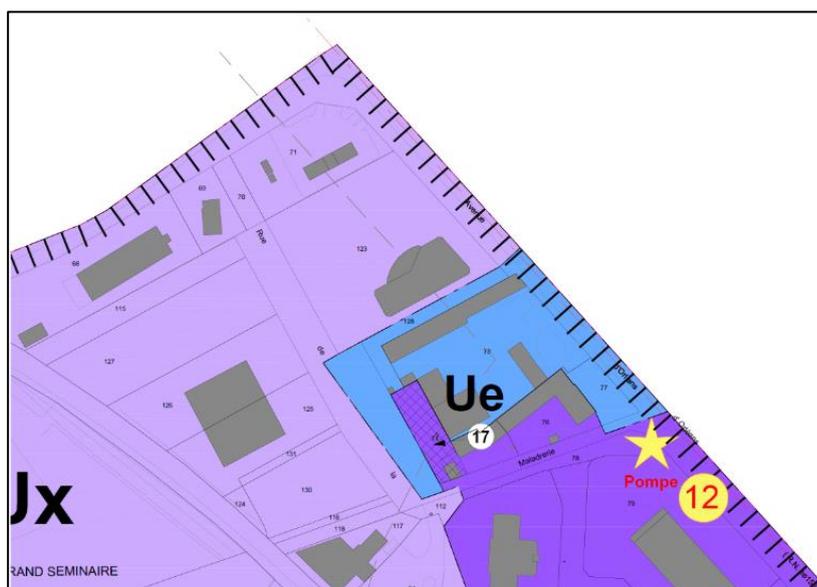


Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Rapport de présentation



Préambule

La commune du Coudray est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2012 et modifié le 19 septembre 2020.

La présente modification a pour objet :

- La reclassification de deux terrains actuellement en zone Ue en zone Uxa

Sommaire

I.	Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée	3
II.	Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU	4

I. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme du Coudray est engagée par l'arrêté municipal n° URB/2023-060 du 15/03/2023 et menée conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Extraits du code de l'urbanisme

Article L. 153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération

Suivant les dispositions du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut notamment être mise en œuvre dans le cas suivant :

- Pour réduire la surface d'une zone urbaine

Elle est engagée à l'initiative du maire, à qui il revient d'établir le projet de modification simplifiée. Le Conseil Municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du public et, à l'issue de la mise à disposition, tire le bilan de la concertation et adopte le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La modification simplifiée est une procédure exonérée d'enquête publique.

II. Exposé des motifs et notice explicative

La commune du COUDRAY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 décembre 2012 et modifié le 19 septembre 2020.

Ce projet de modification simplifiée du PLU qui est la deuxième modification apportée au document, vise à reclasser des terrains actuellement en zone Ue en zone Uxa

Le seul point modifiant, de manière mineure, le règlement du PLU, est davantage développé ci-après.

Historique

Les parcelles AL 76 et AL 74 sont actuellement classées en zone Ue par le PLU.

La zone Ue est dévolue aux équipements collectifs : équipements scolaires, sportifs, administratifs, salle des fêtes, cimetière, partie « publique » du Cm 101 dont le séminaire des Barbelés classé monument historique...

Ces terrains avaient été classés en zone dévolue aux équipements publics (zone Ue) en vue de leur acquisition par la commune afin d'agrandir les services techniques communaux. La commune a finalement fait le choix de démolir certains anciens bâtiments et d'en construire un nouveau directement dans l'emprise du site occupé par les services techniques municipaux. L'acquisition des deux terrains classés en zone Ue n'est donc plus nécessaire pour la commune et il convient donc de les reclasser.

Modification mineure du plan de zonage

L'ensemble de la zone voisinant ces parcelles se situe dans un périmètre uniquement affecté aux activités économiques (outre la présence des services techniques de la commune).

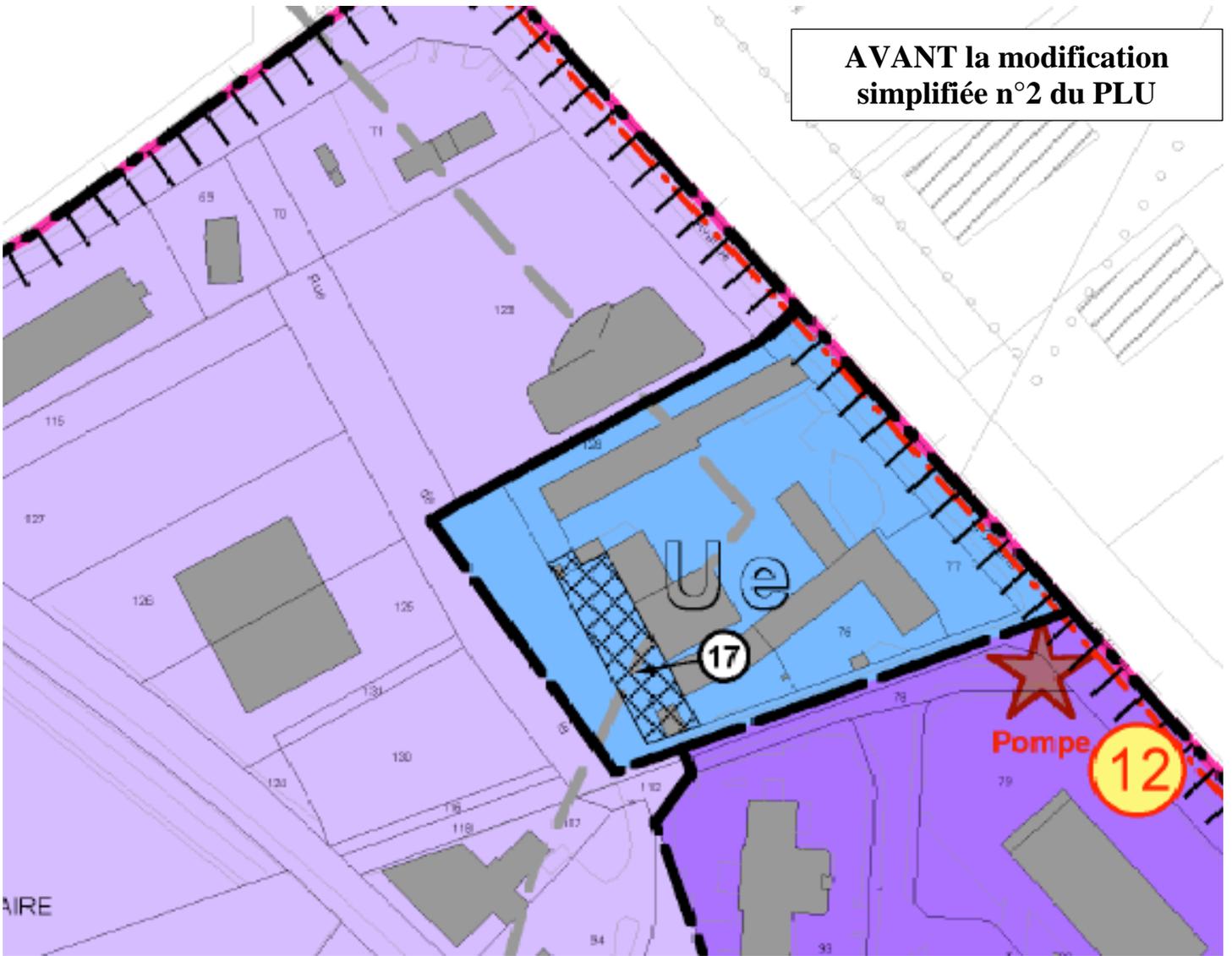
Ces activités sont des sources de nuisances importantes (circulation et stationnement de nombreux véhicules y compris des véhicules lourds et de chantier et ce, à toute heure, compte tenu de la présence d'une zone hôtelière et de restauration).

Classer ces parcelles en zone résidentielle serait donc source de sujétions importantes par les résidents, comme on le constate systématiquement lorsqu'une zone résidentielle est incluse dans une zone d'activités.

Le seul moyen d'éviter ces sujétions potentielles est donc de reclasser ces parcelles en zone Uxa, comme celles qui les entourent.

La zone Uxa est destiné aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce...

AVANT la modification
simplifiée n°2 du PLU



APRES la modification
simplifiée n°2 du PLU

