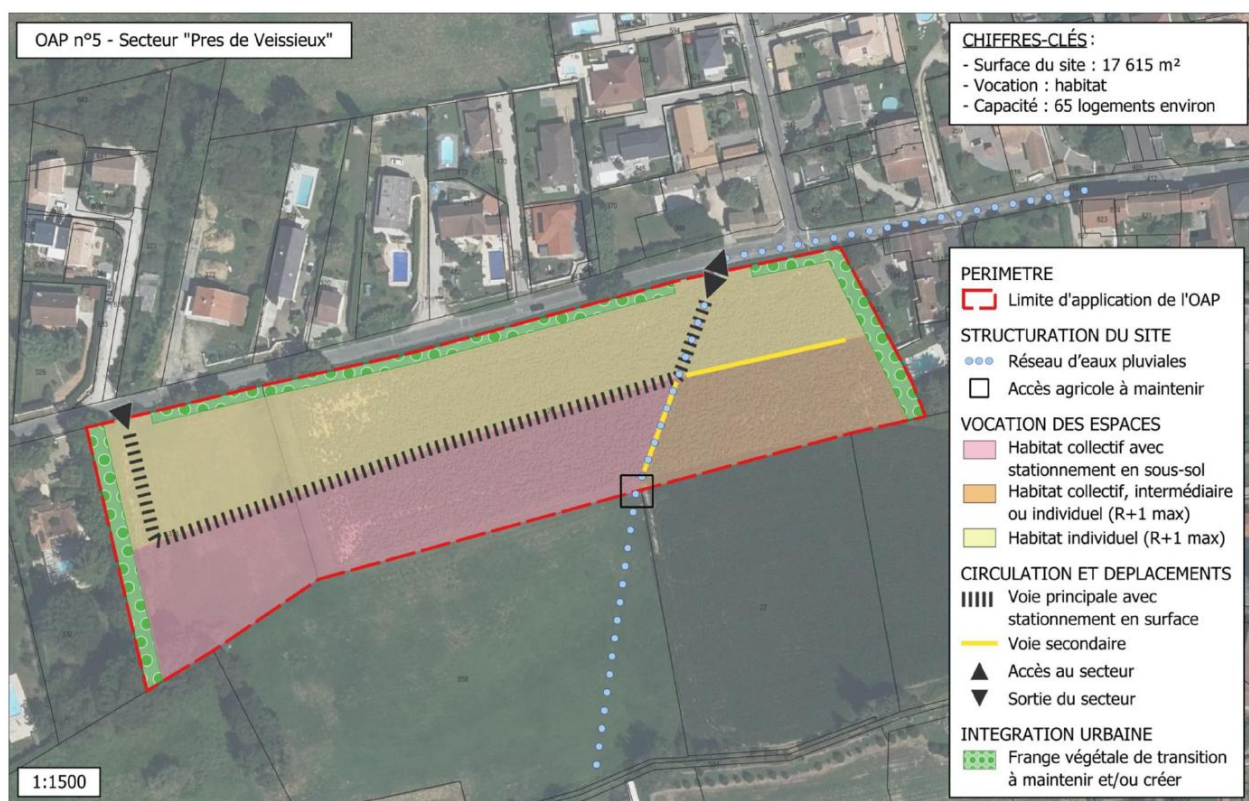


Schéma des orientations du secteur OAP (version projet)

d) Lecture environnementale

La modulation de l'OAP « Près de Veissieux » présente les caractéristiques suivantes au regard des incidences potentielles :

- Baisse du nombre de logements : la densité et les objectifs programmatiques sont revus à la baisse (objectif de 65 logements et densité d'environ 35 logements par hectare), ce qui réduit mécaniquement l'impact sur le secteur (réseaux, circulations, stationnement...)
- Prise en compte des risques et des écoulements : le périmètre étant partiellement concerné par une zone de crue torrentielle, l'OAP précise l'organisation de la desserte interne et des aménagements en cohérence avec ce contexte, afin d'éviter toute aggravation du risque et d'intégrer les écoulements dans la conception. Des échanges avec le service prévention des risques ont eu lieu en 2019 pour positionner au mieux la voie interne sur le secteur et maintenir l'écoulement des eaux
- Eaux pluviales / perméabilité : la gestion des eaux pluviales privilégie l'infiltration et des dispositifs de rétention à ciel ouvert (noues, aménagements paysagers), avec un traitement des cheminements et stationnements favorisant la perméabilité et limitant l'imperméabilisation
- Réseaux – eau potable : sur la base des données chiffrées communiquées par le syndicat d'eau potable consulté sur l'impact du projet (consommation moyenne par abonné domestique de l'ordre de 80 m³/an, consommation annuelle communale de l'ordre de 260 000 m³/an et consommation annuelle du service de l'ordre de 2 600 000 m³/an), l'incidence potentielle du secteur peut être appréciée à titre indicatif comme suit :
 - o hypothèse de calcul : un logement correspond à un abonné domestique
 - o besoin annuel théorique lié à 65 logements : $65 \times 80 \text{ m}^3/\text{an} = 5\,200 \text{ m}^3/\text{an}$
 - o part rapportée à la consommation communale : environ 2,0 % ;
 - o part rapportée à l'échelle du service : environ 0,2 %.

L'alimentation en eau potable de la commune s'appuie sur trois ressources principales (puits des Bonnes, puits de Massieux et source de Civrieux), permettant de situer la desserte dans un cadre de ressources identifiées à l'échelle du service. Au regard de ces ordres de grandeur, l'impact potentiel du projet apparaît limité

- Réseaux – assainissement collectif : le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif qualifié de « dense » par la Communauté de Communes compétente. À titre indicatif, la charge supplémentaire induite par 65 logements peut être appréciée à un ordre de grandeur de quelques centaines d'équivalents-habitants (environ +230 EH)

Les effluents de la commune sont traités par la station d'épuration « Trévoux – Bords de Saône » située à Massieux, d'une capacité nominale de 27 000 EH. En 2023, la charge brute reçue est de 17 575 EH, soit environ 65 % de la capacité nominale, laissant une marge théorique d'environ 9 425 EH. L'augmentation estimée pour le secteur demeure ainsi limitée au regard de la capacité résiduelle théorique de la station, sous réserve des conditions techniques de raccordement et des prescriptions du service compétent

- Insertion paysagère et transition : l'OAP renforce les prescriptions de transition entre le tissu pavillonnaire et les espaces ouverts au sud (bande plantée, conservation/renforcement des haies, gradation des volumes), limitant l'impact visuel et confortant le rôle de lisière urbaine.

La procédure modifie l'OAP « Près de Veissieux » visant notamment à réduire la densité, de renforcer la prise en compte des écoulements et de la zone de crue torrentielle, et de préciser les prescriptions relatives aux eaux pluviales, aux réseaux et à l'insertion paysagère, sans incidences environnementales notables.

a) Version en vigueur

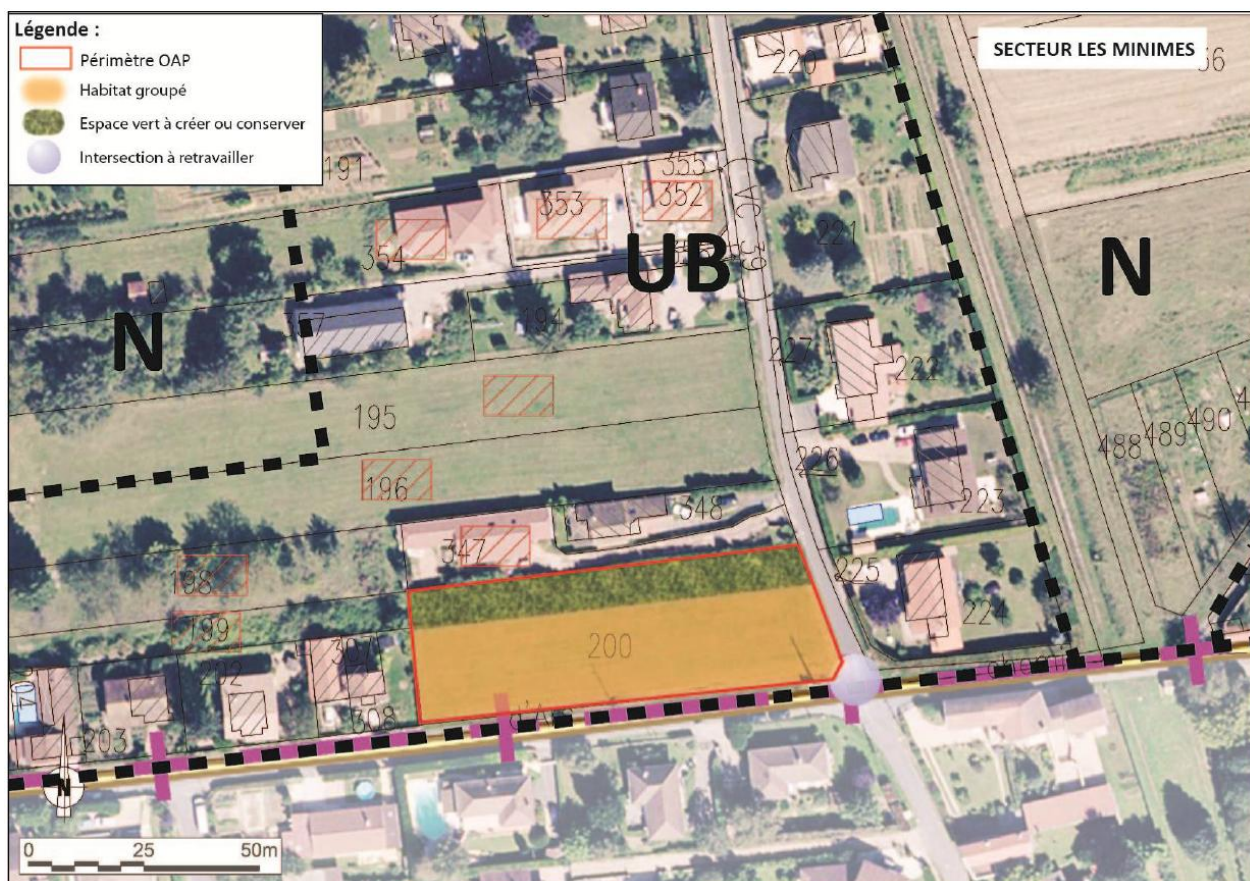


Schéma des orientations de l'OAP applicable

Le secteur « Minimes » est encadré par une OAP prévoyant notamment :

- une densité moyenne de 30 logements par hectare, soit 8 logements à l'échelle du secteur, en lien avec la distance par rapport au centre du village
- une programmation de logements locatifs sociaux à 100 % des logements
- des formes bâties de type R / R+1 en habitat groupé
- une desserte depuis le chemin du Trêve d'Ars et une intersection à retravailler avec le chemin des Minimes
- la préservation d'un espace vert en limite nord du site

b) Situation du projet

Le périmètre correspond à une parcelle non bâtie, de forme allongée, située dans un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire structuré autour du chemin du Trêve d'Ars et du chemin des Minimes. Les gabarits viaires sont contraints et l'intersection, en cours d'aménagement par un plateau constitue un point de vigilance au regard des conditions de circulation et de sécurité.

La partie nord et ouest du secteur se trouve en zone bleue inondable avec un coefficient d'emprise au sol faible (10%).



Zone inondable applicable

c) Objet et contenu de la modulation

La modification n°5 ajuste l'OAP « Minimés » afin de préciser les modalités d'aménagement et d'actualiser l'objectif de production, sans extension du périmètre ni ouverture de secteurs agricoles ou naturels à l'urbanisation. Les modulations portent principalement sur :

- Objectif de logements : ajustement de la capacité du secteur à 9 logements (au lieu de 8), en cohérence avec l'objectif de 35 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs OAP
- Insertion urbaine et paysagère : précisions sur la transition avec les propriétés riveraines et la création/maintien d'un masque végétal en limites (haies, arbres et lisières plantées)
- Accès / stationnement : confirmation d'un accès organisé depuis le chemin du Trêve d'Ars, en cohérence avec la requalification de l'intersection avec le chemin des Minimés
- Eaux pluviales : précisions sur une gestion privilégiant l'infiltration et, si nécessaire, des dispositifs de rétention intégrés aux espaces extérieurs, afin de ne pas dégrader le fonctionnement du réseau aval
- Réseaux : rappel que l'opération s'appuie sur des réseaux publics existants le long des voies, avec raccordements à organiser en cohérence avec les capacités disponibles.

2 – EVOLUTION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les évolutions portent sur des ajustements ponctuels du plan de zonage visant principalement la mise en cohérence du PLU avec l'état effectif de certains secteurs et la clarification de prescriptions existantes.

Elles n'ont pas pour objet d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni d'étendre l'enveloppe urbaine vers des espaces agricoles ou naturels. Les modifications demeurent localisées et encadrées (surfaces concernées limitées, règles plafonnées), de sorte que les incidences environnementales potentielles sont faibles.

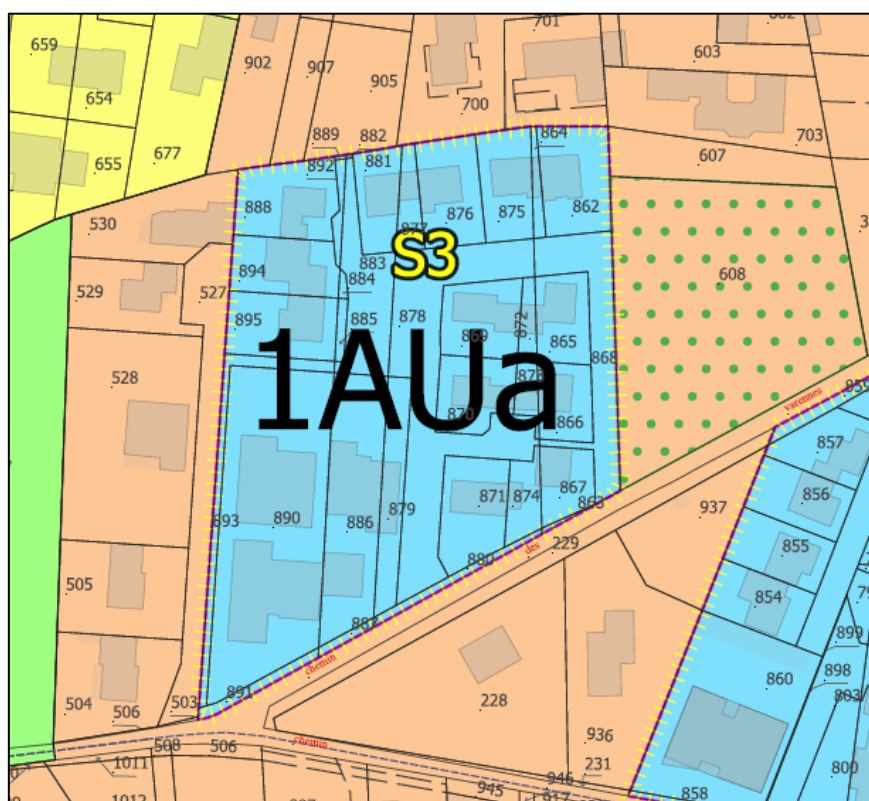
A – Reclassement de l'emprise du secteur OAP « Varennes 2 » de la zone 1AUa en zone urbaine (UB)

Le secteur est classé en zone 1AUa et correspond à une opération d'aménagement aujourd'hui réalisée.

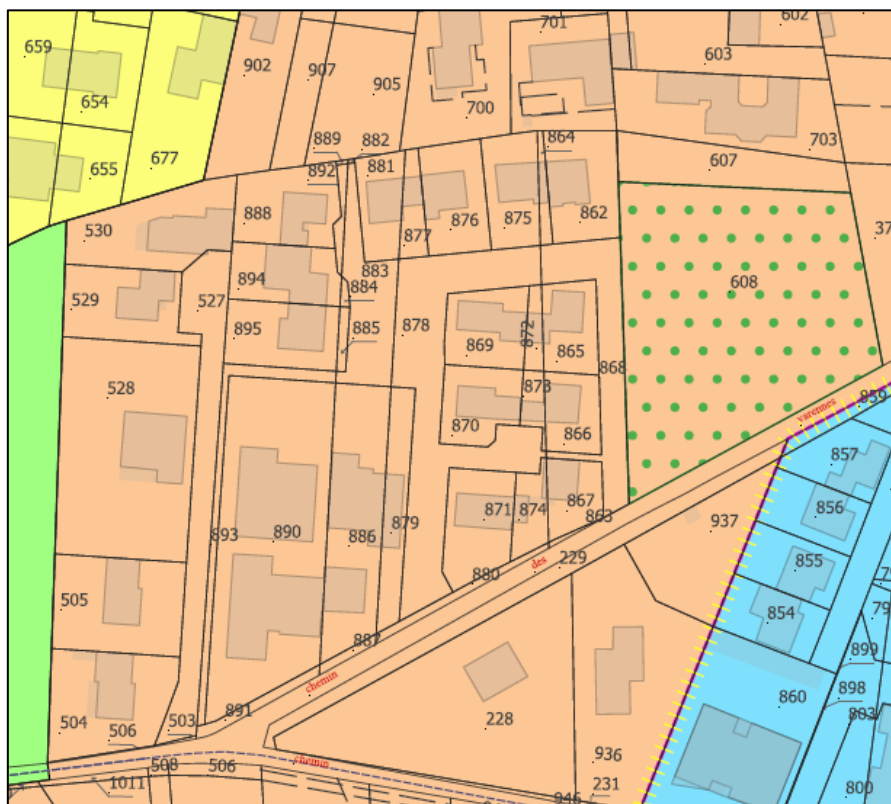
La procédure reclasse l'emprise en zone UB afin de mettre en cohérence le document graphique avec l'état effectif du secteur et de supprimer un zonage d'attente devenu sans objet.

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Absence d'extension de l'enveloppe d'urbanisation : le reclassement porte sur un secteur urbain (1AUa vers UB)
- Incidences limitées : l'évolution relève d'une mise en cohérence du zonage avec l'existant, sans création d'un nouveau front urbain
- Réseaux et mobilités : le secteur étant déjà desservi et urbanisé, la modulation n'induit pas, par elle-même, de besoins structurants supplémentaires (eau potable, assainissement, eaux pluviales, voirie).



Plan de zonage (avant procédure)



Plan de zonage (projet de modification)

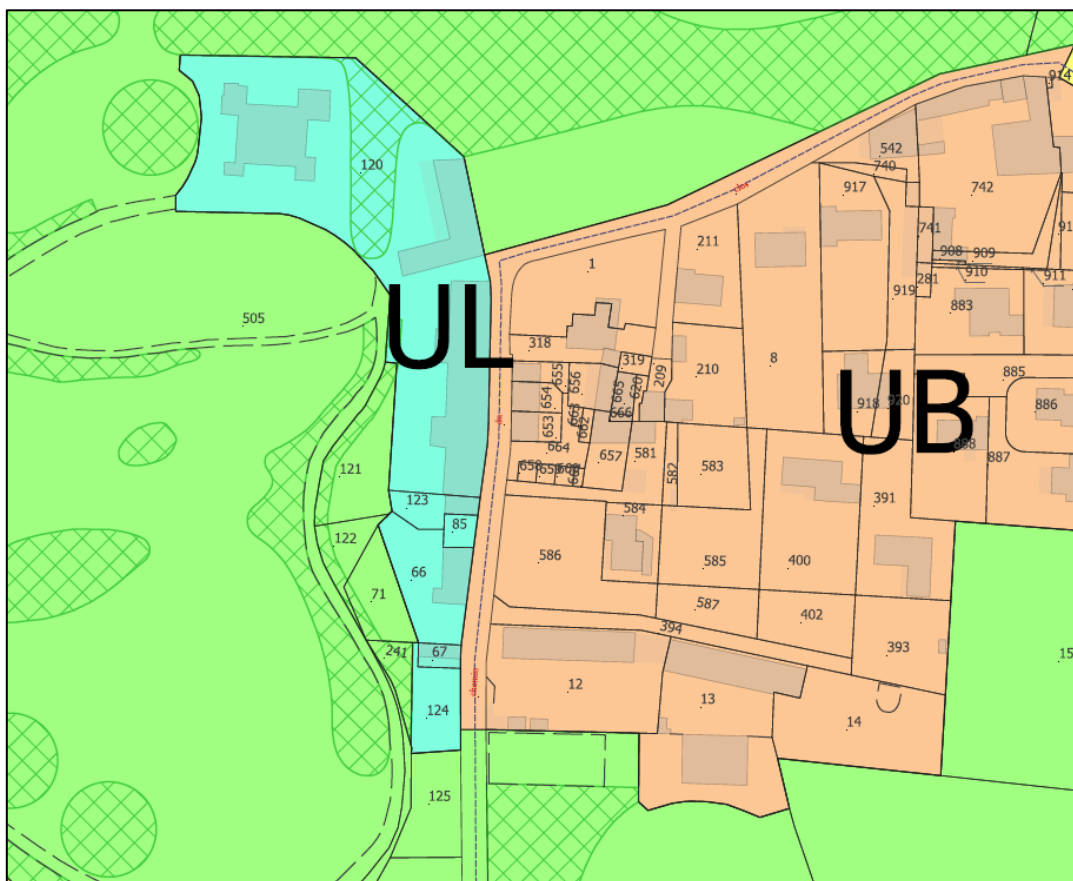
B – Classement des parcelles AC 67 et AC 124 en zone UB

Les parcelles AC 67 et AC 124, d'une superficie cumulée d'environ 355 m², sont déjà classées en zone urbaine (UL).

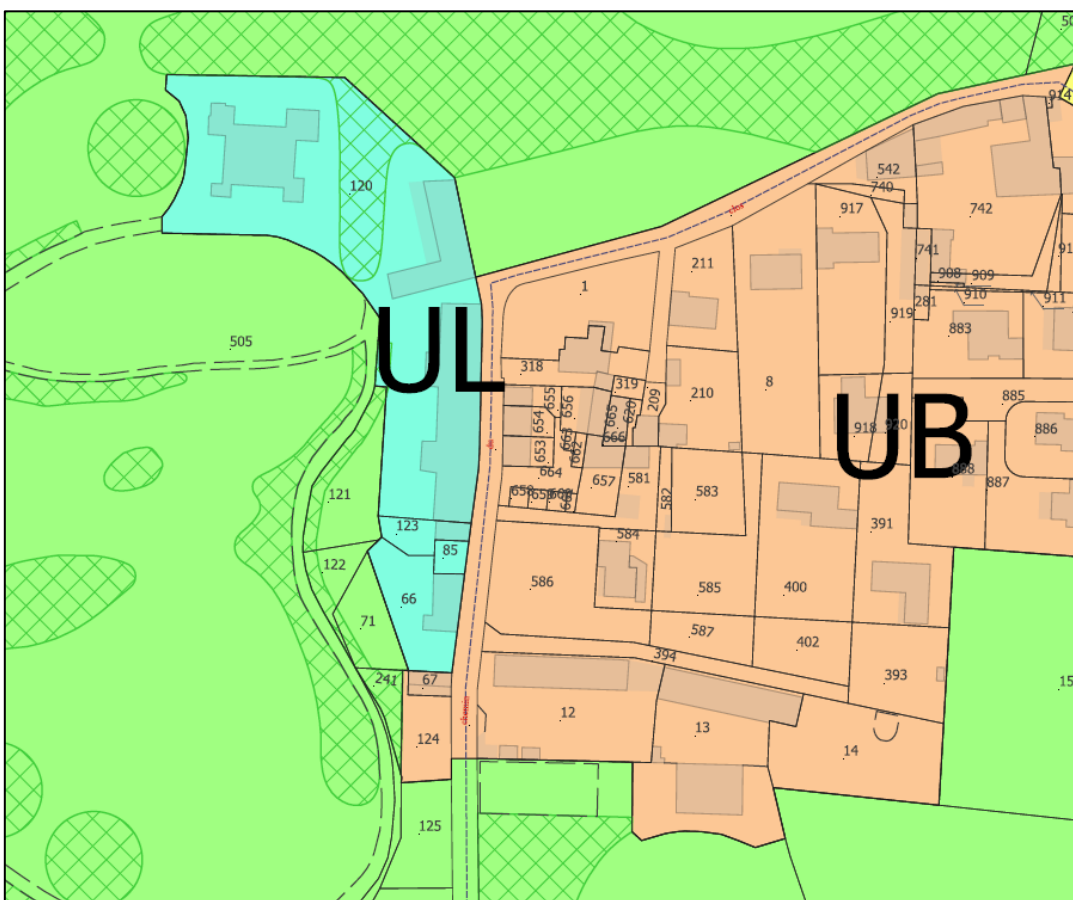
La procédure les reclasse en zone UB afin de prendre en compte la destination habitation des parcelles en opposition avec la vocation de la zone UL (scolaire).

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Portée foncière très limitée : l'évolution concerne une emprise réduite, sans effet d'échelle sur la consommation d'espace à l'échelle communale
- Absence d'extension de l'enveloppe d'urbanisation : le classement s'opère en continuité immédiate de la zone UB existante
- Incidences paysagères et écologiques limitées : la modification ne crée pas de nouveau front urbain et ne modifie pas l'organisation générale des continuités végétales à l'échelle du secteur
- Réseaux et mobilités : compte tenu de l'insertion dans un secteur déjà desservi et sur des parcelles intégrant déjà un bâtiment, l'évolution ne génère pas de besoins supplémentaires (eau potable, assainissement, eaux pluviales et voirie).



Plan de zonage (avant procédure)



Plan de zonage (projet de modification)

C – Ajustement de l'emprise et du régime applicable à la bande de recul le long de la Route Départementale n°6

La procédure ajuste la représentation graphique de la bande de recul le long de la RD6 afin d'assurer une application homogène de la prescription sur l'ensemble du linéaire concerné, de fiabiliser l'instruction des autorisations d'urbanisme et de clarifier la lecture du document opposable.

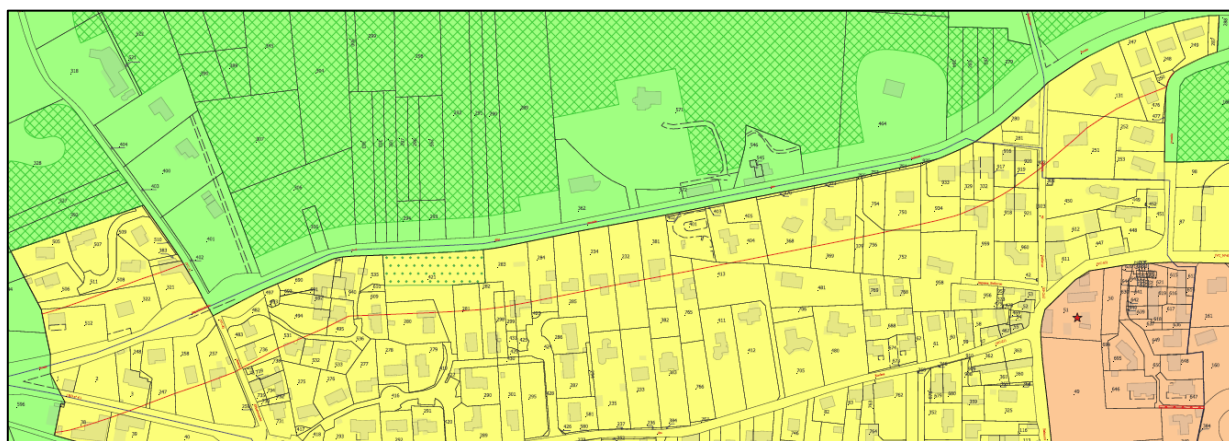
Parallèlement, le règlement précise le régime applicable au sein de cette bande, en encadrant les constructions et installations susceptibles d'y être admises en ajoutant le champ de l'extension de manière réduite.

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Objectif de clarification et d'homogénéisation : l'ajustement du tracé vise à encadrer au mieux le recul en intégrant l'ensemble des parcelles en lien avec la voie départementale en remplacement d'une emprise limitée
- Effets fonciers et paysagers maîtrisés : la bande de recul constitue une prescription linéaire le long d'un axe routier existant
- Encadrement des possibilités de construction : les possibilités admises dans la bande de recul restent strictement définies par le règlement (ouvrages limitativement énumérés, extensions des constructions existantes encadrées, annexes plafonnées)
- Réseaux et mobilité : la modification ne génère pas de besoins structurants supplémentaires. Elle s'inscrit sur un linéaire déjà desservi et ne crée pas, par elle-même, de nouveaux flux ou infrastructures.



Plan de zonage (avant procédure)



Plan de zonage (projet de modification)

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et sur les secteurs inscrits le long de la RD6 concernés par un recul des constructions, sont autorisés :
 - une seule annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² par tènement
 - les piscines
 - les aires de stationnement non imperméabilisées
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Règlement écrit (avant procédure)

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ~~et sur les secteurs inscrits le long de la RD6 concernés par un recul des constructions~~, sont autorisés :
 - une seule annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² par tènement
 - les piscines
 - les aires de stationnement non imperméabilisées
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- Sur les secteurs inscrits le long de la RD6 concernés par un recul des constructions, sont autorisés, nonobstant les règles de recul applicables :
 - une extension des constructions existantes, autorisée une seule fois par construction, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date de la demande, sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol ;
 - les annexes bâties, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m² par tènement ;
 - les piscines ;
 - les aires de stationnement ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif ;

Règlement écrit (projet de modification introduisant un paragraphe propre à cette emprise)

3 – ADAPTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'adaptation des emplacements réservés relèvent d'une mise à jour fonctionnelle visant à ajuster un emplacement réservé existant pour le rendre cohérent avec le parti d'aménagement d'un secteur opérationnel et à actualiser des emplacements réservés liés à des programmes de logements pour tenir compte de l'état d'avancement des opérations et de la typologie désormais attendue.

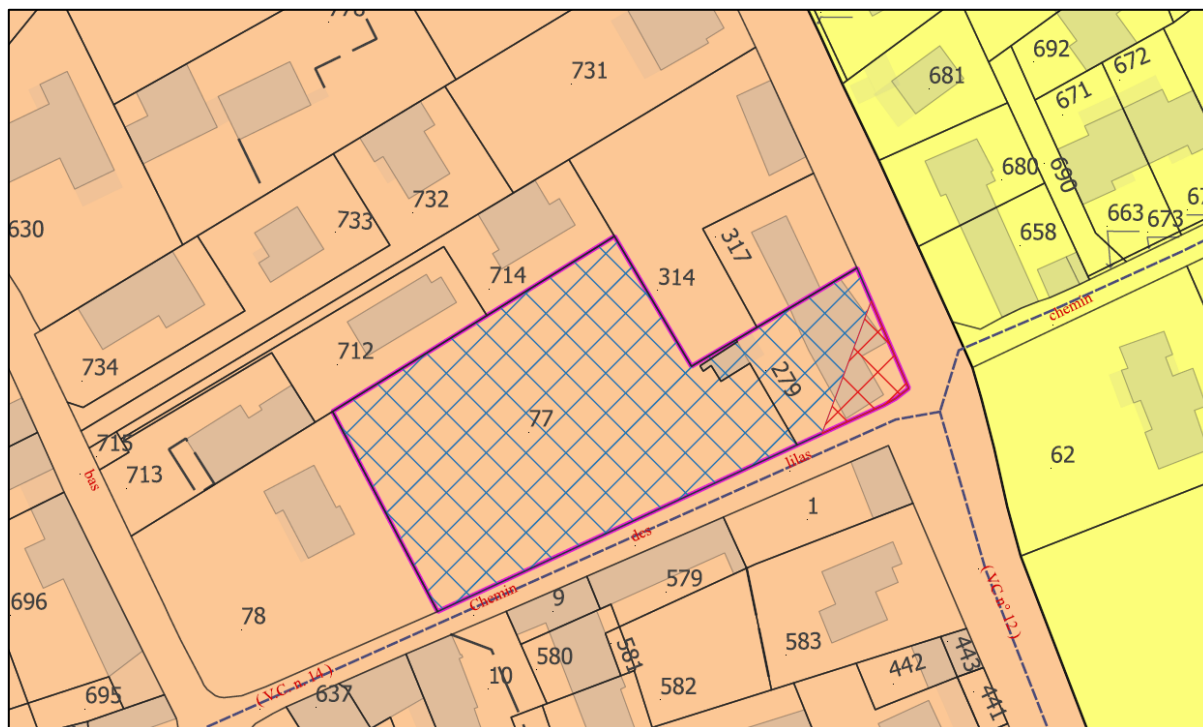
Ces évolutions n'emportent pas, par elles-mêmes, d'incidences environnementales significatives, dès lors qu'elles n'ouvrent pas de nouveaux espaces à l'urbanisation et portent sur des emprises très réduites.

A – Modification de l'emplacement réservé n°13 (secteur OAP « Veissieux le Haut »)

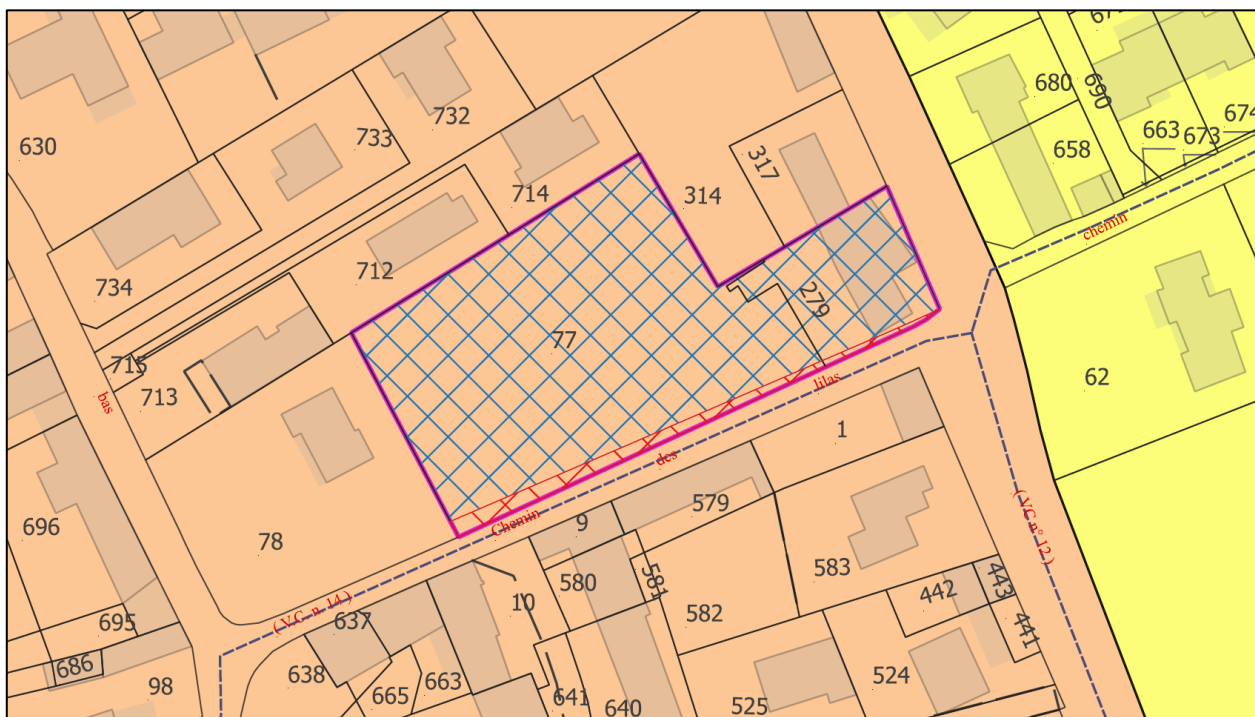
L'emplacement réservé n°13 est ajusté afin d'être centré sur l'emprise utile au projet (élargissement/traitement le long du Chemin des Lilas) et non plus sur l'intersection, conformément au schéma d'aménagement retenu.

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Emprise réduite : l'ajustement vise à réserver le foncier au strict nécessaire à l'aménagement, ce qui limite les effets potentiels
- Optimisation et sobriété foncière : le repositionnement de l'emplacement réservé accompagne une logique visant la réhabilitation et la requalification du bâtiment existant, ce qui s'inscrit dans une approche plus vertueuse au regard de la consommation d'espace et des impacts associés
- Libération d'emprises pour des continuités végétales : l'ajustement permet de dégager des surfaces pouvant être mobilisées pour des bandes plantées de transition



Plan de zonage (avant procédure)



Plan de zonage (projet de modification)

B – Correction et mise à jour matérielles

La mise à jour consiste à supprimer les emplacements déjà réalisés et à actualiser la typologie des programmes encore attendus sans créer de nouveaux secteurs ni accroître l'enveloppe urbaine.

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Effet documentaire : il s'agit d'une actualisation liée à l'avancement des projets
- Absence d'extension de l'urbanisation : la mise à jour ne crée pas de nouveaux périmètres à urbaniser et n'entraîne pas de consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels.

Localisation	Objet	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface (m²)	N°
Grande Rue	Extension du cimetière	Commune de Reyrieux	AP 48p	2 700m ² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² environ	5
Grande Rue Rue de Chateaueux 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 m² environ	6
Rue de la gare	Extension de l'aire de stationnement	Commune de Reyrieux	ZL 170 et ZL 171	1 010 m² environ	7
Chemin du Plat Route de Lyon	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Reyrieux	ZM 116 et ZM 118	10 150 m² 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 m² 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 m² environ	10
Chemin de Toussieux	Élargissement 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 m² environ	11
Rue Jean Compagnon	Chemin piétons	Commune de Reyrieux	AR 650p	50 m² environ	12
Chemin de Veissieux le Haut Chemin des Lilas	Amélioration intersection	Commune de Reyrieux	ZM 279p	120 m² environ	13
Chemin du Treve d'Ars Chemin des Minimes	Amélioration intersection	Commune de Reyrieux	ZM 200p	60 m² 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 m² 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 m² environ	16

Tableau des emplacements réservés (avant procédure)

Localisation	Objet	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface (m²)	N°
Grande Rue	Extension du cimetière	Commune de Reyrieux	AP 48p	2 700m ² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² environ	5
Grande Rue Rue de Chateaueux 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 m² environ	6
Rue de la gare	Extension de l'aire de stationnement	Commune de Reyrieux	ZL 170 et ZL 171	1 010 m² environ	7
Chemin du Plat Route de Lyon	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Reyrieux	ZM 116 et ZM 118	10 150 m² 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 m² 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 m² environ	10
Chemin de Toussieux	Élargissement 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 m² environ	11
Rue Jean Compagnon	Chemin piétons	Commune de Reyrieux	AR 650p	50 m² environ	12
~~Chemin de Veissieux le Haut~~ Chemin des Lilas	~~Amélioration intersection~~ Élargissement viaire	Commune de Reyrieux	~~ZM 77p et 279p~~	~~139 m² environ~~	13
Chemin du Treve d'Ars Chemin des Minimes	Amélioration intersection	Commune de Reyrieux	ZM 200p	60 m² environ	14
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 m² environ	15

Tableau des emplacements réservés (projet de modification 5 du PLU)

N°	Bénéficiaire	Localisation	Programme de logements					Surface approximative (en m²)	Parcelles concernées
			Pourcentage de logements locatifs sociaux	Nombre de logements	Logements groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs		
A	Commune de Reyrieux	Chemin des Minimes	100 %	8	X			2 600	ZM 200
B	Commune de Reyrieux	Chemin de La Reste	100 %	22	X	X	X	4 460	AS 981
C	Commune de Reyrieux	Chemin de Veissieux le Haut Chemin des Lilas	100 %	13		X	X	2 710	AM 77 et AM 279

N°	Bénéficiaire	Localisation	Programme de logements						Surface approximative (en m²)	Parcelles concernées
			Nombre de logements	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux	Logements groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Logements individuels		
S1	Commune de Reyrieux	Lieu-dit « Le Brêt »	553	40 %	X	X	X	X	143 050	ZC 1, ZC 3p, ZC 4p, ZC 5p, ZC 6p, ZC 7p, ZC 8p, ZC 9p, ZC 10p, ZC 11 p, ZC 12p, ZC 13p, ZC 202, ZC 222p, ZC 223, ZC 224, ZC 225, ZC 226, ZC 227, ZC 228, ZC 229, ZC 230, ZC 231p, ZC 232, ZC 233p, ZC 234p, ZC 258, ZC 264, ZC 271, ZC 276, ZC 277, ZC 278, ZC 279, ZC 280p, ZC 281, ZC 282, ZC 283, ZC 284, ZC 285, ZC 286, ZC 287, ZC 288, ZC 290, ZC 291, ZC 292, ZC 306p, ZC 307p, ZC 312p, ZC 326p, ZC 328p, ZC 372, ZC 419, ZC 464p, ZC 480, ZC 522 et ZC 548
S2	Commune de Reyrieux	Chemin des Sables	111	70 %	X	X	X		19 960	AR 231, AR 454, AR 779, AR 780, AR 781, AR 782, AR 783, AR 784, AR 785, AR 786, AR 787, AR 788, AR 789, AR 790, AR 791, AR 792, AR 793, AR 794, AR 795, AR 796, AR 797, AR 798, AR 799, AR 800, AR 803, AR 804, AR 806, AR 807, AR 808, AR 809, AR 810, AR 812, AR 813, AR 814, AR 815, AR 816, AR 817, AR 818, AR 819, AR 820, AR 821, AR 823, AR 824, AR 825, AR 826, AR 827, AR 831, AR 832, AR 833, AR 834, AR 835, AR 838, AR 839, AR 840, AR 841, AR 842, AR 844, AR 845, AR
										846, AR 847, AR 848, AR 850, AR 851, AR 852, AR 854, AR 855, AR 856, AR 857, AR 859, AR 860, AR 861, AR 898 et AR 899
S3	Commune de Reyrieux	Chemin des Varennes	43	70 %	X	X			8 650	AR 503, AR 862, AR 863, AR 864, AR 865, AR 866, AR 867, AR 868, AR 869, AR 870, AR 871, AR 872, AR 873, AR 874, AR 875, AR 876, AR 877, AR 878, AR 879, AR 880, AR 881, AR 882, AR 883, AR 884, AR 885, AR 886, AR 887, AR 888, AR 889, AR 890, AR 891, AR 892, AR 893, AR 894 et AR 895
S4	Commune de Reyrieux	Chemin du Plat	88	75 %	X		X		17 590	ZL 20 et ZL 333

Tableau des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements (avant procédure)

N°	Bénéficiaire	Localisation	Programme de logements					Surface approximative (en m²)	Parcelles concernées
			Pourcentage de logements locatifs sociaux	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements intermédiaires	Logements individuels		
A	Commune de Reyrieux	Chemin des Minimés	100 %	9	X	X	X	2603	ZM 200
B	~~Commune de Reyrieux~~	~~Chemin de La Reste~~	~~100 %~~	~~22~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~4 460~~	~~AS 081~~
B	Commune de Reyrieux	~~Chemin de Veissieux-le-Haut~~ Chemin des Lilas	50 %	10	X		X	2 711	AM 77 et AM 279

N°	Bénéficiaire	Localisation	Programme de logements					Surface approximative (en m²)	Parcelles concernées
			Nombre de logements	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux	Logements collectifs	Logements intermédiaires	Logements individuels		
S1	Commune de Reyrieux	Lieu-dit « Le Brêt »	553	40 %	X	X	X	143 050	ZL 1, ZL 3p, ZL 4p, ZL 5p, ZL 6p, ZL 7p, ZL 8p, ZL 9p, ZL 10p, ZL 11 p, ZL 12p, ZL 13p, ZL 202, ZL 222p, ZL 223, ZL 224, ZL 22 5, ZL 226, ZL 227, ZL 228, ZL 229, ZL 230, ZL 231p, ZL 232, ZL 233p, ZL 234p, ZL 258, ZL 264, ZL 271, ZL 276, ZL 277, ZL 278, ZL 279, ZL 280p, ZL 281, ZL 282, ZL 283, ZL 284, ZL 285, ZL 286, ZL 287, ZL 288, ZL 290, ZL 291, ZL 292, ZL 306p, ZL 307p, ZL 312p, ZL 326p, ZL 328p, ZL 372, ZL 419, ZL 464p, ZL 480, ZL 522 et ZL 548
S2	Commune de Reyrieux	Rue du Parc des Sables	100	50 %	X	X	X	20 500	AR 231, AR 454, AR 779, AR 780, AR 781, AR 782, AR 783, AR 784, AR 785, AR 786, AR 787, AR 788, AR 789, AR 790, AR 791, AR 792, AR 793, AR 794, AR 795, AR 796, AR 797, AR 798, AR 799, AR 800, AR 803, AR 804, AR 806, AR 807, AR 808, AR 809, AR 810, AR 812, AR 813, AR 814, AR 815, AR 816, AR 817, AR 818, AR 819, AR 820, AR 821, AR 823, AR 824, AR 825, AR 826, AR 827, AR 831, AR 832, AR 833, AR 834, AR 835, AR 838, AR 839, AR 840, AR 841, AR 842, AR 844, AR 845, AR
									846, AR 847, AR 848, AR 850, AR 851, AR 852, AR 854, AR 855, AR 856, AR 857, AR 859, AR 860, AR 861, AR 898 et AR 899
~~S2~~	~~Commune de Reyrieux~~	~~Chemin des Varennes~~	~~43~~	~~70 %~~	~~X~~	~~X~~		~~8 650~~	~~AR 503, AR 862, AR 863, AR 864, AR 865, AR 866, AR 867, AR 868, AR 869, AR 870, AR 871, AR 872, AR 873, AR 874, AR 875, AR 876, AR 877, AR 878, AR 879, AR 880, AR 881, AR 882, AR 883, AR 884, AR 885, AR 886, AR 887, AR 888, AR 889, AR 890, AR 891, AR 892, AR 893, AR 894 et AR 895~~
S3	Commune de Reyrieux	Chemin du Plat	65	50 %	X	X	X	17 615	ZL 20 et ZL 333

Tableau des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements (projet de modification 5 du PLU)

4 – EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions du règlement écrit s'inscrivent dans une logique de clarification, de mise en cohérence et de sécurisation juridique des règles du PLU afin de garantir une application homogène lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et de limiter les interprétations divergentes.

Elles visent également à accompagner l'évolution du tissu urbain et les pratiques opérationnelles (divisions, extensions, stationnement et accès), tout en maintenant un cadre lisible pour les pétitionnaires.

Ces ajustements ne procèdent pas à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais précisent les conditions de réalisation des projets dans l'enveloppe urbaine existante. À ce titre, les incidences environnementales potentielles sont principalement indirectes et relèvent de la manière dont les projets sont encadrés : limitation des contournements en matière de mixité sociale, meilleure maîtrise des effets liés aux divisions dans l'existant, encadrement gradué des annexes et extensions, rationalisation des accès et prise en compte plus cohérente du stationnement (notamment souterrain ou semi-enterré).

A – Renforcement de la servitude de mixité sociale : prise en compte des divisions dans l'existant et exigence de typologie (zones UA, UB et UC)

La modification renforce la servitude afin d'éviter les contournements en précisant que les programmes issus d'une division d'une construction existante entrent dans le champ de la servitude de mixité sociale dès lors qu'ils atteignent les seuils fixés.

Elle complète également le dispositif par une exigence de typologie : tout programme doit comporter au moins 70 % de logements comprenant un minimum de deux pièces principales (T2 et +).

- 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 m² 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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Extrait des articles UA 2, UB2 et UC 2 du règlement écrit (avant modification)

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

Tout programme de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), 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 m² 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 existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis, sans possibilité de fractionnement. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

Tout programme doit en outre comporter au moins 70 % de logements comportant un minimum de deux pièces principales.

La présente servitude ne s'applique pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels une part minimale de logements locatifs sociaux est directement fixée par les orientations de programmation.

Extrait des articles UA 2, UB2 et UC 2 du règlement écrit (après modification)

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Approche purement réglementaire : l'évolution encadre les opérations sans ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation
- Effet recherché : meilleure effectivité de la mixité sociale et meilleure adéquation typologique, sans incidence directe sur les milieux (les besoins en réseaux et déplacements relèvent de la nature et de la dimension du projet, non du statut "social/libre")

B – Ajustement du cadre applicable aux annexes par des règles graduées selon la superficie du terrain d'assiette (zones UB et UC)

La modification fait évoluer les dispositions relatives aux annexes à l'habitation en remplaçant une limite uniforme (deux annexes d'une emprise au sol totale de 40 m²) par un encadrement gradué, apprécié par unité foncière, avec :

- un plafond cumulé d'emprise au sol des annexes déterminé selon des tranches de superficie de l'unité foncière
- un plafond d'emprise au sol par annexe (40 m², puis 50 m², puis 60 m² selon les tranches).

Cette évolution vise une règle plus proportionnée, limitant les effets de seuil et encadrant les possibilités d'annexes en fonction de la capacité du foncier, tout en maintenant des plafonds.

- Les annexes à l'habitation seront limitées au nombre de deux par tènement, dans la limite maximale d'une emprise au sol totale de 40 m².

Extrait des articles UB2 et UC 2 du règlement écrit (avant modification)

- Les annexes à l'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les limites d'emprise au sol suivantes, appréciées par unité foncière :
 - Pour une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes ne peut excéder 10 % de la surface de l'unité foncière avec une surface maximale de 40 m² par annexe
 - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 800 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 80 m², avec une surface maximale de 40 m² par annexe
 - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 800 m² et inférieure ou égale à 1 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 100 m² avec une surface maximale de 40 m² par annexe
 - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 1 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 120 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe ;
 - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 150 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe
 - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 180 m² avec une surface maximale de 60 m² par annexe.

Extrait des articles UB2 et UC 2 du règlement écrit (après modification)

Extension

~~Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.~~

~~Les piscines sont exclues du champ de l'extension.~~

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contiguë ou surélévation, avec accès direct. Deux volumes reliés par un couloir d'une largeur inférieure à 2m et les piscines sont exclus du champ de l'extension.

Modulation de la définition des extensions dans le glossaire

Annexe

~~Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine, ...).~~

Construction indépendante physiquement du bâtiment principal lui apportant un complément fonctionnel. L'annexe doit être obligatoirement de dimensions inférieures à la construction principale. Au titre des annexes : un garage indépendant, un abri de jardin, une piscine, un local technique, un poolhouse, un abri à voitures, un bûcher, un atelier non professionnel, un local vélo ou un cellier (liste non exhaustive).

Modulation de la définition des annexes dans le glossaire

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Portée réglementaire et localisation en zones déjà urbanisées (UB/UC) : l'évolution ne modifie pas le périmètre urbanisable et n'entraîne pas, en elle-même, d'ouverture de secteurs naturels ou agricoles à l'urbanisation
- Effets encadrés par des plafonds : la gradation peut conduire, selon la taille des unités foncières, à autoriser une emprise d'annexes supérieure au plafond antérieur. Toutefois, elle demeure strictement plafonnée (plafond cumulé et plafond par annexe), ce qui limite l'ampleur des incidences possibles (artificialisation, imperméabilisation) à l'échelle d'une parcelle.

- Incidences conditionnées par les projets : les effets réels (gestion des eaux pluviales à la parcelle, maintien d'espaces perméables, insertion paysagère) dépendront des demandes d'autorisations d'urbanisme et de leur conformité à l'ensemble des règles applicables du PLU (et, le cas échéant, des prescriptions techniques associées).

C – Clarification des dérogations aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (zones UB et UC)

La modification vise à sécuriser l'instruction en rendant la liste des dérogations plus lisible, plus objective et plus encadrée, sans remise en cause du principe de recul (recul minimum de 5 m).

Elle repose sur trois évolutions principales :

- Réécriture d'une dérogation propre aux extensions : la possibilité d'extension d'une construction existante, auparavant mentionnée de manière imprécise, est reformulée et strictement encadrée. Elle est désormais limitée à une seule extension, plafonnée à 40 m² d'emprise au sol et ne peut pas réduire le retrait existant par rapport à la voie (pas d'aggravation de la situation au regard de l'alignement)
- Suppression de plusieurs dérogations antérieures : certaines exemptions sont retirées afin de limiter les effets d'aubaine et d'éviter que des cas non souhaités puissent être invoqués au titre d'une lecture extensive du règlement
- Ajout de deux dérogations encadrées avec des critères précis :
 - o garages, carports et ouvrages de stationnement admis en limite des voies sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des accès, à la visibilité et aux conditions de circulation
 - o annexes bâties de très faible emprise (inférieure à 15 m²) avec une implantation libre

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.

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.

Extrait des articles UB6 et UC6 du règlement écrit (avant modification)

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.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - extension de construction existante, réalisable une seule fois, implantée à une distance inférieure au recul imposé, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie ;
 - garages, carports et autres ouvrages de stationnement, lorsqu'ils sont implantés en limite des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des accès, à la visibilité et aux conditions de circulation ;
 - annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les bassins de piscines ainsi que les locaux techniques et tous les éléments 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.

Extrait des articles UB6 et UC6 du règlement écrit (après modification)

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Portée réglementaire et encadrement renforcé : la modification clarifie et restreint le champ des dérogations. Elle ne crée pas de droit automatique à construire au-delà des règles générales et renforce, au contraire, la sécurité juridique
- Pas d'extension de l'enveloppe d'urbanisation : la règle s'applique en zone urbaine constituée. Elle n'ouvre pas d'espaces agricoles ou naturels
- Effets potentiels limités et appréciés au cas par cas : les évolutions portent principalement sur des éléments ponctuels (stationnement, petites annexes, extension unique plafonnée). Les incidences éventuelles relèveront des projets instruits (traitement des abords, gestion des eaux pluviales, insertion), non de la seule rédaction du règlement

D – Rationalisation des dérogations aux règles de recul par rapport aux limites séparative et encadrement des petites annexes (zones UB et UC)

Les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives sont reformulées afin d'améliorer la lisibilité, de supprimer certaines dérogations et de regrouper les exceptions dans une liste claire.

L'évolution introduit une exception explicite permettant une implantation libre des annexes bâties d'une emprise au sol inférieure à 15 m², afin de faciliter l'adaptation des petites constructions accessoires sans remettre en cause les principes généraux d'implantation.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Ou si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

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.

Extrait des articles UB7 et UC7 du règlement écrit (avant modification)

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- les constructions implantées en limite séparative dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et dont les façades et pans de toiture situés en limite séparative sont aveugles ;
- les annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- les piscines, sous réserve que le bassin respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

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

Extrait des articles UB7 et UC7 du règlement écrit (après modification)

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Harmonisation et sécurisation : la mise en forme et la rationalisation des exceptions limitent les interprétations et contribuent à une application homogène du règlement en plus de supprimer des dérogations
- Incidences localisées et limitées : l'exception vise des annexes de très faible emprise. Les effets potentiels sont ponctuels et encadrés
- Absence d'effet d'ouverture : les dispositions s'appliquent dans des secteurs déjà urbanisés. Elles n'emportent pas d'extension de l'urbanisation
- Préservation des haies et lisières végétales : l'introduction d'une possibilité d'implantation libre des annexes bâties de faible emprise (15 m² maximum), en complément du cadre général (implantation en limite séparative sous conditions ou recul minimal de 4 m), vise à limiter les implantations systématiques en limite séparative susceptibles d'entraîner la suppression de haies existantes. Le dispositif contribue ainsi au maintien des continuités végétales et à la réduction des atteintes aux éléments paysagers.

E – Sécurisation des entrées et sorties de véhicules (zones UB et UC)

La modification introduit un principe de non-augmentation du nombre d'accès existants sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique : toute opération doit utiliser les accès existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou nécessité liée à la sécurité routière.

Cette précision vise à renforcer l'objectif de sécurité (multiplication des points de conflit, visibilité, manœuvres) sans modifier l'économie générale des dispositions relatives à la desserte.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et accès créés auront une largeur minimum de 4,50 mètres. Pour toute opération de 4 logements ou plus : les voies de desserte auront une largeur minimum de 6,00 mètres intégrant un trottoir accessible et un espace de stockage pour les poubelles ; les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Extrait des articles UB3 et UC3 du règlement écrit (avant modification)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et accès créés auront une largeur minimum de 4,50 mètres. Pour toute opération de 4 logements ou plus : les voies de desserte auront une largeur minimum de 6,00 mètres intégrant un trottoir accessible et un espace de stockage pour les poubelles ; les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre d'accès existants sur les voies publiques ou privées ne peut être augmenté. Toute opération doit utiliser les accès existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou nécessité liée à la sécurité routière.

Extrait des articles UB3 et UC3 du règlement écrit (après modification)

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Portée limitée : la mesure encadre les conditions de desserte dans des secteurs déjà urbanisés, sans ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation
- Effet attendu de sobriété d'aménagement : en évitant la création de nouveaux accès, elle tend à limiter les aménagements ponctuels associés (terrassements, abaissements de bordures, surfaces imperméabilisées)
- Préservation des éléments de bord de voie : la limitation du nombre d'accès contribue au maintien des continuités végétales en limites parcellaires et accotements (haies, bandes plantées, noues), en réduisant les interruptions et reprises d'aménagement
- Incidences dépendantes des projets : les éventuels effets indirects relèveront des modalités des opérations et non de l'introduction de cette disposition

F – Clarification de la notion de constructions contiguës

Dans les zones UA, UB et UC, les règles d'implantation des constructions sur une même propriété prévoient, à l'article 8, une distance minimale de 8 mètres entre deux constructions.

Cette distance n'est pas exigée entre la construction principale et ses annexes ainsi que dans le cas de constructions contiguës.

Cette situation s'applique sur un même tènement mais également sur un lotissement où les règles de recul s'appliquent à l'échelle du lotissement.

A ce titre, la notion des « constructions contiguës » figurant au glossaire conditionne l'application de cette dérogation.

La modification ne change pas les règles de recul en tant que telles : elle sécurise l'interprétation des dispositions qui prévoient des régimes spécifiques lorsque les constructions sont qualifiées de « contiguës ».

Constructions contiguës

~~Bâtiments clos et couverts accolés réciproquement sur au moins 75% de la surface des façades latérales accolées, sans vue l'une sur l'autre, formant ainsi une construction en bande~~

Bâtiments clos et couverts accolés réciproquement sur au moins 75 % de la surface totale des façades réunies par un accollement entre plusieurs bâtiments, formant ainsi une construction en bande.

La surface accolée prise en compte pour l'application du seuil de 75 % doit correspondre à un accollement continu en volume, assuré sur toute la hauteur des façades concernées. Une surface accolée partielle, dissociée ou limitée à un seul niveau ne permet pas de qualifier les constructions de contiguës.

Adaptation de la définition au sein du glossaire du règlement écrit

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Champ réduit limité à une définition : l'évolution relève du glossaire et vise à fiabiliser l'application des règles existantes sans créer de droits à construire supplémentaires
- Effet de sécurisation : en encadrant la qualification de « contiguïté », la définition limite les risques de contournement qui conduiraient à une densification du tissu pavillonnaire par le non-respect du recul de 8 mètres entre construction
- Absence d'incidence directe sur les milieux : la mesure n'ouvre pas de nouveaux espaces à l'urbanisation et n'entraîne pas, par elle-même, d'impacts sur les continuités écologiques, l'eau ou les paysages. Les effets éventuels relèveront des projets au cas par cas

G – Prise en compte du stationnement souterrain ou semi-enterré et optimisation des surfaces (zones UB, UC et 1AUa)

La modification vise une meilleure prise en compte du stationnement souterrain (ou semi-enterré) et l'ajustement de certaines prescriptions :

- ajustement de la surface minimale des places (de 15 m² à 12,5 m²)
- clarification du fait que, lorsque le projet prévoit un parking souterrain ou semi-enterré, l'obligation de stationnement est satisfaite par la création, pour chaque logement, de deux places pouvant être implantées au sein du parking concerné
- rappel des règles applicables aux logements locatifs sociaux

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 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher minimum) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitations

Extrait des articles UB 12, UC 12 et 1AUa 12 du règlement écrit (avant modification)

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 12,5 m² chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum.

Lorsque le projet prévoit l'aménagement d'un parking souterrain ou semi-enterré, cette obligation de stationnement est satisfaite par la création, pour chaque logement, de deux places de stationnement pouvant être implantées en extérieur ou au sein du parking concerné.

Pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements, une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement est exigée au titre du stationnement visiteurs. Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, les obligations de stationnement sont satisfaites par l'aménagement d'une place de stationnement par logement. Cette place peut être réalisée sans exigence quant au mode de réalisation.

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 m² par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés ;
- opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création d'au moins 250 m² de surface de plancher) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

Extrait des articles UB 12, UC 12 et 1AUa 12 du règlement écrit (après modification)

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Optimisation de l'emprise au sol : l'ajustement de la surface minimale et la prise en compte du stationnement en ouvrage contribuent à limiter, à programme constant, les surfaces mobilisées en extérieur et donc les besoins d'imperméabilisation
- Encouragement à des solutions compactes : la reconnaissance explicite du stationnement souterrain ou semi-enterré favorise des projets limitant les emprises artificialisées
- Absence d'effet d'ouverture : la règle encadre la réalisation des projets en zones déjà destinées à l'accueil de constructions, sans extension de l'enveloppe d'urbanisation

H – Suppression de la règle de recul des portails en zone industrielle (zone UX)

La modification supprime une prescription spécifique relative au recul des portails en zone UX, dans une logique de prise en compte du contexte de la zone industrielle.

Cette modulation ne modifie pas les droits à construire.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :~~

- ~~- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;~~
- ~~- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée~~

~~Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :~~

- ~~- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée~~
- ~~- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente~~
- ~~- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail~~

Adaptation de l'article UX3 du règlement écrit

Appréciation des incidences environnementales potentielles :

- Effet négligeable à l'échelle de l'environnement : mesure de simplification sans impact sur l'occupation des sols
- Incidences liées aux projets : les questions de sécurité et de visibilité restent traitées par les règles relatives aux accès et, au besoin, par les prescriptions de sécurité routière au cas par cas.