

AR2021URB910



ARRÊTE N°AR2021URB910

PRESCRIVANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Monsieur le Maire de la commune de Reignier-Esery,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-31 et L. 153-36 et suivants ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 3 décembre 2019 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'il y a lieu de faire évoluer le PLU pour permettre d'intégrer un certain nombre d'améliorations dont la nécessité est apparue depuis que le nouveau PLU est opposable et qui concernent les points suivants :

Modifications du zonage et du règlement

- 1) Créer des secteurs spécifiques au centre-ville « 2AUbcv » en lieu et place des secteurs 2AUb existants dans lesquels pourront être autorisés les changements de destination.
- 2) Modifier le zonage d'une parcelle actuellement en zone N pour la classer en secteur Nt2 afin de prendre en compte l'implantation d'une activité associative sportive et en restreignant les possibilités d'occupation et utilisations du sol,
- 3) Modifier le zonage d'une parcelle en zone A, vers un classement Ax pour permettre la reconversion d'un bâtiment existant, mais avec des restrictions dans les possibilités de construction.

Modifications de zonage sans évolution du règlement

- 4) Modifier le zonage de la zone Ux de l'Eculaz pour classer en zone Ud une parcelle sur laquelle sont actuellement implantées des maisons d'habitations récentes.
- 5) Modifier le zonage Ua des espaces autour de la mairie et du trésor public pour un classement en zone Ue.

Modifications du règlement écrit

- 6) Modifier l'article 1 du règlement applicable à la zone N pour intégrer une possibilité d'aménagement, d'extension et d'annexes limitée à 30% de la surface de plancher existante pour les habitations existantes dans le secteur Np.
- 7) Modifier l'article 3 du règlement concernant le nombre et la largeur des accès en zone Ux.
- 8) Modifier l'article 3 du règlement des différentes zones portant sur les stationnements afin de limiter les stationnements sur la voie publique,

AR2021URB910

uniformiser l'écriture dans les différentes zones et supprimer un paragraphe en Ud 14.

- 9) Modifier l'article 3 du règlement applicable aux zones A et N afin d'uniformiser la réglementation pour les zones A et N.
- 10) Modifier l'article 12 applicable à la zone U afin d'imposer un volume minimum de récupération des eaux pluviales proportionnel à la surface des toitures.
- 11) Modifier l'article 8 du règlement applicable à la zone U afin d'harmoniser, sur toutes les zones U, la règle du calcul du retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.
- 12) Supprimer la règle sur le linéaire de faîtage de l'article 10 du règlement applicable à la zone U pour le secteur Ux et imposer des éléments de rupture pour les façades excédant 20 mètres de long.
- 13) Modifier l'article 11 du règlement sur l'enrochement afin de l'autoriser sous conditions.
- 14) Modifier l'article 11 applicable à la zone U pour les secteurs Ua et Ub sur la hauteur de 3,5 mètres à partir de laquelle une « casquette » est obligatoire dans le cas d'une toiture terrasse.
- 15) Modifier l'article 11 applicable à la zone U pour les secteurs Ua sur l'aspect des clôtures.
- 16) Ajouter un paragraphe sur l'utilisation de clôture perméable laissant passer la petite faune au sein de l'article 11 applicable à la zone U pour les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud.
- 17) Ajouter aux articles 11 du règlement applicable à toutes les zones que les haies mono-spécifiques sont interdites
- 18) Fixer au sein de l'article 11 du règlement applicable à la zone U secteur Ue et à la zone 2AU secteur 2AUe que la hauteur des clôtures limitée à 1,80 mètres.
- 19) Modifier les articles 11 du règlement applicable à la zone U secteurs Ux, Uy et Uz et à la zone 2AU secteur 2Aux et 2AUy pour supprimer la répétition sur l'utilisation d'essence locale.
- 20) Modifier les articles 11 applicables aux zones A et N pour spécifier la hauteur maximale des clôtures d'habitation (1,80m) et de celles en limite de la voie publique (1m).
- 21) Modifier les articles 13 du règlement applicable en zone U secteurs Ua, Ub, Uc et Ud afin de préciser que les chemins mode doux ne sont pas comptabilisés dans le calcul du coefficient pleine terre.
- 22) Unifier l'article 14 du règlement applicable en zone U secteurs Ua, Ub, Uc, et Ud portant sur les stationnements des habitations de type individuel.
- 23) Modifier l'article 14 du règlement applicable en zone U secteurs Ud portant sur les stationnements afin d'ajouter des éléments pour les sous-destinations « restaurants », « hébergement hôtelier et touristique » et « bureau ».
- 24) Modifier l'article 14 du règlement applicable en zone A pour que les éléments sur les stationnements soient rédigés sans faire référence à une autre zone.
- 25) Modifier l'article 14 du règlement applicable en zone U secteurs Ua, Ub, Uc, et Ud pour intégrer des surfaces minimales pour les locaux à vélos.
- 26) Modifier l'article 14 du règlement applicable à toutes les zones U pour intégrer l'obligation de créer des stationnements « verts ».
- 27) Intégrer des éléments de la charte paysagère de la zone de l'Eculaz dans le règlement applicable à la zone UX de l'Eculaz

AR2021URB910

Modifications d'emplacements réservés

- 28) Suppression et modification d'emplacements réservés
- 29) Ajout d' ER pour les voies vertes.
- 30) Ajout d' ER l'élargissement de voirie

Précisions dans les fiches « Bâtiments patrimoniaux » repérés au titre du L151.19

- 31) Modifier les fiches « bâtiments patrimoniaux » pour harmoniser les prescriptions et créer de nouvelles fiches pour intégrer plusieurs bâtiments.

Corriger une erreur matérielle

- 32) Faire une correction d'une incohérence matérielle entre le zonage « papier » et le zonage sur géoportail.

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L. 153-36 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, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportée au PLU approuvé en 2019 et énumérée supra n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et 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 nuisance.
- 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.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT que les modifications susvisées ont pour effet ou sont susceptibles d'avoir pour effet de majorer de plus de 20 % 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

AR2021URB910

CONSIDERANT que la modification est ainsi soumise à enquête publique conformément aux exigences de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de dossier sera notifié à Monsieur le Préfet de la Haute Savoie, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Il sera aussi transmis à la MRAE afin de savoir si le projet de modification doit faire l'objet ou non d'une « évaluation environnementale ».

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : En application des dispositions des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme, une procédure de modification N°1 du P.L.U. est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification N°1 porte en particulier sur les éléments indiqués ci-dessus dans les considérants,

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

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L153-41, le projet sera soumis à enquête publique.

ARTICLE 5 : 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 Reignier-Esery, le lundi 27 décembre 2021

Le Maire

Lucas PUGIN

