

ARRETE n° 2025AR397
prescrivant la procédure de modification n°5
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux
Annule et remplace l'arrêté n°2025AR99

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 la délibération en date du 3 juillet 2024 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 19 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée 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 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2023 prononçant la carence de la commune de Reyrieux au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2020-2022 ;

VU la séance de la commission municipale aménagement du territoire et du cadre de vie en date du 27 février 2025 ;

CONSIDÉRANT l'évolution des besoins du territoire communal et la nécessité d'assurer une meilleure cohérence du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT la nécessité d'adapter les règles applicables aux annexes, aux extensions, aux modalités d'implantation, aux accès et au stationnement afin de tenir compte de la densification progressive de la commune ;

CONSIDÉRANT le cadre applicable aux Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes et la nécessité d'ajuster des dispositions afin de permettre la mise en œuvre effective des projets ;

CONSIDÉRANT que la commune de Reyrieux fait l'objet d'un arrêté constatant la carence en logements locatifs sociaux depuis le 1er janvier 2024 et qu'il convient, dans ce contexte, d'adapter certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux et le respect des obligations en matière de mixité sociale ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mieux encadrer les divisions dans l'existant afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations et la prise en compte des objectifs de mixité sociale ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire 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 ;

CONSIDÉRANT 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 ;

CONSIDÉRANT que la présente procédure entre, par voie de conséquence, dans le champ de la modification de droit commun ;

VU l'arrêté municipal n°2025AR99 en date du 28 février 2025 prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les travaux préparatoires engagés dans le cadre de la procédure de modification n°5 ;

CONSIDÉRANT que, dans le cadre de l'avancement des travaux relatifs à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît nécessaire de préciser et de compléter la liste des évolutions envisagées portant sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les emplacements réservés ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, dans un objectif de lisibilité, de cohérence et de sécurité juridique de la procédure, d'annuler et de remplacer l'arrêté du 28 février 2025, sans modifier la nature ni le fondement de la procédure engagée ;

CONSIDÉRANT que ces précisions n'ont pas pour effet de modifier la nature, le fondement juridique ni le champ procédural de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRETE

Article 1 – Annule et remplace

L'arrêté municipal n°2025AR99 en date du 28 février 2025 prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux est annulé et remplacé par le présent arrêté.

Article 2 – Objectifs et enjeux de la procédure

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet les évolutions suivantes :

1 – Actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Suppression des secteurs correspondant à des projets livrés
- Ajustement des secteurs non réalisés, à l'exception du secteur « Bret » sur la base d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare et d'une part minimale de 50 % de logements locatifs sociaux par projet

2 – Renforcement de la mixité sociale et de la production de logements locatifs sociaux

- Renforcement de la servitude de mixité sociale afin d'éviter les contournements et de garantir la prise en compte effective des logements existants
- Mise en place de règles relatives à la taille des logements, en cohérence avec les objectifs communaux en matière de production de logements et de contrôle des divisions dans l'existant

3 – Évolution du zonage et mise en cohérence du document graphique

- Reclassement de l'emprise du secteur OAP « Varennes 2 » de la zone 1AUa en zone urbaine
- Classement des parcelles AC 67 et AC 124 en zone UB
- Ajustement de l'emprise et du régime applicable à la bande de recul le long de la Route Départementale n°6

4 – Adaptation des emplacements réservés

- Modification de l'emplacement réservé 13 en lien avec le secteur OAP « Veissieux le Haut »
- Mise à jour des emplacements réservés destinés à la réalisation de programmes de logements, en fonction de l'état d'avancement des projets

5 – Mise à jour et sécurisation des dispositions du règlement écrit

- Ajustement du cadre applicable aux annexes et aux extensions avec la mise en place de règles graduées en fonction de la superficie du terrain d'assiette
- Refonte des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et aux emprises publiques afin d'accompagner la densification du tissu urbain
- Modification des règles d'accès dans un objectif de sécurisation des entrées et sorties de véhicules
- Clarification des règles de recul entre constructions avec la modification de la notion de « constructions contiguës »
- Révision des obligations en matière de stationnement pour une meilleure prise en compte du stationnement souterrain ou semi-enterré
- Suppression de la règle de recul des portails en zone UX
- Mise à jour du glossaire pour garantir une interprétation homogène des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 – Concertation publique

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise à enquête publique, dans les conditions prévues par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les modalités d'organisation de l'enquête (dates, lieux, registre, permanences et modalités de dépôt des observations) seront fixées par un arrêté dédié.

Article 4 – Personnes Publiques Associées

Le dossier de modification 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, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Article 5 – Déroulé de la procédure

À l'issue de l'enquête publique et au vu des avis émis, ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de modification n°5, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Article 6 – Publicité et exécution de l'arrêté

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité prévues par les articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

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

Fait à Reyrieux, le 21 novembre 2025

Le Maire,
Carole BONTEMPS-HESDIN



ARRETE n° 2025AR99
prescrivant la procédure de modification n°5
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 la délibération en date du 3 juillet 2024 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 19 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée 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 ;

VU la séance de la commission municipale aménagement du territoire et du cadre de vie en date du 27 février 2025 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de réécrire certains articles du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer une meilleure cohérence du document et une adaptation aux enjeux du territoire ;

CONSIDÉRANT que les règles d'urbanisme applicables aux annexes et aux extensions doivent être ajustées ;

CONSIDÉRANT le cadre applicable aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes, limitant la mise en œuvre effective des projets ;

CONSIDÉRANT que la commune de Reyrieux fait l'objet d'un arrêté constatant la carence en logements sociaux depuis le 1er janvier 2024 et qu'il est nécessaire d'adapter la réglementation pour encourager la production de logements locatifs sociaux et assurer le respect des obligations en matière de mixité sociale ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mieux encadrer les divisions dans l'existant afin notamment de garantir l'intégration de logements sociaux dans les opérations ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire 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 ;

CONSIDÉRANT que cette modification ne relève donc pas de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT 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 ;

CONSIDÉRANT 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 n°5 du Plan Local d'Urbanisme est engagée.

Article 2 – Objectifs et enjeux

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux poursuit les objectifs suivants :

- 1 - Adaptation des secteurs Orientations d'Aménagement et de Programmation existants :
 - Suppression des secteurs accueillant des projets livrés ;
 - Reclassement du secteur OAP « Varennes 2 » de la zone 1AUa en zone urbaine du PLU ;
 - Ajustement des secteurs non réalisés en fonction d'une densité moyenne de 40 logements à l'hectare et une part minimale de 50% de logements sociaux.
- 2 - Correction des incohérences du plan de zonage :
 - Passage des parcelles AC 67 et 124 de la zone UL à UB pour leur destination d'habitation, conformément aux recommandations de l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
 - Révision des règles de retrait par rapport à la route départementale 6 ;
 - Mise en conformité de la forme du document avec les nouvelles nomenclatures
- 3 - Évolution du règlement écrit en faveur de la production de logements sociaux :
 - Renforcement de la servitude de mixité sociale : révision des dispositions pour éviter les contournements et garantir la prise en compte effective des logements existants ;
 - Création de règles propres à la taille des logements ;
- 4 - Clarification et ajustement du règlement écrit :
 - Création de règles alternatives pour les annexes et extensions selon la superficie des terrains concernés ;
 - Refonte des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et aux emprises publiques afin d'accompagner la densification du tissu urbain ;
 - Modification des règles d'accès avec la limitation du nombre d'accès pour sécuriser les entrées et sorties de véhicules ;
 - Clarification des règles de recul entre constructions avec la modification de la notion de « constructions contiguës » ;
 - Révision des obligations en matière de stationnement avec notamment une meilleure prise en compte du stationnement souterrain ;
 - Mise à jour du glossaire pour garantir une interprétation homogène des règles du Plan Local d'Urbanisme.

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 d'une enquête publique, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme ;
- Recueil des observations publiques, permettant à toute personne intéressée d'adresser ses remarques :
 - soit par écrit à l'attention du service urbanisme et aménagement (105, Grande Rue – 01600 REYRIEUX) ;
 - soit par voie électronique à l'adresse urbanisme@reyrieux.fr

Article 4 – Personnes Publiques Associées

Le dossier de modification 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, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Article 5 – Déroulé de la procédure

À l'issue de l'enquête publique mentionnée à l'article 3, Madame le Maire présentera le bilan au Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet modifié, le cas échéant, afin de 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 au moins un mois. La mention de cet affichage sera publiée dans au moins un journal diffusé dans le département.

Fait à Reyrieux, le 28 février 2025

Le Maire,
Carole BONTEMPS-HESDIN

