



# COMMUNE DE BLYES (AIN) PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

### DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC



1

## NOTICE DE PRÉSENTATION



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard

Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR



<b>I . Présentation.....</b>	<b>3</b>
I.1 Procédures antérieures.....	3
I.2 Objets de la présente modification du PLU .....	3
I.3 Cadre procédural .....	3
<b>II . Rappel du contexte de la commune.....</b>	<b>5</b>
II.1 Situation .....	5
II.2 Prise en compte de l'évolution récente de la commune de BLYES .....	6
II.3 Prise en compte de l'environnement.....	8
II.4 Prise en compte des risques naturels et technologiques .....	9
<b>III Les éléments de la présente modification du P.L.U .....</b>	<b>10</b>
III.1 Création d'un sous-secteur Uhr* au sein du secteur Uhr .....	10
III.2 Modifications des dispositions réglementaires relatives aux annexes dans les zones UB et 1AU .....	19
III.3 Compatibilité avec le SCOT BUCOPA 2017-2030 .....	28
III.4 Comptabilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BLYES .....	29



# I . Présentation

## I.1 Procédures antérieures

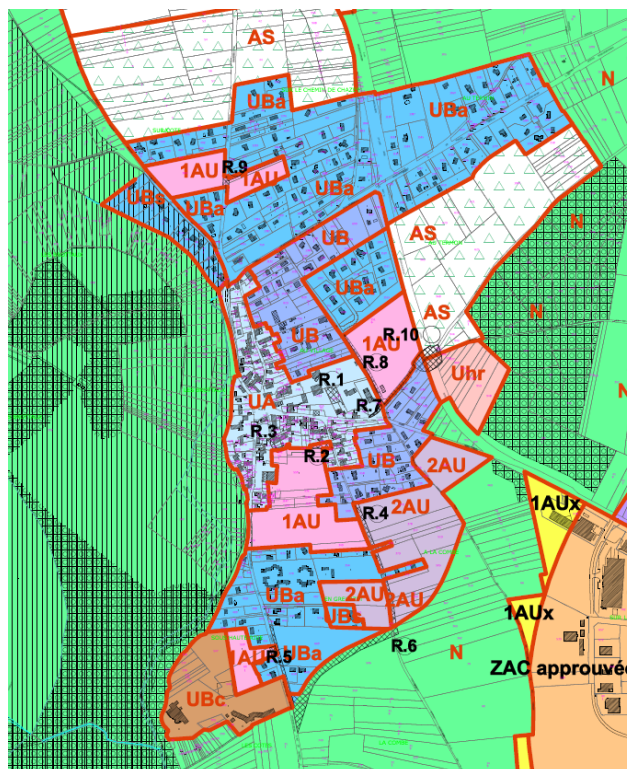
La commune de BLYES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par le conseil municipal le 6 février 2008. Le document a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013 ;
- une modification simplifiée n°2 approuvée le 13 mars 2018.

## I.2 Objets de la présente modification du PLU

La commune souhaite permettre à court terme la construction d'un bâtiment abritant des terrains de padel et de badminton en zone Uhr « Zone urbaine à vocation hôtelière et de réception » du PLU. Il s'agit d'une activité de services avec entrée payante où s'effectue l'accueil de clientèle. Par ailleurs, une adaptation du règlement écrit est envisagée concernant les annexes et piscines. Cette modification n°3 concerne ainsi :

- La Création d'un sous-secteur Uhr\* au sein de la zone Uhr ;
- Des modifications des dispositions réglementaires dans les zones UB (comprenant les secteurs UBa, UBc et UBs) et 1AU (voir figure 1) relatives aux annexes et piscines.



## I.3 Cadre procédural

Figure 1 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur.

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle de **modification simplifiée du PLU** « avec mise à disposition du public du dossier de modification » prévue par l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme. Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, elle relève donc d'une procédure de

modification. En effet, la procédure de **modification simplifiée n° 3** a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

Les évolutions sont donc bien soumises au régime de la modification du PLU. Par ailleurs, la nature des évolutions projetées permet de recourir aux modalités simplifiées de la procédure de modification telles que prévues par l'article L.153-47. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ces modifications n'ont pour conséquence :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Ni de mettre en compatibilité un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat avec de nouvelles obligations.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public.

Selon les dispositions de l'article L 153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées par les articles L.132-7 et 9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront être enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



## II . Rappel du contexte de la commune

### II.1 Situation

D'une superficie de 932 hectares, la commune de BLYES (1182 habitants en 2019, INSEE) se situe dans la Plaine de l'Ain (01), au sud du département :

- à une trentaine de kilomètres des portes de la métropole lyonnaise et du second bassin d'emplois français,
- à 45 kilomètres de BOURG-EN-BRESSE,
- à 20 kilomètres d'AMBERIEU-EN-BUGEY et son lycée général de secteur,
- à 12 kilomètres de MEXIMIEUX et sa gare ferroviaire,
- à 11 kilomètres de LAGNIEU et son collège de secteur.

BLYES est aussi caractérisée par la présence du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA), pôle majeur d'emplois (8250 salariés) avec 200 entreprises réparties sur 1000 hectares à cheval entre l'Est du territoire communal et la commune voisine de SAINT-VULBAS.

Les autres communes limitrophes de BLYES sont :

- SAINT-JEAN-DE-NIOST à l'Ouest,
- CHAZEY-SUR-AIN au Nord,
- CHARNOZ-SUR-AIN au Nord- Ouest,
- SAINTE-JULIE au Nord-Est.

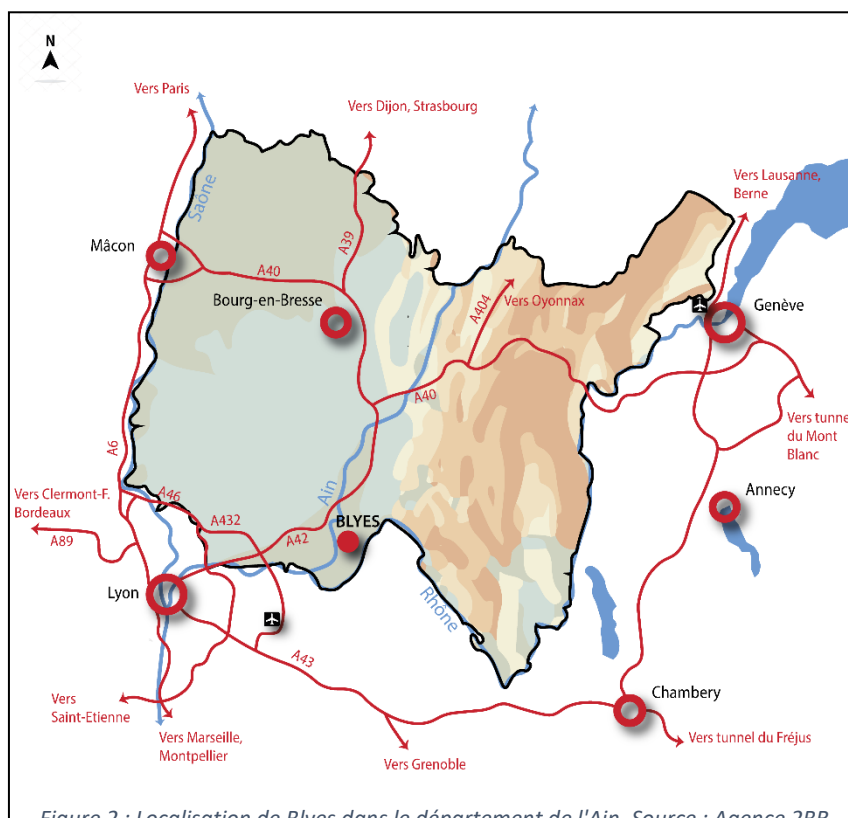


Figure 2 : Localisation de Blyes dans le département de l'Ain. Source : Agence 2BR

La commune est traversée par la RD 124, la RD 62 et 62A et se situe à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A42 de Pérouges (sortie N°7).

L'extrémité ouest de son territoire est traversée du nord au sud par la rivière d'Ain.

Le village de BLYES se développe en rive gauche de la rivière. Il domine d'une dizaine de mètres la plaine alluviale.

## II.2 Prise en compte de l'évolution récente de la commune de BLYES



Figure 3 : Vues satellites de Blyes en 2005 et en 2020. Source : IGN

2005	
Population	908 habitants
Parc de logements	317 unités

2021	
Population	1292 habitants
Parc de logements	520 unités

La commune de BLYES a récemment été marquée par un accroissement de sa population de l'ordre de +42% (+384 habitants) sur la période 2005-2021. Les données INSEE de la période permettent en effet de lire un **solde naturel et migratoire positifs et supérieurs aux moyennes du département de l'Ain**. Le renforcement du parc de logements et le pic de naissances enregistrées en 2019 expliquent en partie cette situation.



Par ailleurs, au cours des années 2010, la route départementale 124 a fait l'objet d'une déviation pour écarter le flux de transit routier en dehors des zones urbanisées de BLYES. L'exposition des Blyards aux nuisances routières est désormais grandement réduite.

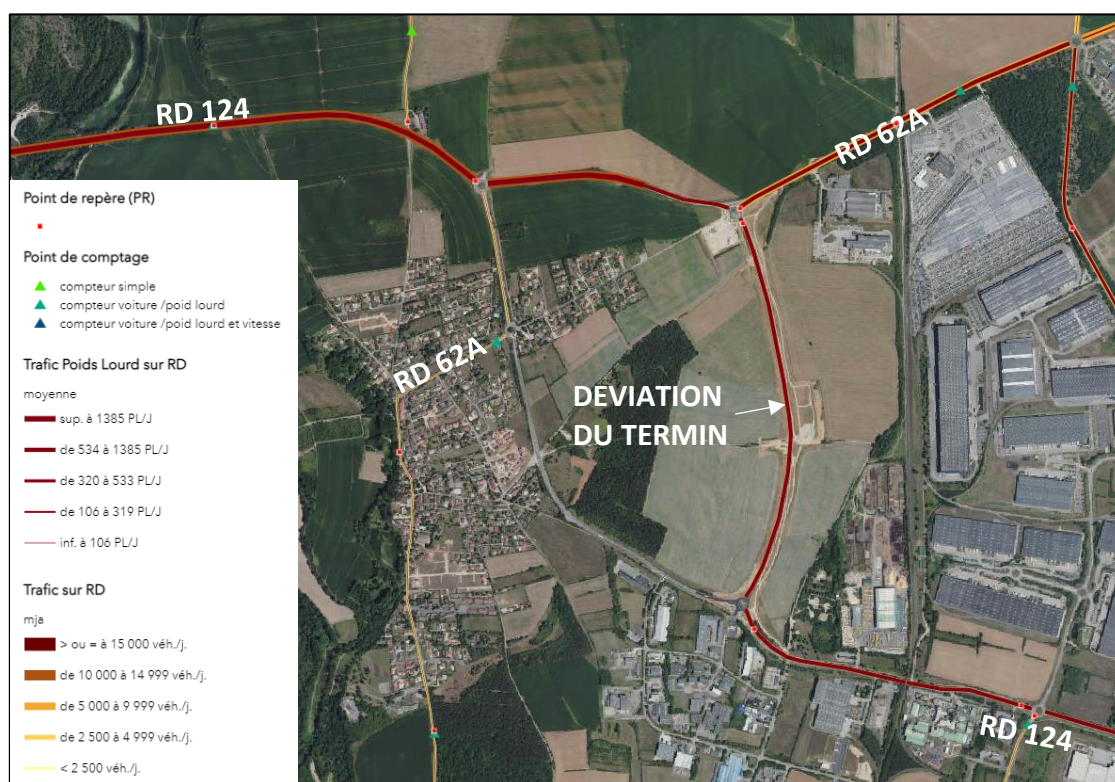


Figure 4 : Extrait de la carte du trafic routier du département de l'Ain en 2021. Source : [www.ain.fr](http://www.ain.fr)

Précisons qu'en 2021, au niveau de la portion routière entre le pont de la rivière d'Ain et le giratoire nord de BLYES, la moyenne journalière du trafic routier est estimée à 11 251 véhicules dans les deux sens, dont 1 771 poids lourds (véhicules supérieurs à 3,5 tonnes). Historiquement aménagée dans les années 1980 pour permettre la desserte du PIPA depuis l'autoroute A42, la RD 124 constituait déjà à sa création un contournement du village. L'urbanisation progressive du secteur du Termin est venue étendre le village aux abords des voies de circulation.

Par le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, la RD 124 est classée « route à grande circulation ». A ce titre, en dehors des espaces déjà urbanisés, l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme interdit les constructions ou installations dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autres de l'axe de circulation.

Cette disposition réglementaire n'est désormais plus applicable au tronçon déclassé (délibération N° D2021\_09\_28\_047) et encadre à présent la déviation du Termin (nouvelle section de la RD 124). Par ailleurs, le reclassement du tronçon dans le réseau routier de la commune sous l'appellation « Route de la Plaine » a des répercussions en termes de droits à construire dans le PLU en vigueur.

**La présente modification simplifiée du PLU n'induit pas une plus grande exposition des personnes aux nuisances routières.**

## II.3 **Prise en compte de l'environnement**

La commune de BLYES présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans le cadre de cette modification simplifiée. L'enjeu principal en matière d'environnement sur la commune concerne la rivière d'Ain et sa ripisylve formant un corridor fonctionnel au bénéfice de la biodiversité. Elle constitue en effet une mosaïque de milieux naturels diversifiés, qui accueillent des types d'habitats naturels (forêts alluviales, pelouses à Stipe penné...), une faune et une flore remarquable.

A ce titre, la commune de BLYES affiche plusieurs catégories de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, de type 1 et de type 2) et une inscription d'une portion de son territoire dans le réseau européen de protection Natura 2000.

- La ZNIEFF de type 2 de la Basse vallée de l'Ain couvre plus de 5 734 hectares.
- La ZNIEFF de type 1 de la Rivière d'Ain (de Neuville à sa confluence) couvre plus de 3 008 hectares.
- La ZNIEFF de type 1 de la Prairie du ruisseau du Gua porte sur une largeur de 14,93 hectares.
- Le réseau Natura 2000 couvre de 20% sur le territoire communal.

**La présente modification simplifiée du PLU ne compromet pas les milieux naturels de la commune à préserver ou soumis à protection environnementale.**

*Afin de prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale de la présente procédure de modification simplifiée du PLU, la municipalité de BLYES saisira l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.*

## II.4 Prise en compte des risques naturels et technologiques

Le principal risque naturel sur la commune résulte du phénomène de « crue lente de plaine ». La commune est ainsi concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la rivière d'Ain et ses affluents** en vigueur depuis le 29 novembre 2001.

La révision du PPRI est en cours et porte sur la prise en compte du nouvel aléa de référence "inondation de l'Ain et de ses affluents" pour la crue centennale. Le porter à la connaissance de la préfecture de l'Ain a été transmis à la commune en date du 31 mai 2018.

Dans le PPRI en vigueur, le tiers Ouest de la commune est classé en zone rouge inconstructible. L'enveloppe urbaine du village est quant à elle classée en zone blanche, à l'exception du secteur résidentiel en bordure Ouest du chemin du Luizard, dont les fonds de parcelle bordant le ruisseau du Gua sont classés en zone blanche indice 1.

Le porter à la connaissance de la préfecture du 31 mai 2018 précise notamment plus finement le niveau et la cartographie de l'aléa pour une crue centennale de l'Ain dans ce secteur urbanisé en bordure du Gua. La nouvelle carte d'aléas, bien que non approuvée encore, est toutefois opposable aux autorisations d'urbanisme (article R.111-2 du code de l'urbanisme). La création d'habitations (logement ou hébergement), l'agrandissement de l'existant, les annexes ou la reconstruction sont uniquement admis dans les zones d'aléa moyen/faible.

Par ailleurs, la commune de BLYES est concernée par le **Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain** approuvé le 13 mai 2019. La bordure Est du territoire communal est impactée par des risques industriels générés par trois entreprises implantées sur la commune voisine de Saint-Vulbas : SIEGFRIED ST. VULBAS, SPEICHIM PROCESSING et TREDI. L'enveloppe urbaine de BLYES reste cependant à l'écart des risques pris en compte dans le PPRT du PIPA.

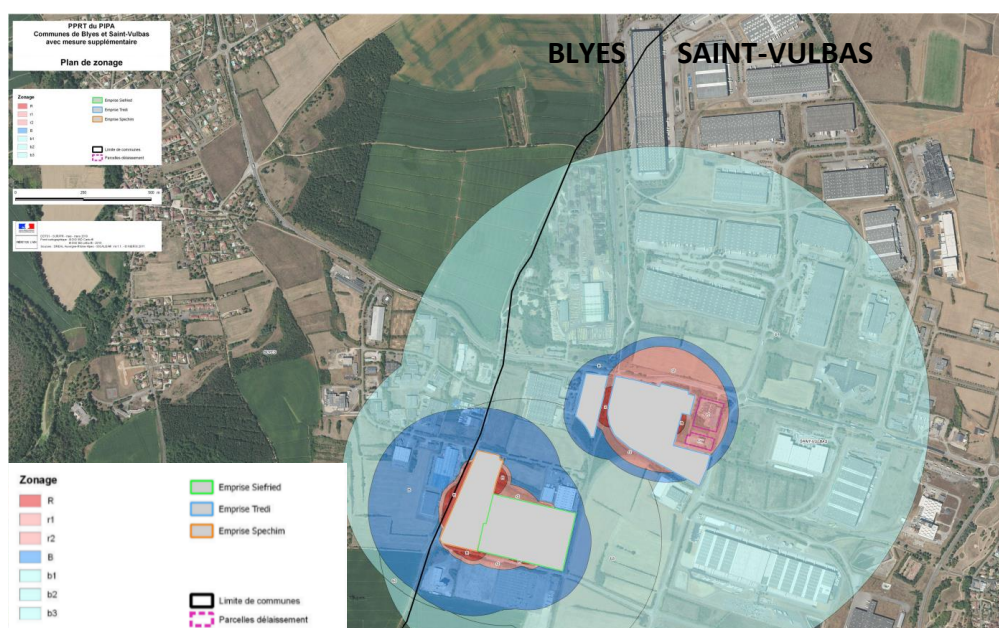


Figure 5 : Extrait du plan de zonage du PPRT du PIPA. Source : DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

**La présente modification simplifiée du PLU n'induit pas une plus grande exposition de la population aux risques naturels et technologiques présents sur la commune.**

### III Les éléments de la présente modification du P.L.U

#### III.1 Création d'un sous-secteur Uhr\* au sein du secteur Uhr

##### PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE

###### OBJET :

Cet objet de la modification vise à créer un sous-secteur Uhr\* au sein du secteur Uhr existant.

###### SITUATION :

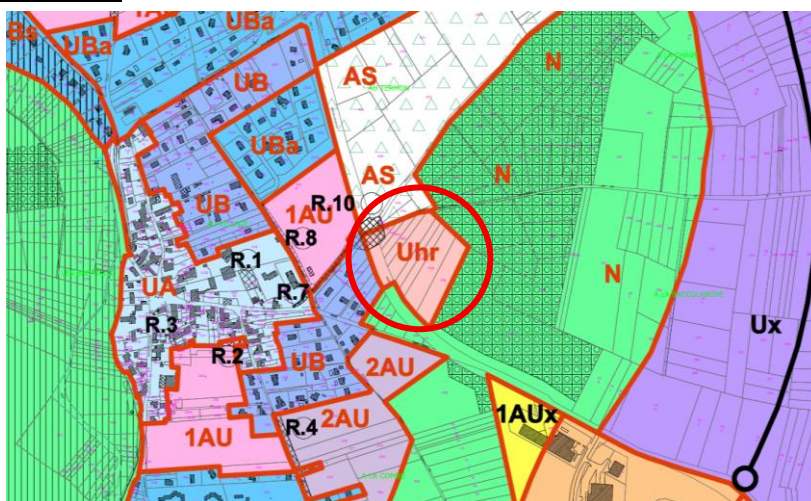


Figure 6 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Figure 7 : Vue satellite du site.

###### PROBLÉMATIQUE :

En zone Uhr « Zone urbaine à vocation hôtelière et de réception » du PLU, la commune de Blyes souhaite permettre à court terme la construction d'un bâtiment abritant des terrains de padel et de badminton. Il s'agit d'une activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Les dispositions règlementaires de la zone Uhr en vigueur prévoit une occupation du sol réservée à l'activité commerciale d'hôtellerie, les services nécessaires à cette activité et les équipements collectifs compatibles avec la zone.

Par le classement du site dans le secteur Uhr du PLU, les constructions envisagées ne sont pas autorisées car elles ne sont pas liées à une activité hôtelière et relèvent pas d'un équipement collectif d'intérêt général.

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :



Figure 8 : Localisation du site à l'échelle du centre-village et du PIPA. Source : Google Earth

- Le site est localisé à l'Est du centre-village, à 5 minutes à pied (350 m) du pôle d'équipements publics regroupant groupe scolaire, périscolaire, bibliothèque et salle des fêtes.
- Le cœur du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (180 entreprises) est distant de moins de 2 kilomètres et joignable à vélo en 5 minutes environ, sur un itinéraire de plaine entièrement aménagé pour les mobilités actives.
- Le site jouxte le nouveau skatepark/pumptrack de la commune.

## CONTENUS DE LA MODIFICATION - RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

### RÉSUMÉ :

Afin de permettre à court terme la construction d'un bâtiment abritant des terrains de padel et de badminton en zone Uhr, la création d'un sous-secteur Uhr\* doit permettre d'élargir la liste des destinations autorisées en secteur Uhr en incluant les « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ».

Conformément aux orientations défendues dans le PADD, un secteur Uhr est conservé avec le maintien des destinations autorisées existantes.

## EVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

### SOMMAIRE

#### AVANT :

#### **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Chapitre III*      **Zone Uhr** ..... page 24

#### APRES :

#### **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Chapitre III*      **Zone Uhr et sous-secteur Uhr\*** ..... page 24

---

### Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### AVANT :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

La zone UA

La zone UB et les sous-secteurs UBa – UBc et UBs.

La zone Ux

#### APRES :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

La zone UA

La zone UB et les sous-secteurs UBa – UBc et UBs.

**La zone Uhr et le sous-secteur Uhr\***

La zone Ux



## Titre II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhr

##### AVANT :

La zone Uhr correspond à une zone à vocation hôtelière où sont autorisés les équipements hôteliers, réception et les bureaux et services liés à cette activité.

##### APRES :

La zone Uhr correspond à une zone à vocation hôtelière où sont autorisés les équipements hôteliers, réception et les bureaux et services liés à cette activité. **Elle comprend un sous-secteur Uhr\* où sont également admis les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.**

##### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ *Au sein de la zone Uhr PLU en vigueur, un sous-secteur Uhr\* est créé avec pour effet d'élargir les destinations des constructions potentielles aux activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. La commune souhaite en effet permettre la réalisation d'un projet privé comprenant la construction d'un bâtiment abritant des terrains de padel et de badminton*
- ➔ *La solution règlementaire du sous-secteur est motivée par la volonté, d'une part, de conserver la zone Uhr conformément au PADD, et d'autre part, de localiser plus précisément les nouveaux droits à construire sur le site de projet envisagé.*

---

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### AVANT :

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Uhr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et artisanal
- Les constructions à usage d'habitation sauf celle citées à l'article 2.
- Les lotissements
- Les constructions usage agricole
- Les terrains de camping, caravannage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

## ARTICLE Uhr2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements d'intérêt général (transformateur par exemple),
  - Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone
  - Les constructions à usage hôtelier, de réception et les bureaux, services, logements liés et nécessaires à cette activité.
  - les constructions et aires à usage de stationnement.
  - les piscines et dépendances des constructions de la zone
  - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises que si elles respectent les conditions suivantes :
- Si elles sont liées à la vie quotidienne du quartier,
  - Si elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,
  - Si leur nécessité de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, est compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - Si leur volume et aspect extérieur est compatibles avec le milieu environnant.

### APRES

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Uhr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et artisanal
- Les constructions à usage d'habitation sauf celle citées à l'article 2.
- Les lotissements
- Les constructions usage agricole
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

## ARTICLE Uhr2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements d'intérêt général (transformateur par exemple),
  - Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone
  - Les constructions à usage hôtelier, de réception et les bureaux, services, logements liés et nécessaires à cette activité.
  - les constructions et aires à usage de stationnement.
  - les piscines et dépendances des constructions de la zone
  - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises que si elles respectent les conditions suivantes :
- Si elles sont liées à la vie quotidienne du quartier,
  - Si elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,

- Si leur nécessité de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, est compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Si leur volume et aspect extérieur est compatibles avec le milieu environnant.

De plus, en sous-secteur Uhr\* uniquement, sont également admis les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

#### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ L'article Uhr2 est modifié pour admettre dans le nouveau sous-secteur Uhr\* les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

#### EVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

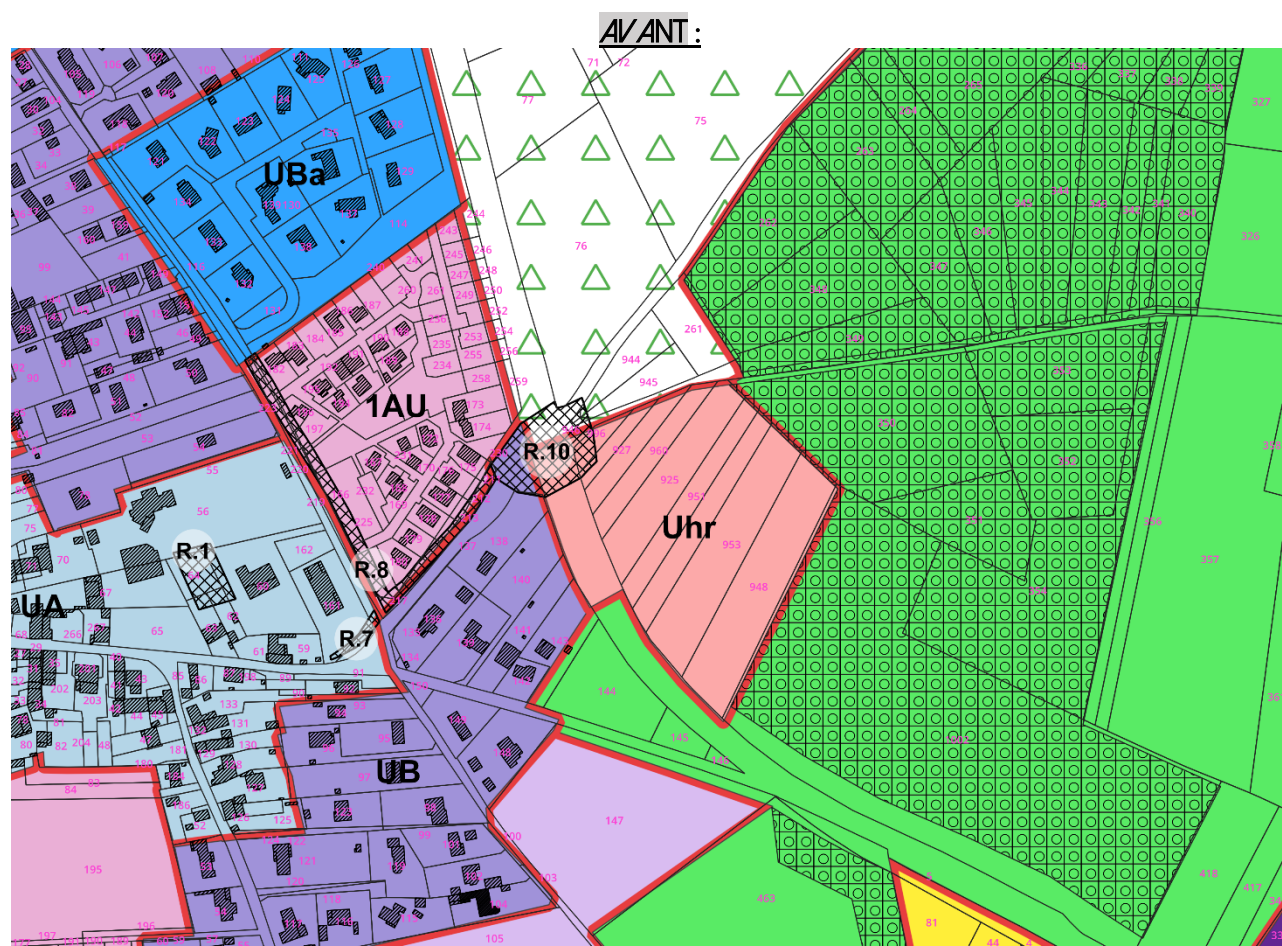


Figure 9 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur **avant** modification

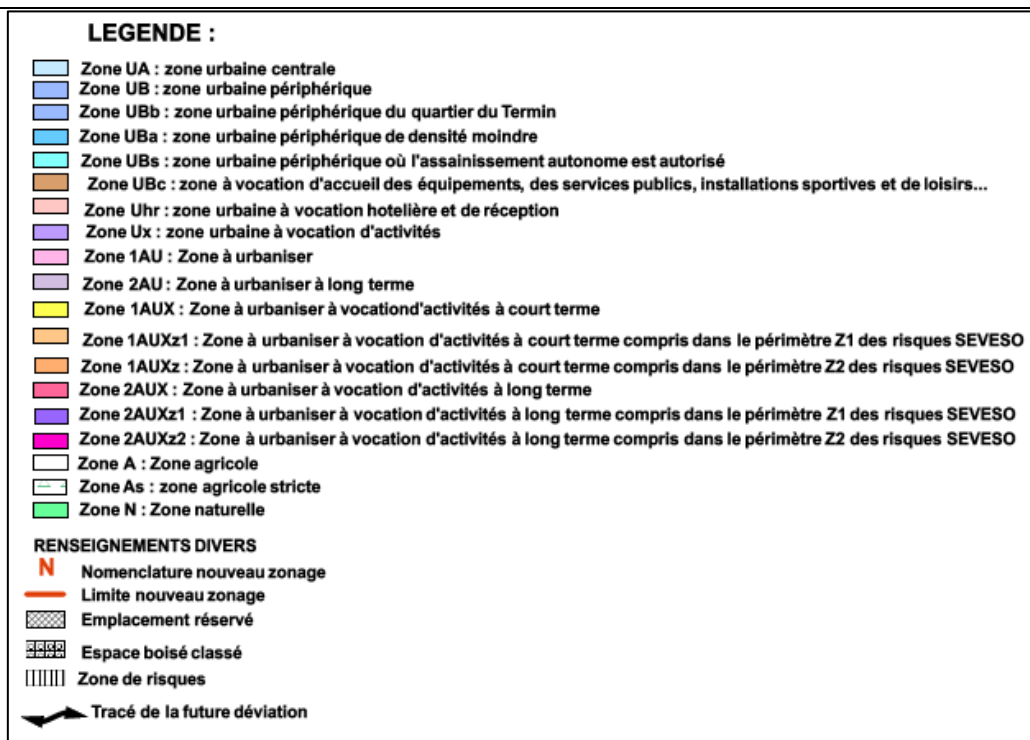


Figure 10 : Légende du règlement graphique en vigueur avant modification

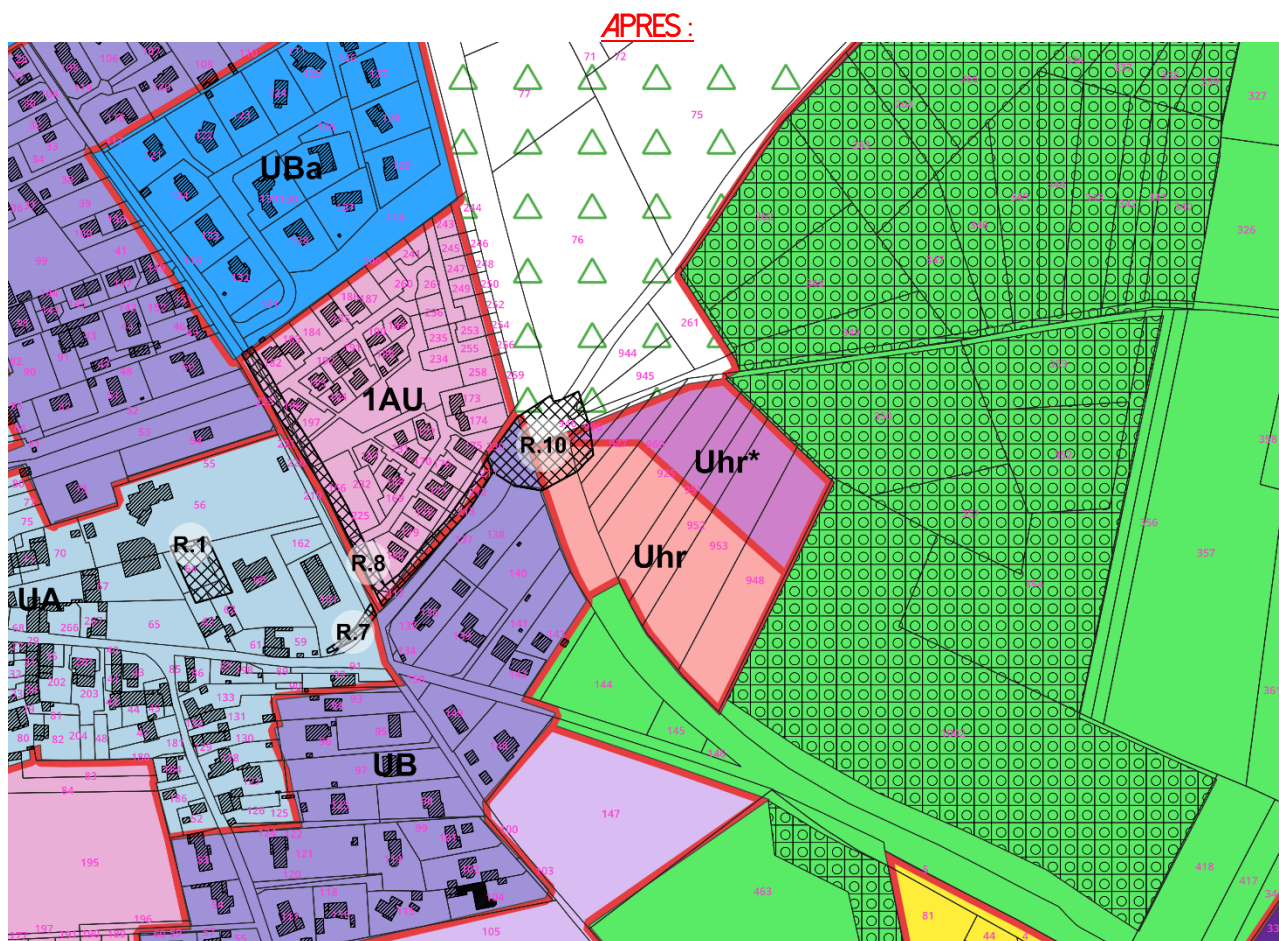























Figure 11 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur après modification


## LEGENDE :

-  Zone UA : zone urbaine centrale
-  Zone UB : zone urbaine périphérique
-  Zone UBb : zone urbaine périphérique du quartier du Termin
-  Zone UBa : zone urbaine périphérique de densité moindre
-  Zone UBs : zone urbaine périphérique où l'assainissement autonome est autorisé
-  Zone UBc : zone à vocation d'accueil des équipements, des services publics, installations sportives et de loisirs...
-  Zone Uhr : zone urbaine à vocation hôtelière et de réception
-  Zone Uhr\* : zone urbaine à vocation hôtelière et de réception, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle
-  Zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités
-  Zone 1AU : Zone à urbaniser
-  Zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme
-  Zone 1AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités à court terme
-  Zone 1AUXz1 : Zone à urbaniser à vocation d'activités à court terme compris dans le périmètre Z1 des risques SEVESO
-  Zone 1AUXz : Zone à urbaniser à vocation d'activités à court terme compris dans le périmètre Z2 des risques SEVESO
-  Zone 2AUX : Zone à urbaniser à vocation d'activités à long terme
-  Zone 2AUXz1 : Zone à urbaniser à vocation d'activités à long terme compris dans le périmètre Z1 des risques SEVESO
-  Zone 2AUXz2 : Zone à urbaniser à vocation d'activités à long terme compris dans le périmètre Z2 des risques SEVESO
-  Zone A : Zone agricole
-  Zone As : zone agricole stricte
-  Zone N : Zone naturelle


## RENSEIGNEMENTS DIVERS

**N** Nomenclature nouveau zonage

 Limite nouveau zonage

 Emplacement réservé

 Espace boisé classé

 Zone de risques

 Tracé de la future déviation

Figure 12 : Légende du règlement graphique en vigueur *après modification*

## ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- De manière cohérente avec le PADD en vigueur, le secteur Uhr et les destinations autorisées sont maintenues. L'emprise foncière du nouveau sous-secteur Uhr\* est délimitée ainsi pour répondre aux besoins générés par le projet de bâtiment abritant des terrains de padel et de badminton.

## TABLEAU DES SURFACES :

PLU avant modification simplifiée n°3		PLU après modification simplifiée n°3		Différence (ha)
ZONES	SURFACE (en ha)	ZONES	SURFACE (en ha)	
<b>Urbaines</b>		<b>Urbaines</b>		<b>Urbaines</b>
UA	11,01	UA	11,01	0,00
UB	12,14	UB	12,14	0,00
UBa	40,34	UBa	40,34	0,00
UBc	4,92	UBc	4,92	0,00
UBs	3,26	UBs	3,26	0,00
Uhr	2,81	<b>Uhr</b>	<b>1,75</b>	<b>-1,06</b>
		<b>Uhr*</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>
Ux	65,95	Ux	65,95	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>140,43</b>	<b>Sous-total</b>	<b>140,43</b>	<b>0,00</b>
<b>A urbaniser</b>		<b>A urbaniser</b>		<b>A urbaniser</b>
1AU	10,92	1AU	10,92	0,00
1AUx	57,90	1AUE	57,90	0,00
1AUxz1	20,60	1AUxz1	20,60	0,00
1AUxz2	37,98	1AUxz2	37,98	0,00
2AU	8,41	2AU	8,41	0,00
2AUx	6,14	2AUx	6,14	0,00
2AUxz1	0,35	2AUxz1	0,35	0,00
2AUxz2	6,21	2AUxz2	6,21	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>148,52</b>	<b>Sous-total</b>	<b>148,52</b>	<b>0,00</b>
<b>Agricoles</b>		<b>Agricoles</b>		<b>Agricoles</b>
A	52,80	A	52,80	0,00
As	30,15	As	30,15	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>82,95</b>	<b>Sous-total</b>	<b>82,95</b>	<b>0,00</b>
<b>Naturelles</b>		<b>Naturelles</b>		<b>Naturelles</b>
N	562,54	N	562,54	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>562,54</b>	<b>Sous-total</b>	<b>562,54</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>934,43</b>	<b>TOTAL</b>	<b>934,44</b>	<b>0,00</b>

### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- La commune a identifié environ 1,06 hectare de foncier classé en zone Uhr pour répondre au besoin du sous-secteur Uhr\*.

### **III.2 Modifications des dispositions réglementaires relatives aux annexes dans les zones UB et 1AU**

#### **PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE**

##### **OBJET :**

Cet objet de la modification vise à adapter les règles d'implantation et de volume des constructions à usage d'annexe dans les zones UB et 1AU.

##### **PROBLÉMATIQUE :**

Les règles du PLU pour les constructions à usage d'annexe ne sont plus adaptées aux nouvelles caractéristiques du foncier. La commune de BLYES est attractive et soumise à la pression foncière et immobilière de l'agglomération lyonnaise. Dans ce contexte, la surface des lots destinés à l'accueil de constructions nouvelles a tendance à diminuer.

#### **CONTENUS DE LA MODIFICATION - RÈGLEMENT ÉCRIT**

##### **RÉSUMÉ :**

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière d'implantation et de volume des constructions annexes sur des parcelles de plus en plus restreintes, la commune de BLYES souhaite ajuster les dispositions réglementaires dans certaines zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle (UB et 1AU).

#### **ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :**

##### **Titre II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

##### **CHAPITRE II**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

##### **AVANT :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe
Voies publiques ou privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- 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,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

**APRES :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe
Voies publiques ou privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- 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,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion,
- pour les constructions annexes (y compris les piscines), un retrait par rapport aux voies doit être respecté selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum des <u>constructions annexes</u>
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe

Voies publiques ou privées	Route de Lagnieu Route de la Plaine Route de Saint-Vulbas Chemin de Baccolanche Chemin de Chazey Chemin de Marcillieux Chemin de Ruvaizon Chemin du Luizard	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
	Autres voies	1 mètre par rapport à l'alignement de la voie

#### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ Afin de répondre aux besoins des habitants en matière d'implantation des constructions annexes (y compris les piscines) sur des parcelles de plus en plus restreintes, leur implantation est autorisée à au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées non structurantes en zone UB. Concernant les voies structurantes de la trame viaire communale, le recul minimum reste fixé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, au même titre que la construction principale.

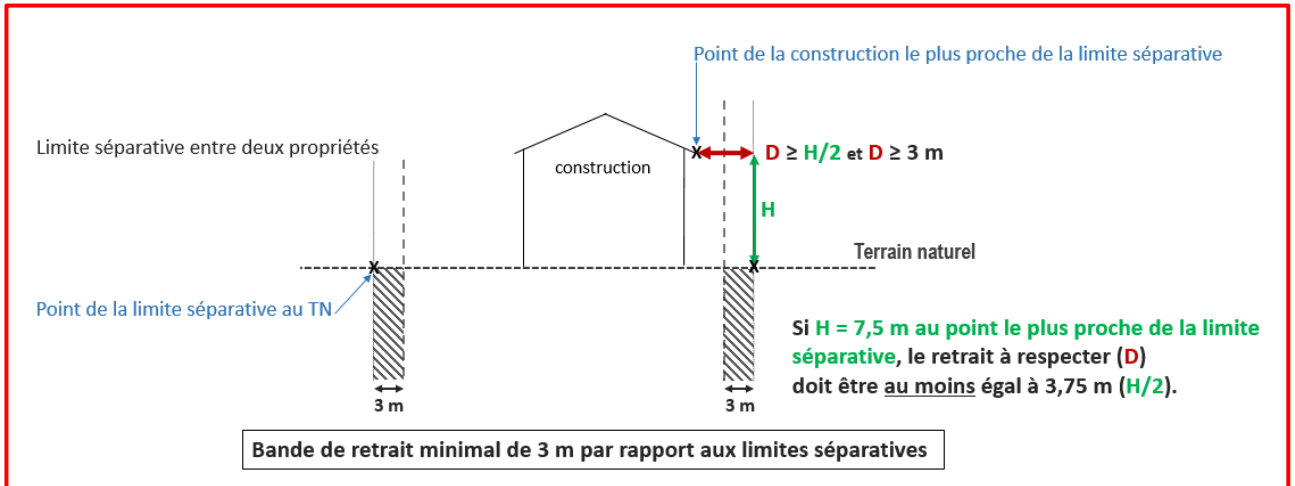
#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### AVANT :

- 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 inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - Lorsque les constructions n'excèdent pas plus de 3,50 mètres au point le plus haut en limites séparatives.
  - Pour les ouvrages d'intérêt public (exemple : transformateur).
  - Lorsqu'une haie existe et présente un intérêt paysager, les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres en limite séparative peuvent s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

### APRES :

- 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 inférieur à 3 mètres.



- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - Lorsque les constructions n'excèdent pas plus de 3,50 mètres au point le plus haut en limites séparatives (exemples : constructions annexes, piscine).
  - Pour les ouvrages d'intérêt public (exemple : transformateur).

~~Lorsqu'une haie existe et présente un intérêt paysager, les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres en limite séparative peuvent s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.~~

### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ L'article UB7 en vigueur prévoit déjà une implantation des constructions annexes et piscines (constructions inférieures à 3,50 mètres au point le plus haut) en limites séparatives. La nouvelle écriture réglementaire explicite davantage les choses grâce à l'insertion d'exemples.
- ➔ La préconisation visant à conserver les haies présentant un intérêt paysager est retirée dans la mesure où 1 mètre ne permet pas aujourd'hui l'espace suffisant pour le développement des végétaux et davantage serait trop contraignant sur des tenements fonciers de plus en plus réduits.

## ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

### AVANT :

#### 1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 et 50 %, y compris pour les extensions du bâti existant (sauf pour les vérandas à toiture vitrée ou translucide, ...).
- Les toits terrasses comme élément principal de toiture sont interdits sauf dans le cas d'extension de bâtiments avec un toit terrasse principal existant.
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de construction semi enterrés ou de construction entièrement adossées au bâtiment principal formant balcon peuvent être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction principale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'adossant sur une construction existante.
- Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées.

### APRES :

#### 1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 et 50 %, ~~y compris pour les extensions du bâti existant (sauf pour les vérandas à toiture vitrée ou translucide, ...).~~

- Les toits terrasses ~~comme élément principal de toiture~~ sont interdits sauf dans le cas de toiture :
  - d'extension de bâtiments ~~avec un toit terrasse principal existant.~~
  - de constructions annexes dans la limite de 30 mètres carrés de surface de toiture (débord / acrotère compris)
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de constructions semi enterrées ou de constructions entièrement adossées au bâtiment principal formant balcon peuvent être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction principale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'adossant sur une construction existante.
- Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées.

#### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ *L'article UB11 est modifié de manière à permettre les toitures terrasses pour les constructions non principales en zone UB. Sur des tènements fonciers de plus en plus réduits, la commune de BLYES souhaite retirer la contrainte d'une toiture traditionnelle avec pans pour les extensions et annexes, dans la limite de 30 mètres carrés de surface de toiture.*
- ➔ *Dans le même temps, la commune souhaite encourager en zone UB les toitures terrasses végétalisées, uniquement pour les extensions et annexes.*

### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **AVANT :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe
Voies publiques ou privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - 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. Quand l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de télédiffusion.

**APRES :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe
Voies publiques ou privées	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - 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. Quand l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de télédiffusion ;
  - Pour les constructions annexes (y compris les piscines), un retrait par rapport aux voies doit être respecté selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum des <u>constructions annexes</u>
Voies départementales	RD 62 et 62A : 12 à l'alignement RD124 : 50 mètres à l'axe

Voies publiques ou privées	Route de Lagnieu Route de la Plaine Route de Saint-Vulbas Chemin de Baccolanche Chemin de Chazey Chemin de Marcillieux Chemin de Ruvaizon Chemin du Luizard	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
	Autres voies	1 mètre par rapport à l'alignement de la voie

#### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

- ➔ Afin de répondre aux besoins des habitants en matière d'implantation des constructions annexes (y compris les piscines) sur des parcelles de plus en plus restreintes, leur implantation est autorisée à au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées non structurantes en zone 1AU. Concernant les voies structurantes de la trame viaire communale, le recul minimum reste fixé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, au même titre que la construction principale.

### ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

#### AVANT :

#### 1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 et 50 %, y compris pour les extensions du bâti existant (sauf pour les vérandas ...).
- Les toits terrasses comme élément principal de toiture sont interdits sauf dans le cas d'extension de bâtiments avec un toit terrasse principal existant.
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de construction semi enterrés ou de construction entièrement adossées au bâtiment principal formant balcon peuvent être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction principale.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'adossant sur une construction existante.

### APRES :

#### 1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente comprise entre 30 et 50 %, ~~y compris pour les extensions du bâti existant (sauf pour les vérandas ...)~~.

- Les toits terrasses ~~comme élément principal de toiture~~ sont interdits sauf dans le cas de toiture :

- d'extension de bâtiments ~~avec un toit terrasse principal existant.~~
- de constructions annexes dans la limite de 30 mètres carrés de surface de toiture (débord / acrotère compris)

- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de constructions semi enterrées ou de constructions entièrement adossées au bâtiment principal formant balcon peuvent être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction principale.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'adossant sur une construction existante.

#### ELÉMENTS DE JUSTIFICATION :

➔ L'article 1AU11 est modifié de manière à permettre les toitures terrasses pour les constructions non principales en zone 1AU. Sur des tènements fonciers de plus en plus réduits, la commune de BLYES souhaite retirer la contrainte d'une toiture traditionnelle avec pans pour les extensions et annexes, dans la limite de 30 mètres carrés de surface de toiture.

➔ Dans le même temps, la commune souhaite encourager en zone 1AU les toitures terrasses végétalisées, uniquement pour les extensions et annexes.

### III.3 Compatibilité avec le SCOT BUCOPA 2017-2030

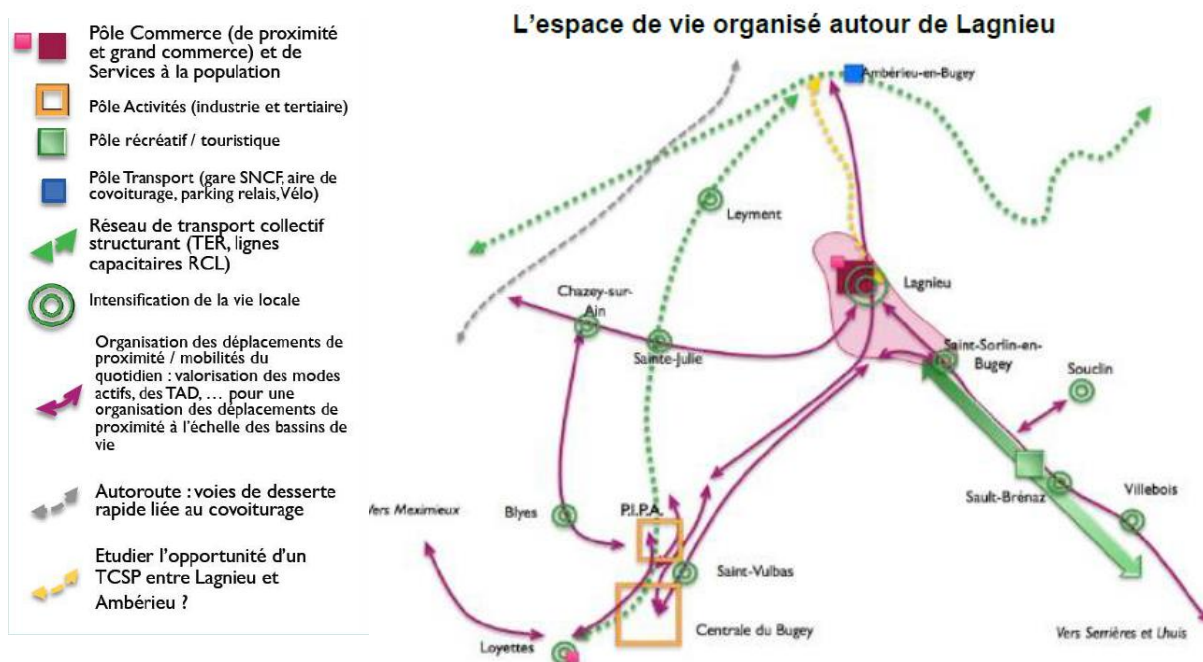


Figure 13 : Blyes dans l'espace de vie organisé autour de Lagnieu. Source : SCOT BUCOPA 2017-2030

En tant que commune hébergeant le PIPA (180 entreprises), qui plus est située sur un axe stratégique de déplacement pour les mobilités du quotidien, BLYES est identifié par le SCOT BUCOPA (Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey de la Côtière et de la Plaine de l'Ain) comme propice à *l'intensification de la vie locale* à l'échelle de l'espace de vie organisé autour de Lagnieu.

Au sein de l'armature urbaine du SCOT BUCOPA, BLYES fait partie des communes qui doivent « *soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population* » (p.42 ; DOO SCOT BUCOPA).

En outre, le SCOT préconise que « *Lorsque des services ou commerces existent dans ces communes, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès à pied et en modes doux et d'organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante* » (p.42 ; DOO SCOT BUCOPA).

Les projets renforçant l'offre de services sur le territoire de BLYES contribuent à la mise en œuvre des objectifs du SCOT BUCOPA et au renforcement de l'attractivité économique du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

**Le projet de modification simplifiée du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du SCot fixées dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le PLU modifié respectera donc le SCot BUCOPA 2017-2030 dans un rapport de compatibilité.**

### III.4 Comptabilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BLYES

La commune de BLYES défend cinq orientations générales dans son PADD (2008-2028) :

- I. Maitriser le développement démographique en renforçant la centralité du bourg
- II. Assurer un niveau d'équipements collectifs en adéquation avec le développement démographique
- III. Accompagner le développement du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain
- IV. Affirmer et soutenir la vocation agricole de la commune
- V. Préservation et maintien d'un environnement de qualité

La zone Uhr est notamment ciblée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour l'accueil d'un établissement hôtelier.

• Une petite zone d'activité hôtelière et de restauration est créée pour permettre d'accueillir d'un établissement hôtelier.

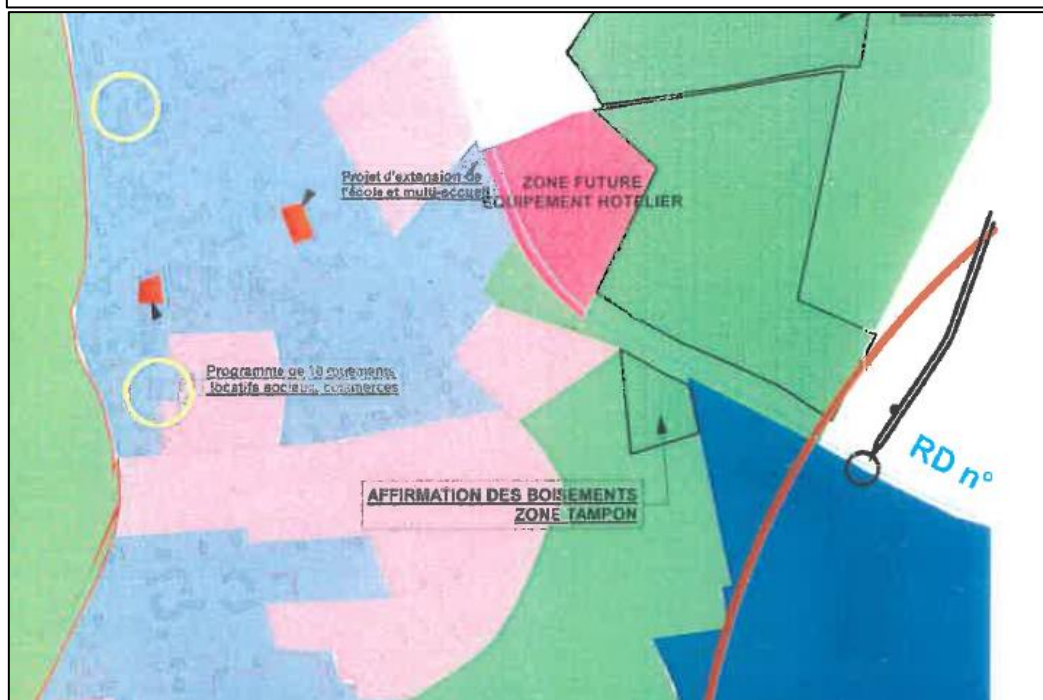


Figure 14 : Extrait du PADD du PLU approuvé en 2008

Afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre générale du PADD même si le projet hôtelier n'est plus d'actualité, il s'agit de préserver l'existence de la zone Uhr et les possibilités de construire pour l'hôtellerie tout en délimitant un sous-secteur Uhr\* adapté au projet de bâtiment pour padel/badminton. Ce sous-secteur Uhr\* permettra toujours les projets d'équipement hôtelier mais autorisera désormais aussi les constructions projetées par la commune. Ainsi, la procédure présentée ne remet pas en question l'existence d'un secteur Uhr du PLU de la commune de BLYES.

**La présente modification simplifiée s'inscrit dans le projet communal décliné dans le PADD. Elle ne remet pas en cause les cinq orientations générales du projet communal.**