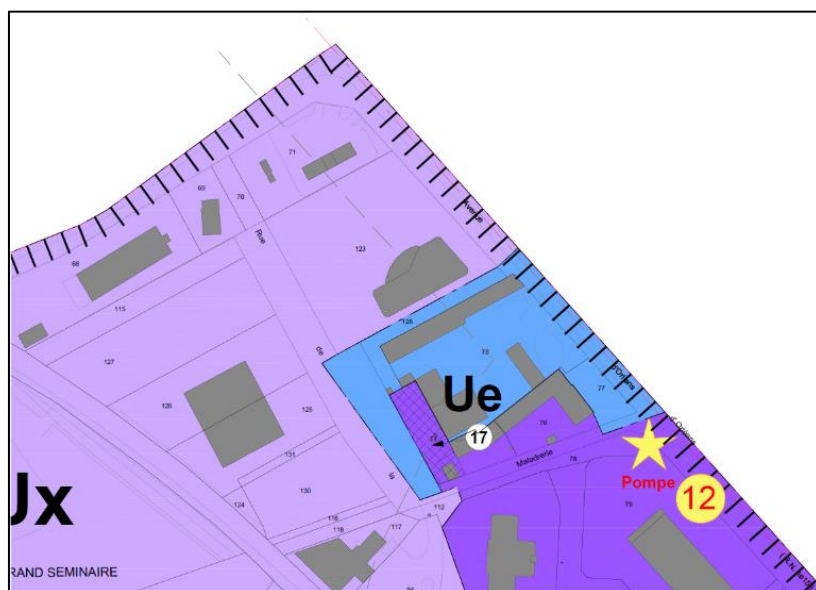


Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Déroulement de la procédure
Consultation des Personnes Publiques Associées



Les Personnes Publiques Associées

Selon l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le présent dossier a ainsi été notifié pour avis aux Personnes Publiques suivantes :

- D.D.T – SAH/BADS
- CONSEIL REGIONAL
- CONSEIL DEPARTEMENTAL
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- CHARTRES METROPOLE – Direction Transport et Mobilité
- CHARTRES METROPOLE
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P)
- Centre Régional de la Propriété Forestière - CNPF
- Institut National de l'Origine et de la Qualité - INAO
- DREAL CENTRE SEEVAC
- Mairie de CHARTRES
- Mairie de GELLAINVILLE
- Mairie de MORANCEZ
- Mairie de LUISANT

On trouvera ci-après :

Pièce n°1 : en date du 7 avril 2023, la lettre d'envoi du dossier de modification dans sa forme initiale aux PPA (lettre modèle).

Pièce n°2 : en date du 12 avril 2023, courriel de la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir qui n'a pas d'observation à formuler.

Pièce n°3 : en date du 13 avril 2023, courriel du Centre Régional de la Propriété Forestière – CNPF qui n'a pas d'observation à formuler.

Pièce n°4 : en date du 17 avril 2023, courrier de Monsieur le Maire de MORANCEZ qui n'a aucune observation à émettre.

Pièce n°5 : en date du 20 avril 2023, courrier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P) qui n'a aucune d'observation à formuler.

Pièce n°6 : en date du 27 avril 2023, lettre de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Cette lettre apporte un avis favorable.

Pièce n°7 : en date du 12 mai 2023, courriel du service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la D.D.T – SAH/BADS qui émet à 2 remarques sur le dossier :

- 1^{er} point : Il demande de compléter les raisons du déclassement de la zone Ue et de la reclassification en zone Uxa (zone d'activités).
- 2^{ème} point : Le service observe que le changement de zone, selon son analyse, va créer une diminution des possibilités de construire, et que par conséquent, il faudrait soit reclasser les 2 parcelles dans une zone sans coefficient d'emprise au sol, soit changer de procédure de modification du PLU.

Pièce n°8 : en date du 22 mai 2023, courrier réponse de la mairie adressé à la D.D.T – SAH/BADS suite à son avis du 12 mai 2023 :

- Sur le 1^{er} point : la mairie explique les raisons du déclassement de la zone Ue et de la reclassification en zone Uxa (zone d'activités).
- Sur le 2^{ème} point : la mairie indique que la zone Ue étant exclusivement réservée à des constructions affectées à des services publics, cela crée, de fait, une impossibilité de construire pour toute personne privée. Par conséquent, ce déclassement augmente la capacité de construire de 0 à 60%.
- Le maire demande à la D.D.T – SAH/BADS d'émettre un second avis.

Pièce n°9 : en date du 23 mai 2023, courriel du Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la D.D.T – SAH/BADS informant qu'il ne donnerait pas de second avis.

Pièce n°1 : en date du 7 avril 2023, la 1ère lettre d'envoi du dossier de modification dans sa forme initiale aux PPA (lettre modèle).



VILLE DU COUDRAY
au Cœur du Coteau

LE COUDRAY, le 6 avril 2023

SERVICE URBANISME
N Réf. : EL/2023-128
Affaire suivie par Emmanuelle LUCAS
☎ : 02.37.28.77.95
urbanisme@ville-lecoudray28.fr

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

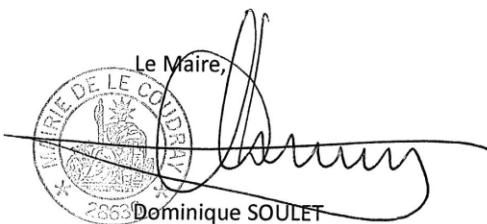
*Objet : modification simplifiée du P.L.U.
P.j. : dossier de modification simplifiée du P.L.U.*

Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU prêt à être mise à disposition du public.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos éventuelles observations, sous un mois.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

Dominique SOULET

Toute correspondance doit être adressée de manière impersonnelle à Monsieur le Maire

NOM	Téléphone	ADRESSE	COMMUNE	CONTACT	TRANSMISSION
D.D.T – SAH/BADS	02-37-20-40-60	17, Place de la République	28 019 CHARTRES cedex		ddt-sah@eure-et-loir.gouv.fr
CONSEIL REGIONAL	02-38-70-30-30	9, rue Saint-Pierre Lentin	45 000 ORLEANS	Madame FRIBOURG Direction de l'aménagement du territoire	jeanne.fribourg@centrevaleloire.fr
CONSEIL DEPARTEMENTAL	02-37-20-10-10 02-37-88-48-09	1, Place Châtelet	28 025 CHARTRES Cedex	Madame LEGRU Direction du développement des territoires	Marie.legru@eurelien.fr
Chambre de Commerce et d'Industrie	02-37-84-28-28	5 bis, Avenue Marcel Proust	28 002 CHARTRES Cedex	Monsieur CROIZIER	adrien.croizier@cci28.fr
CHAMBRE D'AGRICULTURE	02-37-24-45-45	10, rue Dieudonné Costes	28 024 CHARTRES Cedex	Madame RIOU	m.riou@eure-et-loir.chambreaagri.fr
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	02-37-91-57-00	2, rue d'Aquitaine	28 110 LUCÉ	Monsieur CHERON Julien	j.cheron@cma-cvl.fr
CHARTRES METROPOLE	02-37-97-35-40	Hôtel de Ville Place des Halles	28 000 CHARTRES	Monsieur MAHÉ Direction Transports et Mobilité	yannick.mahe@agglo-ville.chartres.fr
CHARTRES METROPOLE		Hôtel de Ville Place des Halles	28 000 CHARTRES	Monsieur MARCUZZI Direction de l'aménagement du territoire	sylvain.marcuzzi@agglo-ville.chartres.fr
U.D.A.P.	02-37-36-45-85	15, Place de la République	28 019 CHARTRES Cedex	Monsieur Hadrien NAFILYAN	Hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr
Centre Régional de la Propriété Forestière - CNPF	07-64-16-05-57	5, rue de la Bourrie Rouge – CS 52349	45 023 ORLEANS Cedex		ifc@cnpf.fr
Institut National de l'Origine et de la Qualité - INAO		41 bis, avenue de Chanzy – Ouzouer le Marché	41 240 BEAUCE LA ROMAINE	Monsieur Jean-Yves LIMIER	
DREAL CENTRE SEEVAC		5, avenue Buffon BP 6407	45064 ORLEANS CEDEX 2		
MAIRIE DE CHARTRES		place des Halles	28000 CHARTRES		
MAIRIE DE GELLAINVILLE		7 rue de la Mairie	28630 GELLAINVILLE		
MAIRIE DE MORANCEZ		9, rue de Chavannes	28 630 MORANCEZ		
MAIRIE DE LUISANT		8 avenue Maurice Maunoury	28600 LUISANT		

Pièce n°2 : en date du 12 avril 2023, courriel de la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir qui n'a pas d'observation à formuler.

Benoit RUBON

De: Martine RIOU <m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr>
Envoyé: mercredi 12 avril 2023 16:05
À: Contact
Objet: Modification simplifiée n°2 plu le coudray



Monsieur le maire,

La chambre d'agriculture a bien reçu pour avis, ce projet de modification n°2 de votre PLU. N'ayant pas de remarque particulière à vous transmettre, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Nous souhaitons par ailleurs, recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Dans cette attente,

Martine RIOU

Juriste

Service Entreprises et Territoires


Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir

 02 37 24 45 32

 m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr



Siège Social
10 rue Dieudonné Costes - CS10399
28008 CHARTRES CEDEX
www.eure-et-loir.chambres-agriculture.fr



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

Pièce n°3 : en date du 13 avril 2023, courriel du Centre Régional de la Propriété Forestière – CNPF qui n’a pas d’observation à formuler.

Urbanisme

De: Laurence PLAIGE <laurence.plaige@cnpf.fr>
Envoyé: jeudi 13 avril 2023 11:28
À: Urbanisme
Objet: avis modification simplifiée PLU



Madame, monsieur,

Nous avons bien reçu votre demande d'avis au sujet du projet de modification simplifiée du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Alors que cela ne concerne pas de zone N, nous ne sommes pas compétents pour répondre.

Vous souhaitant bonne réception de ce mail, veuillez recevoir mes sincères salutations.

--

Laurence PLAIGE
Technicienne Secteur Eure-et-Loir, Urbanisme
Région Ile-de-France Centre-Val de Loire

5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349
45023 Orléans Cedex 1
Tél. : 06.27.63.13.74
www.cnpf.fr



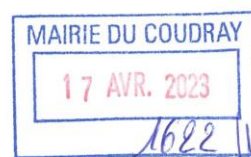
Pièce n°4 : en date du 17 avril 2023, courrier de Monsieur le Maire de MORANCEZ qui n'a aucune observation à émettre.



Mairie du COUDRAY
Monsieur Le Maire
32 rue du Gord
28630 LE COUDRAY

Morancez, le 13 avril 2023

Objet : modification simplifiée du P.L.U



Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 6 avril 2023, Monsieur BESNARD Gérard, maire de Morancez, n'apporte aucune observation au rapport de présentation relatif à la modification simplifiée N°2 de votre P.L.U.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire

Gérard BESNARD



Pièce n°5 : en date du 20 avril 2023, courrier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P) qui n'a aucune d'observation à formuler.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 19 avril 2023

Monsieur le Maire
32 rue du Gord
28630 Le Coudray



OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Coudray (28)

REF. : Numéro

P.J. : 0

Servitudes patrimoniales :

- Séminaire des Barbelés (Centre Mobilisateur 101), inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 13 mars 1995
- Le Périmètre délimité des abords (PDA) dudit monument

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme.

Cette modification n'appelle aucune observation de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine

Pour le chef de service,
Hadrien Nafilyan

Françoise Weets

1 / 1

Pièce n°6 : en date du 27 avril 2023, lettre de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Cette lettre apporte un avis favorable.



Chartres, le 19 Avril 2023

Monsieur Dominique SOULET
Maire
MAIRIE DU COUDRAY
32, Rue du Gord
28630 LE COUDRAY

Le Président

DOSSIER SUIVI PAR Tony ANDRE
Nos Réf. : TA/IB -27/23

Monsieur le Maire,

Par votre courrier en date du 6 avril dernier, vous soumettez à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir, le projet de modification simplifiée n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir émet un **avis favorable** au projet présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Pour Le Président
Le Directeur territorial

Tony ANDRE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE
2, rue d'Aquitaine - 28110 Lucé - 02 37 91 57 00 - cma28@cma-cvl.fr - www.cma-cvl.fr
Décret n°2022-1416 du 18 novembre 2022

Pièce n°7 : en date du 12 mai 2023, courriel du service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la D.D.T – SAH/BADS qui émet à 2 remarques sur le dossier :

Urbanisme

De: Contact
Envoyé: vendredi 12 mai 2023 18:14
À: Urbanisme; Pierre MASSA (trusteq@aol.com)
Objet: TR: Modification simplifiée - PLU



De : DDT 28/SAH/AU/BPAT (Bureau Planification et Aménagement du Territoire) emis par KIRCH Justine - DDT 28/SAH/AU/BPAT <ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr>
Envoyé : vendredi 12 mai 2023 15:33
À : Contact <contact@ville-lecoudray28.fr>
Cc : CROSTA Mathieu - DDT 28/SAH/AU/BPAT <mathieu.crosta@eure-et-loir.gouv.fr>
Objet : Modification simplifiée - PLU

M. le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Coudray, prescrit le 27 février 2023 et reçu dans mes services le 12 avril 2023.

L'objectif de cette modification est de reclasser deux parcelles, actuellement en zone Ue (dédié aux équipements collectifs), en zone Uxa (dédié aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées). Le dossier appelle deux remarques :

- 1) Vous justifiez cette procédure par l'abandon d'un projet d'agrandissement des services techniques. Cette justification devra être complétée, en précisant pourquoi le reclassement est effectué en zone d'activités.
- 2) L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone Ue, contrairement à la zone Uxa (60 % d'emprise au sol maximum). Il s'en suit donc une diminution des possibilités de construire.

Or, la modification simplifiée (relevant de l'article L153-45 du code de l'urbanisme) ne peut pas avoir pour objet de diminuer les possibilités de construire, puisqu'il s'agit d'un motif relevant de la modification de droit commun (article L153-41 du même code).

Je vous invite donc, soit à reclasser les deux parcelles en question dans une zone sans coefficient d'emprise au sol, soit à annuler votre procédure et à lancer une procédure de modification de droit commun.

Afin de pallier à toute faille juridique, je vous prie de prendre en compte les remarques ici-dessus dans le dossier d'approbation.

Les services de la DDT et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

	<p>Justine KIRCH Chargée d'étude Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat/bureau planification et aménagement du territoire Tél : 02.37.20.41.32 ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr internet : http://www.eure-et-loir.gouv.fr/</p>
---	---

Pièce n°8 : en date du 22 mai 2023, courrier réponse de la mairie adressé à la D.D.T – SAH/BADS suite à son avis du 12 mai 2023 :

SERVICE URBANISME
N Réf. : EL/2023-139
Affaire suivie par Emmanuelle LUCAS
☎ : 02.37.28.77.95
urbanisme@ville-lecoudray28.fr



LE COUDRAY, le 22 mai 2023

D.D.T – SAH/BADS
Monsieur le Directeur
17, Place de la République
28 019 CHARTRES cedex

OBJET : modification simplifiée du P.L.U.

Monsieur le Directeur,

Je fais suite à votre courriel du vendredi 12 mai 2023 qui a retenu toute mon attention.

Vous me faites part dans ce courriel de votre avis, en qualité de PPA, sur le dossier de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de LE COUDRAY portant sur la reclassification de deux terrains actuellement en zone Ue en zone Uxa, en relevant deux points :

- 1- Les motifs du reclassement de ces terrains en zone d'activités ;
- 2- La diminution des possibilités de construire.

Concernant le premier point :

- L'abandon du projet d'agrandissement des services techniques communaux : lors de la création du PLU, approuvé le 10/12/2012, ces terrains avaient été classés en zone dévolue aux équipements publics (zone Ue) en vue de leur acquisition afin d'agrandir les services techniques communaux. Le besoin devenant pressant, la commune a 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.
- Le reclassement des deux terrains en secteur d'activités : 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). Classifier ces parcelles en zone résidentielle serait donc source de conflits et de réclamations, comme on le constate systématiquement lorsqu'une zone résidentielle est incluse dans une zone d'activités. Le seul moyen d'éviter ces conflits potentiels est donc de reclasser ces parcelles en zone Uxa, comme celles qui les entourent.

Toute correspondance doit être adressée de manière impersonnelle à Monsieur le Maire

Concernant le deuxième point :

Vous considérez que l'emprise au sol en zone Ue n'étant pas réglementée, alors qu'en zone Uxa l'emprise au sol est de 60 % maximum, ce reclassement crée une diminution des possibilités de construire. Je ne partage pas cette analyse. En effet, le secteur Ue étant exclusivement réservé à des constructions affectées à des services publics, cela crée, de fait, une impossibilité de construire pour toute personne privée.

Reclasser ces parcelles en zone Uxa permet en revanche une augmentation de la capacité de construction de tout projet qui n'est pas consacré aux services publics, celle-ci passant de 0 à 60 %.

A la lumière de ces explications, je vous remercie de bien vouloir revoir votre avis.

Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



Dominique SOULET

Pièce n°9 : en date du 23 mai 2023, courriel du Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la D.D.T – SAH/BADS informant qu'il ne donnerait pas de second avis.

Urbanisme

De: DDT 28/SAH/AU/BPAT (Bureau Planification et Aménagement du Territoire) emis par KIRCH Justine - DDT 28/SAH/AU/BPAT <ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr>
Envoyé: mardi 23 mai 2023 11:19
À: Urbanisme
Objet: Re: [INTERNET] RE: Modification simplifiée - PLU



Bonjour,

Après lecture de votre réponse à notre avis du 12 mai concernant la modification simplifiée de votre PLU, nous la prenons en considération cependant notre avis reste inchangé. Je vous prie de l'annexer à la mise disposition du publique.

Cordialement,

--



Le 22/05/2023 à 14:13, > urbanisme (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint notre courrier réponse à la suite de votre avis du 12/05/2023 sur la modification simplifiée n°2 de notre PLU.

Dans l'attente de votre réponse.

Bien cordialement.

Emmanuelle LUCAS
Service urbanisme / achat
02.37.28.77.95
Mairie de LE COUDRAY



LES TEXTES APPLICABLES POUR LES MODIFICATIONS DU PLU

Les articles reproduits ci-après reproduits du Code de l'urbanisme régissent les modifications du PLU.

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31¹, 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. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la 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 résultant, 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. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

¹ : Article L. 153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.