



MODIFICATION N°3 DU PLU DE SIMANDRES (69)

ARRÊTE PM N°28/2023 PRESCRIVANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Monsieur le Maire de la commune de Simandres

VU la délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 2 mai 2017 qui a approuvé la modification N°1 Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2019 qui a approuvé la modification N°1 Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2021 qui a instauré un périmètre d'étude

Considérant que suite à la mise en œuvre d'un périmètre d'étude pour la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg, il est apparu pertinent, au vu des résultats de ladite étude, de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme document d'urbanisme pour :

- Permettre le développement maîtrisé de la commune par le prisme d'outils de maîtrise de la densité urbaine comme le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et le CPT (Coefficient de Pleine Terre) ;
- Maîtriser le développement de 3 secteurs à fort enjeu, localisés dans le centre-urbain, par la mise en œuvre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et leur repérage en tant que secteurs délimités au titre du L151-15 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'à cette occasion, la modification pourra aussi permettre de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme sur les points suivants :

- Création d'une zone Ui sur un secteur déjà bâti de la zone AU2i
- Création d'un secteur Ah pour prendre en compte une ancienne ferme ou il n'y a plus d'activité agricole.
- Evolutions du règlement en particulier sur les règles concernant :
 - l'orientation de faitage
 - la hauteur autorisée des déblais/remblais
 - le référencement du nuancier
 - le stationnement
 - la mutualisation de accès dans l'Article 3
 - la suppression des COS
 - la notion « d'effet de rue » de l'article 6 de la zone UM
 - les changements de destination en secteur **Ah**

- ...etc

- Création et modification d'Emplacements Réservés, en particulier pour des cheminements piétons et des pistes cyclables

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L153-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées au PLU approuvé en 2013 et énumérées ci-dessus, n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- de 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 nuisances.
- d'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 de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (il est rappelé à ce sujet que la zone AU2i concernée par la modification a fait l'objet d'acquisitions foncières par la communauté de communes et par la commune).
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que certaines modifications susvisées ont pour effet ou sont susceptibles d'avoir pour effet de majorer de plus de 20%, ou de diminuer, les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la modification sera de ce fait soumise à enquête publique conformément aux exigences de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 : En application des dispositions des articles L.153-41, L.153-43 et L153-44 du code de l'urbanisme, une procédure de modification N°3 du P.L.U. est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification N° 3 porte en particulier sur les éléments indiqués ci-dessus dans les considérants,

ARTICLE 3 : Le dossier sera notifié à Monsieur le Préfet du Rhône, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Il sera d'abord transmis à la MRAE afin de savoir si le projet de modification doit faire l'objet ou non d'une « évaluation environnementale »,

ARTICLE 4 : Le dossier sera notifié à Monsieur le Préfet du Rhône, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Il sera d'abord transmis à la MRAE afin de savoir si le projet de modification doit faire l'objet ou non d'une « évaluation environnementale »,

ARTICLE 5 : Le dossier sera aussi transmis à la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour avis concernant les évolutions du Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL) Ah.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article L153-43, le projet sera soumis à enquête publique.

ARTICLE 7 : Sur l'un des points, la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une toute petite partie (environ 5000 m²) de la zone AU2i. Dans son article L153.38, le code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ». Le conseil municipal sera donc invité à délibérer sur ce point.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Simandres, le 13 juillet 2023

Le Maire


Michel BOULUD



