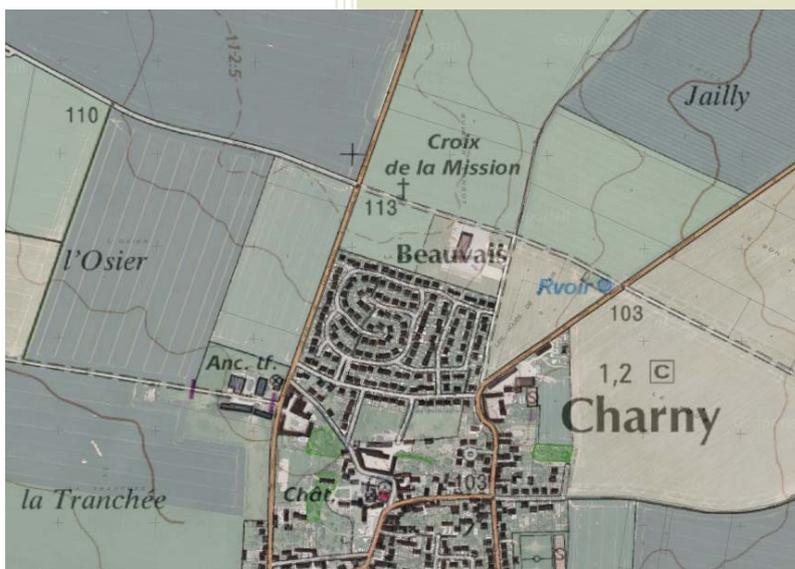


Commune de CHARNY
1 rue de l'Eglise
77410 CHARNY

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 1- NOTICE EXPLICATIVE



Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

2011.0204
Décembre 2012

1. Preambule	3
2. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application.....	4
3. La présentation de la modification.....	5
3.1 L'historique du PLU.....	5
3.2 L'objectif de la modification.....	5
3.3 La zone concernée par la modification	6
4. La présentation du contenu de la modification	7
4.1 Le rapport de présentation	7
4.2 Le règlement.....	7
4.3 Le plan de zonage	7

1. PREAMBULE

La commune de CHARNY souhaite réaliser une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel, dans le but d'ouverture à l'urbanisation la zone IIAU située au lieu-dit « Les Haies de BEAUVAIS ».

2. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) respectent le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 12 juillet 2010 (dite GRENELLE 2) :

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

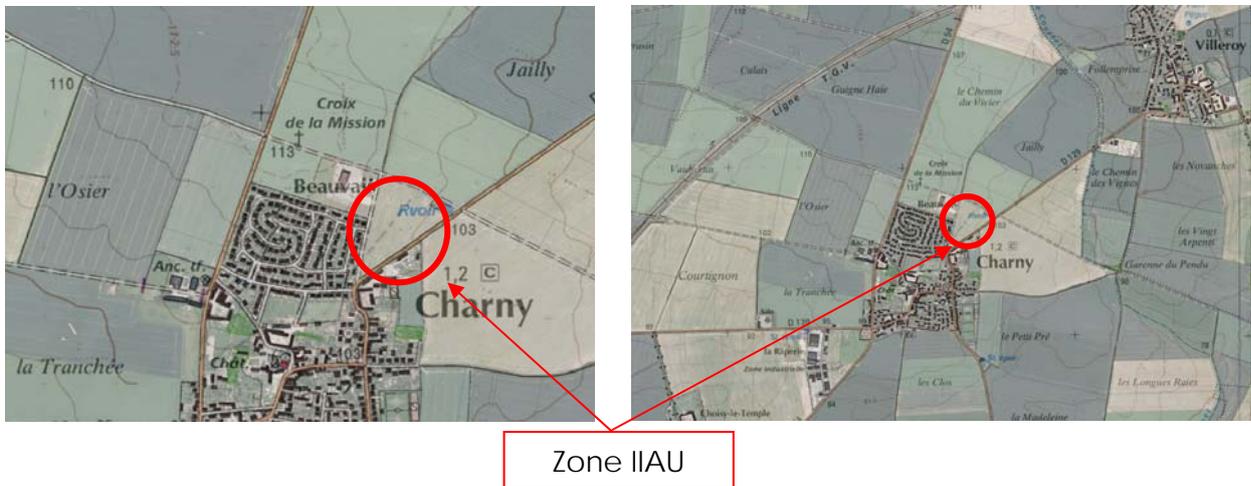
3. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

3.1 L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de CHARNY est dotée d'un document d'urbanisme sous forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé par délibération le 21/12/2007.

3.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHARNY correspondent à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de réserve foncière « IIAU » afin de permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble de constructions nouvelles à destination d'habitat.



Ce document comporte la délimitation d'une zone d'urbanisation future à long terme dite « zone IIAU ».

La commune de CHARNY a inscrit dans son PADD la volonté de maîtriser la croissance démographique du territoire.

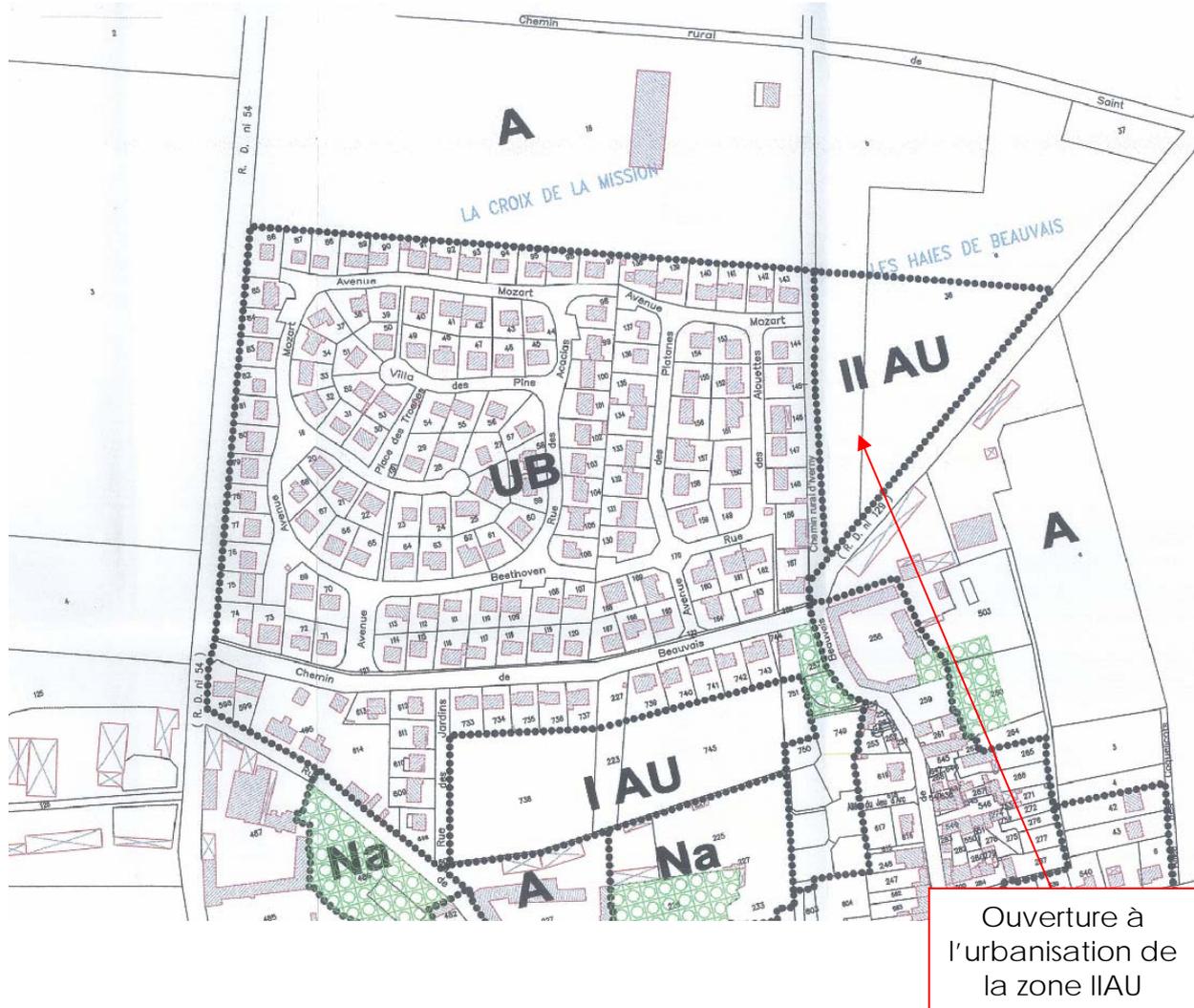
« Maîtrise de la croissance démographique :

La municipalité de CHARNY fait le choix d'une croissance modérée qui assure à la commune une pyramide des âges équilibrée.

Trois projets d'aménagement différé (IAU ou IIAU), de faible réceptivité, seront possibles soit avec le présent PLU (zone IAU) soit moyennant une modification du PLU (zone IIAU), donc sous contrôle communal dans le temps. »

(Extrait du PADD)

La commune souhaite désormais ouvrir à l'urbanisation de la zone IIAU afin de poursuivre son développement modéré en utilisant la réserve foncière inscrite depuis plusieurs années à destination d'habitat.



3.3 LA ZONE CONCERNÉE PAR LA MODIFICATION

La zone concernée par la modification est la zone II AU :

« Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone »

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel :

La commune de CHARNY souhaite modifier le règlement et le zonage afin de mieux les adapter aux projets à venir.

Dans cette perspective, les modifications proposées concernent les pièces suivantes :

- Le Rapport de présentation
- Le Règlement
- Le plan de zonage

4. LA PRESENTATION DU CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les principales modifications apportées au rapport de présentation concernent la Partie B sur « la justification des choix retenus, la limitation et l'utilisation administrative des sols », au chapitre IV sur le « zonage et le règlement »

Le chapitre modifié du rapport de présentation est inscrite dans la pièce 2 de l'extrait du rapport de présentation.

4.2 LE REGLEMENT

Les modifications du règlement concernent principalement la rédaction d'un règlement spécifique de l'ancienne zone IIAU modifiée en IAUA. Comme une zone IAU existe déjà dans le PLU actuel pour désigner une zone d'habitat de transition entre le centre bourg et la zone pavillonnaire, il a été décidé de créer une nouvelle zone IAUA avec un règlement spécifique qui reprend les grandes lignes de la zone UB.

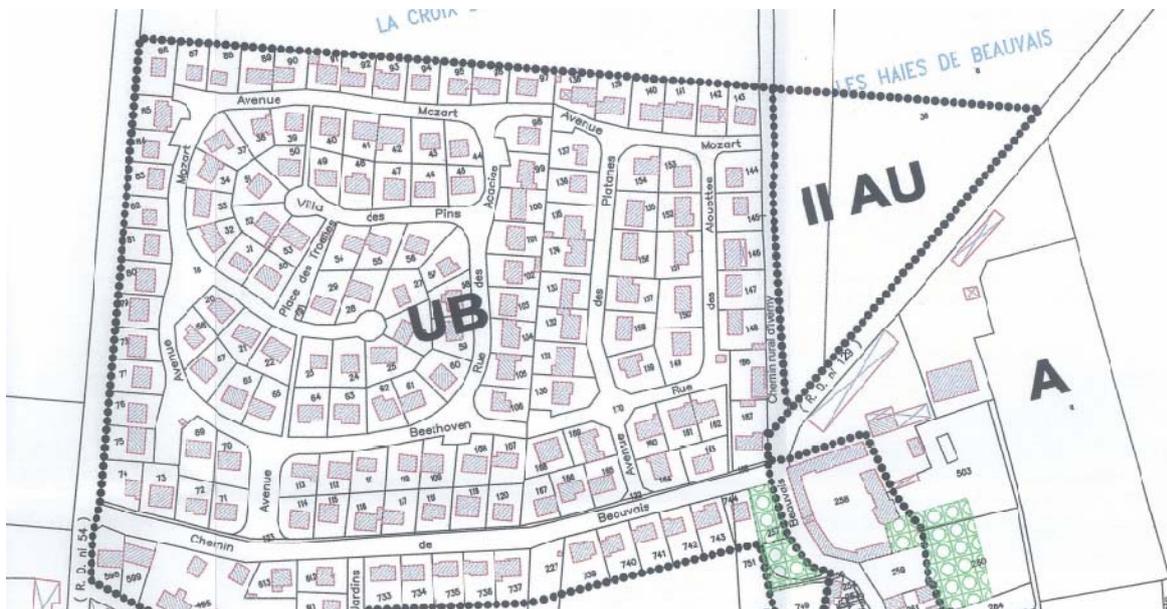
Le règlement spécifique à la zone IAUA est inscrit dans la pièce 4 du présent dossier.

4.3 LE PLAN DE ZONAGE

La modification du plan de zonage consiste à la modification de l'appellation de la zone « IIAU » (d'urbanisation future à long terme) en une zone « IAUA » d'urbanisation future à court terme.

Les limites de la zone « IIAU » restent inchangées, seule l'appellation a été modifiée.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du PLU après modification

