

Reyrieux • Ecoquartier autour de la gare



Localisation
30 km de Lyon

EPCI
Communauté de Communes
Saône Vallée

Population
4 131 habitants

Taille de l'opération
13 hectares urbanisés sur un
périmètre de réflexion de
34 Ha



Logements

470 logements,
dont 50% de logements sociaux



Transport

Projet de réouverture
de la ligne Lyon-Trévoux,
prévision de 1,4 stationnement par
logement, cheminements doux



Energies renouvelables
construction de bâtiments
BBC + BEPOS, à terme



Qualité environnementale

Respect de l'identité agricole,
de lourds investissements dans
la gestion des eaux pluviales
(revêtements perméables, bassins de
retention, jardins submersibles...)



Gouvernance

Démarche partenariale et transversale,
association des riverains et des futurs
habitants



Polarité urbaine avec Trévoux dans le SCOT Val de Saône, la commune de Reyrieux est une petite ville majoritairement pavillonnaire, dotée de nombreux équipements à l'échelle du bassin de vie et d'une petite polarité commerciale et de services.

Reyrieux présente un potentiel de développement urbain important et ambitieux, bien que l'extension urbaine ait atteint ses limites : les réserves foncières ont été presque en totalité consommées en l'espace de 30 ans, par du lotissement pavillonnaire. La croissance démographique reste constante et le flux migratoire fait pression sur l'immobilier.

Les élus ont souhaité avoir une certaine maîtrise du développement de leur commune en lançant en 2009 le projet de création d'un écoquartier. Ce projet trouve une justification supplémentaire, dans la perspective de la réouverture de la ligne Sathonay-Trévoux.

C'est sur « l'un des derniers territoires urbanisables de la commune » (peu de contraintes topographiques, non inondable...) d'une surface totale d'une trentaine d'hectares, que la commune a choisi, épaulée par la Région Rhône-Alpes, de lancer ce projet, défi en matière d'aménagement durable. Les enjeux sont la réussite de la greffe d'un nouveau quartier dans un contexte de formes urbaines hétérogènes, la préservation des atouts paysagers, la valorisation des modes de déplacement alternatifs, ainsi qu'une gestion exemplaire des eaux pluviales.

Dans l'optique d'assurer l'exemplarité du projet, de l'élaboration à la construction, la commune a opté pour une procédure de Zone d'Aménagement

Concerté. Le projet de quartier durable de Reyrieux s'inscrit dans une démarche environnementale en vue de répondre aux objectifs de développement durable, à l'aide d'une étude pré-opérationnelle intégrant la méthode Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) développée par l'Ademe.

C'est pour cela que l'équipe municipale a renforcé son ingénierie par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, portée par la Société d'Etudes et de Programmation Technique (Sept). Les bureaux d'études Soberco Environnement, Atelier LD et Tekhné architectes ont également été sollicités pour la réalisation de la stratégie urbaine et de l'AEU.

Tour d'horizon du projet

Le projet de quartier durable de Reyrieux prévoit la création de 470 logements avec une densité choisie évoluant entre 20 et 50 logements/ha selon les secteurs, soit une densité moyenne de 37 logements par hectare, conformément au SCOT Val de Saône Dombes. Cette **densification du bâti** constitue un bouleversement fort de la morphologie urbaine communale fortement marquée par l'étalement résidentiel. L'opération est donc l'occasion pour la commune d'adapter l'offre immobilière à la demande, en proposant une mixité de formes d'habitat et de favoriser la mixité sociale pour l'accueil de nouvelles populations (objectif de **50% de logements locaux sociaux**). La commune se met ainsi en conformité avec les exigences de la loi SRU, les logements sociaux ne représentant actuellement que 7% du parc immobilier. Sur les 470 logements prévus, 235 seront donc des logements sociaux.

L'emplacement du secteur choisi pour le projet est stratégique et garantit un bon accès aux différents équipements communaux structurants, tels que le collège ou le pôle culturel. A cela s'ajoute le projet de gare, qui pourrait être acté dans le cadre du prochain Contrat de Projets Etat-Région. Cette anticipation traduit une forte préoccupation de la commune en matière d'**articulation entre urbanisme et déplacements**. La place de la voiture sera, quant à elle, réduite, son accès au cœur d'îlots sera proscrit et le stationnement sera limité à 1,4 places par logement en moyenne. Le parti général d'aménagement édicte des principes forts et une hiérarchie lisible pour les circulations motorisées, depuis les voiries principales aux petites antennes desservant la profondeur des îlots et qui sont toutes accompagnées de cheminements doux. Des voiries strictement piétonnes s'organiseront au cœur du quartier pour desservir le second rang des îlots.

La stratégie de développement durable local se retrouve dans les ambitions du maître d'ouvrage en matière de **sobriété énergétique**. Ainsi la commune souhaite atteindre le **label Très Haute Qualité Environnementale**, notamment grâce à une conception bioclimatique et à la construction de bâtiments répondant aux normes BBC, voire BEPOS (bâtiment à énergie positive).

Un principe d'aménagement, également affiché, concerne l'articulation étroite entre **une trame verte et une trame bleue**. La végétation est implantée au fil de l'eau et l'eau épouse les tracés des corridors écologiques d'Est en Ouest. La qualité environnementale du projet passe par un traitement paysager respectueux de l'identité de village agricole, dont jouit la commune. Le projet paysager veille à conserver des traces du caractère rural du site, à travers l'utilisation d'objets et de solutions utilisés par l'agriculture. Les plantations d'arbres seront faites en fonction d'une palette d'essences homogènes préexistants sur les sites. Différents espaces donneront des identités propres aux lieux comme la coulée verte (forêt linéaire), la placette centrale (forêt claire) ou le bois humide. La commune souhaite ainsi créer un « **cocon vert** » grâce à une proportion importante d'espaces naturels sur le secteur.

La problématique de la gestion des eaux pluviales

Le territoire de Reyrieux est très riche en sources souterraines et en cours d'eau, les ruisseaux de Vignoles et de la Talançonne traversant le territoire communal. Cette hydrographie rend le territoire particulièrement sensible aux problématiques d'inondation, une partie de la commune est d'ailleurs classée en zone inondable non constructible.

Afin de répondre à ces importantes contraintes, le maître d'ouvrage a engagé des actions fortes en matière de **gestion des eaux pluviales**. La commune a déjà réalisé de lourds investissements, environ 3 millions d'euros pour l'aménagement de bassins de rétention. Cependant, le site du projet se caractérise par une pente de 4 pour 1000, entraînant des surcoûts importants pour le drainage.


La commune a donc imposé des exigences élevées en matière de qualité du bâti et de perméabilité des sols, afin de favoriser **l'infiltration des eaux de pluie in situ**. Ainsi, par exemple, le projet prévoit la gestion intégrée des eaux pluviales avec la collecte, le stockage et le rejet des eaux de pluie à la parcelle privée ou à l'îlot. Sur les espaces collectifs, la collecte des eaux pluviales se fera par un réseau apparent de **noues et fossés** sur le domaine public, les revêtements choisis seront perméables, le stockage des eaux de ruissellement sera assuré par des **jardins submersibles**, plantés de manière à assurer une épuration naturelle. L'aménagement du quartier sera aussi l'occasion d'améliorer le fonctionnement de tout le secteur, y compris les zones déjà urbanisées. Actuellement, beaucoup d'eau ruisselle sur des chaussées, les futurs maillages piétons permettront d'intercepter une partie de ces eaux, un bassin existant sera supprimé, remplacé par les jardins submersibles du projet.

L'aide de la Région Rhône-Alpes a permis la mise en place d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage généraliste, ainsi que la réalisation d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. L'ensemble des lauréats ont également été invités par la Région à participer à un club d'échange de bonnes pratiques.

Contact

Lionel Le Douce
dgs@reyrieux.fr
04.74.08.95.24

Région Rhône-Alpes
DPT / service Foncier Aménagement
dptipct@rhonealpes.fr
04 26 73 46 67

En partenariat avec 
Agences d'urbanisme Rhône-Alpes

Retrouvez l'ensemble des fiches
Quartiers Durables Rhône-Alpes sur
www.territoires.rhonealpes.fr