

ARRETE n° 2023AR193
prescrivant la procédure de modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux

Le Maire de Reyrieux,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et L. 153-44 ;

VU la délibération en date du 21 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 29 novembre 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône Dombes approuvé par délibération en date du 20 février 2020 ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable nécessite d'être modifié, tout en restant strictement dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en vue de :

- Rendre compatible le document avec le SCoT Val de Saône Dombes ;
- Adapter les pièces (règlements, OAP, rapport de présentation et annexes) à l'avancement des projets ;
- Retravailler le projet d'aménagement du secteur du Bret ;
- Procéder à des ajustements des règlements écrit et graphique afin de faire correspondre au mieux les règles au territoire communal ;
- Procéder à des corrections matérielles du plan de zonage ;
- Intégrer des mesures environnementales afin d'encadrer les droits à construire ;
- Réécrire certaines règles du règlement écrit dans un souci de meilleure interprétation et adaptation ;

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, 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 ;

CONSIDERANT que cette modification n'entre donc pas dans le champ de la procédure de révision ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsqu'elle a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire ou soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT par voie de conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

ARRETE

Article 1 – Prescription de la procédure

En application des dispositions des articles L. 153-37 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée.

Article 2 – Objectifs et enjeux

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux porte sur :

La revue des règles de densité en application du SCoT Val de Saône Dombes :

- Délimitation des enveloppes bâties ;
- Identification des dents creuses, parcelles divisibles et potentiels fonciers ;
- Regroupement des zones UB et UC du Plan Local d'Urbanisme ;
- Création de zones de densité avec mise en place de nouveaux coefficients d'emprise au sol ;
- Instauration d'un coefficient de biotope ;
- Reprise du règlement écrit avec un objectif de densité de 30 logements à l'hectare ;

L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application du SCoT Val de Saône Dombes :

- Suppression des secteurs accueillant un projet livré ;
- Passage du secteur OAP « Varennes 2 » de la zone 1AUa en zone urbaine du PLU ;
- Ajout de nouveaux secteurs sur les potentiels fonciers de plus de 5000 m² avec création d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements ;
- Modification des secteurs non réalisés sur la base d'une densité de 30 logements à l'hectare et d'une part de logements sociaux par projet à hauteur de 50% ;
- Instauration de deux secteurs en vue de la création d'une zone artisanale rue des Garennes et d'une crèche chemin des Sables ;

La réécriture du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme :

- Mise en place d'une nouvelle nomenclature dans un esprit de lisibilité du document ;
- Modification des règles de densité en application du SCoT Val de Saône Dombes (voir ci-dessus) ;
- Actualisation du patrimoine bâti à protéger et création d'une fiche avec prescriptions par élément identifié ;
- Refonte de la bande de recul par rapport à la route départementale 6 et les règles de construction en lien ;
- Revue des règles applicables à la reconstruction à l'identique en application de l'évolution du cadre légal ;
- Clarification des destinations autorisées en zone urbaine et à urbaniser ;
- Adaptation des règles applicables en zone UL (destinations et recul des constructions) ;
- Actualisation et simplification des règles relatives à la desserte réseaux ;
- Reprise de la servitude de mixité sociale afin d'éviter les contournements et d'améliorer la prise en compte par les demandeurs ;
- Ediction de règles propres à la taille des logements ;
- Création de règles alternatives concernant les annexes et les extensions en fonction de la superficie du terrain d'assiette du projet ;
- Modification des règles d'accès dans le but de sécuriser les entrées et sorties des véhicules ;
- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapports aux voies et emprises publiques afin de s'adapter à la densification de la commune ;
- Réglementation de la typologie du bâti dans le but d'encourager la création de logements collectifs ou intermédiaires en application du SCoT Val de Saône Dombes ;
- Clarification des règles de recul entre constructions et plus particulièrement la notion de « constructions contiguës » ;
- Revue des règles de stationnement en vue d'une meilleure prise en compte du stationnement souterrain ;
- Réglementation des mouvements de terrain afin d'encourager l'adaptation des constructions aux terrains d'assiette ;
- Reprise des règles de clôture et d'aspect des constructions afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions ;
- Adaptation du glossaire du règlement écrit ;

La refonte du projet d'aménagement du Bret :

- Reprise du secteur OAP « Bret » en trois zones distinctes sur la base d'une densité de 30 logements à l'hectare ;
- Revue du plan de zonage en vue de créer un secteur 1AUL à l'entrée du site (le long de la Route du Stade), de réduire la zone 1AUB et d'adapter les zones UL, 1AUL et N sur la partie ouest du secteur ;
- Modification des règles applicables aux zones 1AUL et 1AUB ;
- Adaptation des emplacements réservés 2 et 9 ;

La mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'effectivité des projets :

- Création de secteurs en vue de l'élargissement de certaines voies et de la prise en compte du projet de transport en commun en site propre (Bus à Haut Niveau de Service) ;
- Suppression des emplacements réservés 3, 7, 11, 12, 13, 14 et 15 ;
- Adaptation des emplacements réservés 2, 5, 9, 16 et 17 ;
- Mise à jour des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements en fonction des secteurs OAP modifiés et créés ;

Article 3 – Concertation publique

Dans le cadre de cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Reyrieux a prévu les modalités de concertation suivantes :

- Organisation de réunions publiques thématiques ;
- Enquête publique en application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme ;
- Possibilité de faire des observations durant la durée de la procédure à l'adresse électronique urbanisme@reyrieux.fr ;

Article 4 – Personnes Publiques Associées

Le dossier sera transmis pour avis à Madame la Préfète ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, en application de l'article L. 153 40 du code de l'urbanisme.

Article 5 – Déroulé de la procédure

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 3, Madame le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 6 – Exécution de l'arrêté

Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Préfète.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la commune et fera également l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Reyrieux, le 29 juin 2023

Le Maire,

Carole BONTEMPS-HESDIN

