

PRÉAMBULE

Motifs de la modification du PLU

La ville de Pontcarré souhaite modifier son PLU, approuvé le 21 novembre 2011.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs modifications, la dernière ayant été approuvée par délibération du 8 mars 2019 (modification simplifiée n° 5).

La Ville de Pontcarré envisage désormais de rattacher deux parcelles de la zone urbaine UX à la zone UC afin d'assurer une meilleure cohérence du plan de zonage.

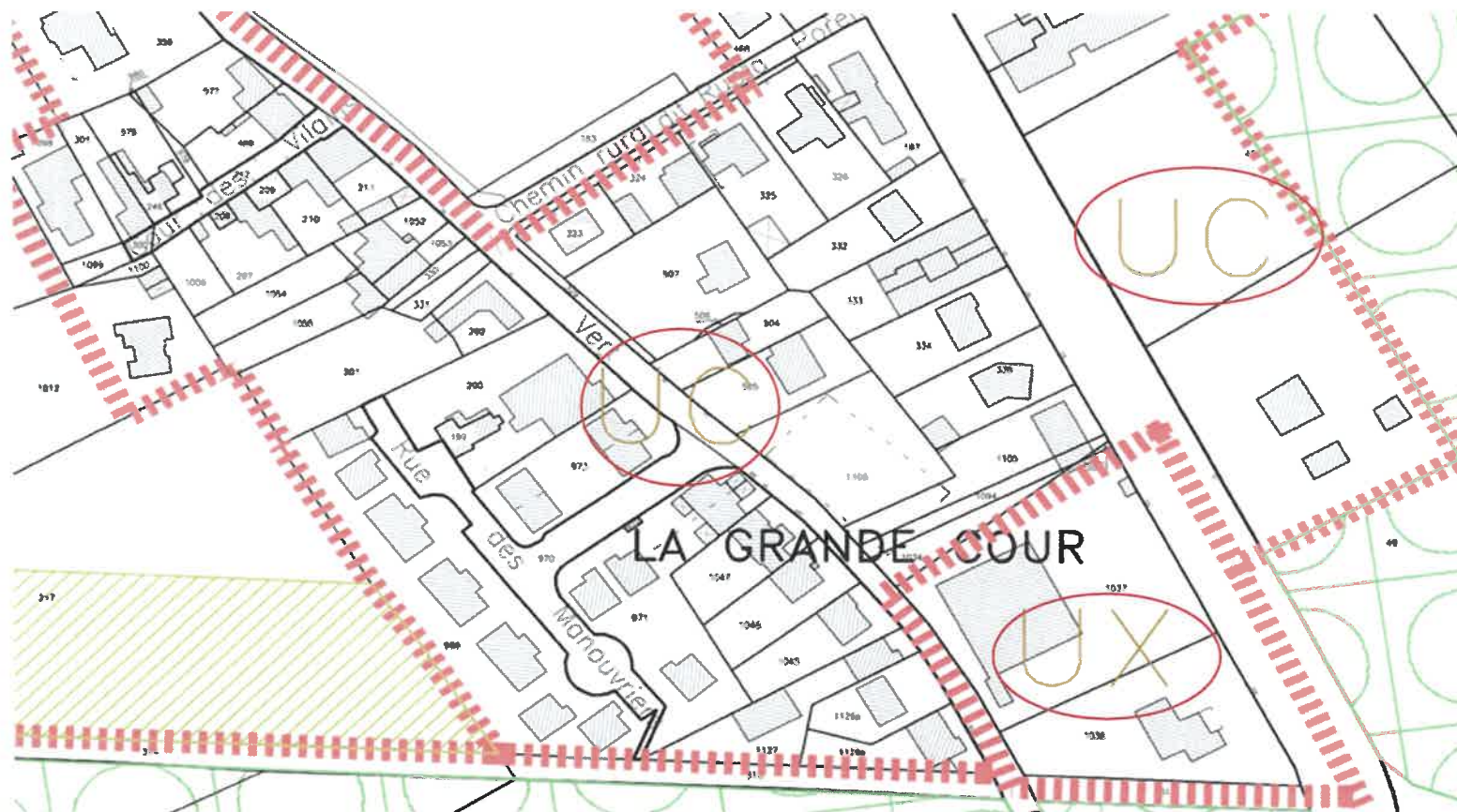
En effet, la quasi-totalité des parcelles du Quartier de la Grande Cour sont classées en zone UC, correspondant à une zone urbaine mixte où sont notamment admises les constructions à usage d'habitation.

Une exception prévaut pour deux parcelles (OC n° 1037 et 1038), situées pourtant dans le prolongement de la zone UC à l'extrémité de la Rue du Chemin Vert, qui sont classées en zone UX, dédiée aux activités économiques.

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION EXPOSÉ DES MOTIFS



LA COMMUNE DE PONTCARRE



Hors les parcelles concernées, tous les terrains classés en zone UX se situent de l'autre côté de la Grande Rue dans un secteur géographique spécifique.



En raison du classement en zone UX de ces deux parcelles, seules les constructions à usage d'habitation « destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise » y sont autorisées.

Ainsi, la possibilité d'y construire des bâtiments d'habitation sans lien avec une activité n'est pas admise.

Or, étant situées en continuité directe de parcelles classées en zone UC, et développant une superficie relativement importante, il apparaît pertinent, sur le plan de l'aménagement et du développement urbain, de modifier leur classement.

Cela permettrait, en effet, à la commune de densifier le potentiel de constructibilité de la zone UC.

La parcelle OC n°1037 développe une superficie de 3 113 m², tandis que la parcelle 1038 couvre une superficie de 1 708 m², soit un total de 4 821 m².

La parcelle OC n°1037 abrite un bâtiment industriel désaffecté, tandis que la parcelle OC n°1038 accueille une maison d'habitation de 150 m².



LE CHOIX DE LA PROCEDURE

L'évolution du PLU envisagée concerne la modification du zonage de deux parcelles, actuellement classées en zone UX, vers la zone UC.

Celle-ci ne relève pas des cas prévus par l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme concernant la procédure de révision.

Étant précisé qu'il n'est ici ni nécessaire de modifier les orientations du PADD, ni de réduire un EBC, ni de diminuer une protection liée à des risques ou nuisances.

Il n'est pas non plus question d'ouvrir à l'urbanisation une zone, car les secteurs concernés sont déjà classés en zone urbaine.

De même, il ne s'agit pas de créer une OAP entraînant la création d'une ZAC.

La procédure de modification ordinaire prévue à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme ne s'applique pas non plus.

En effet, la modification projetée n'a pas pour conséquence de « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ».

Concrètement, la modification du zonage des parcelles OC n°s 1037 et 1038 représente une augmentation des possibilités de construction dans la zone UC de seulement 1,7 %.

Cette modification n'entraîne pas non plus de « *diminution des possibilités de construire* ».

L'objectif étant de modifier le classement de deux parcelles de la zone UX afin de les rattacher à la zone UC, il n'est donc pas question de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne s'agit pas non plus d'une mise en compatibilité avec un programme local de l'habitat, tel que mentionné à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La procédure choisie s'inscrit donc dans le cadre des dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme qui prévoient que la modification simplifiée peut être utilisée « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 » du Code de l'urbanisme.

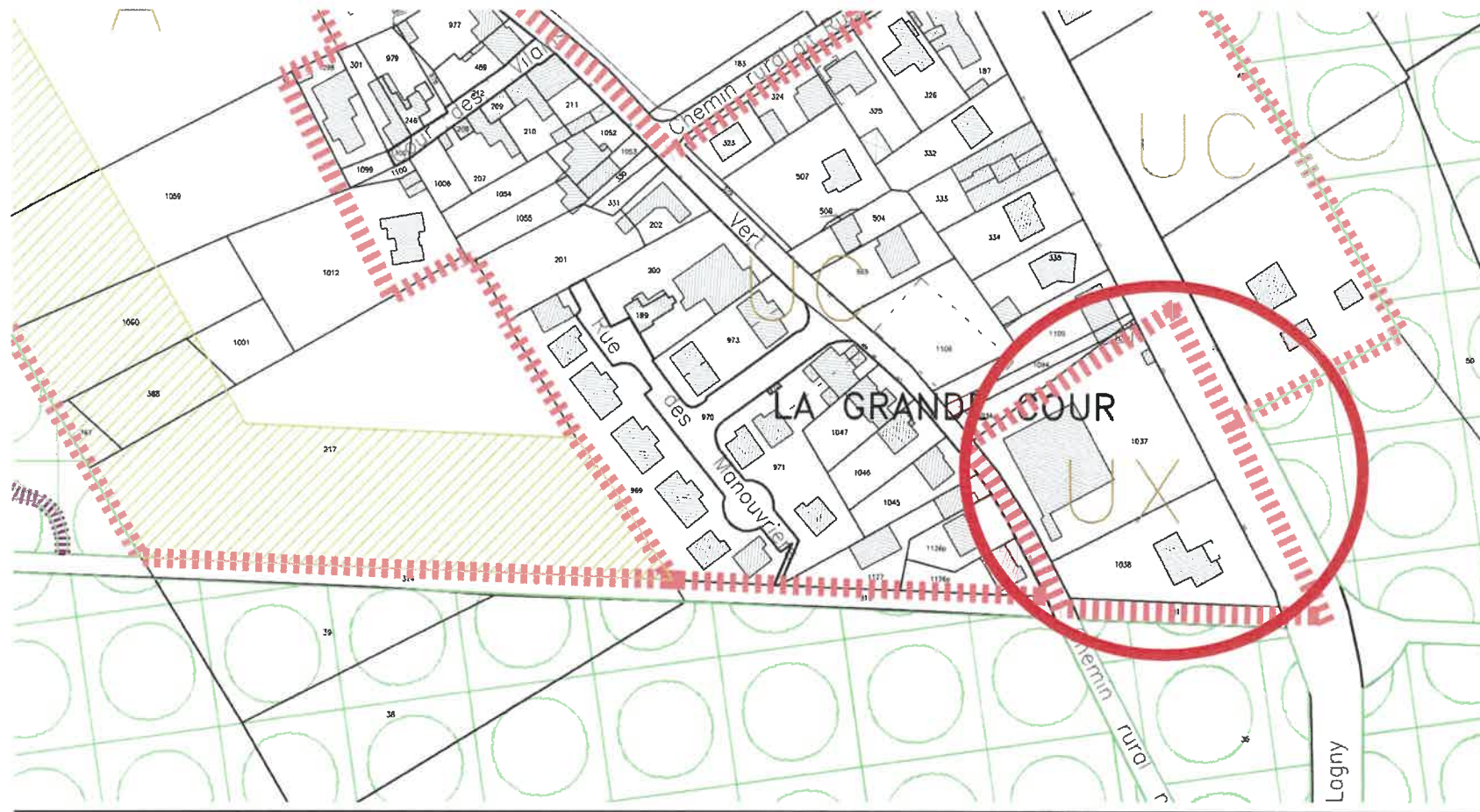
C'est précisément le cas ici.

LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La modification n'entraîne aucun changement du règlement écrit du PLU de PONTCARRE.

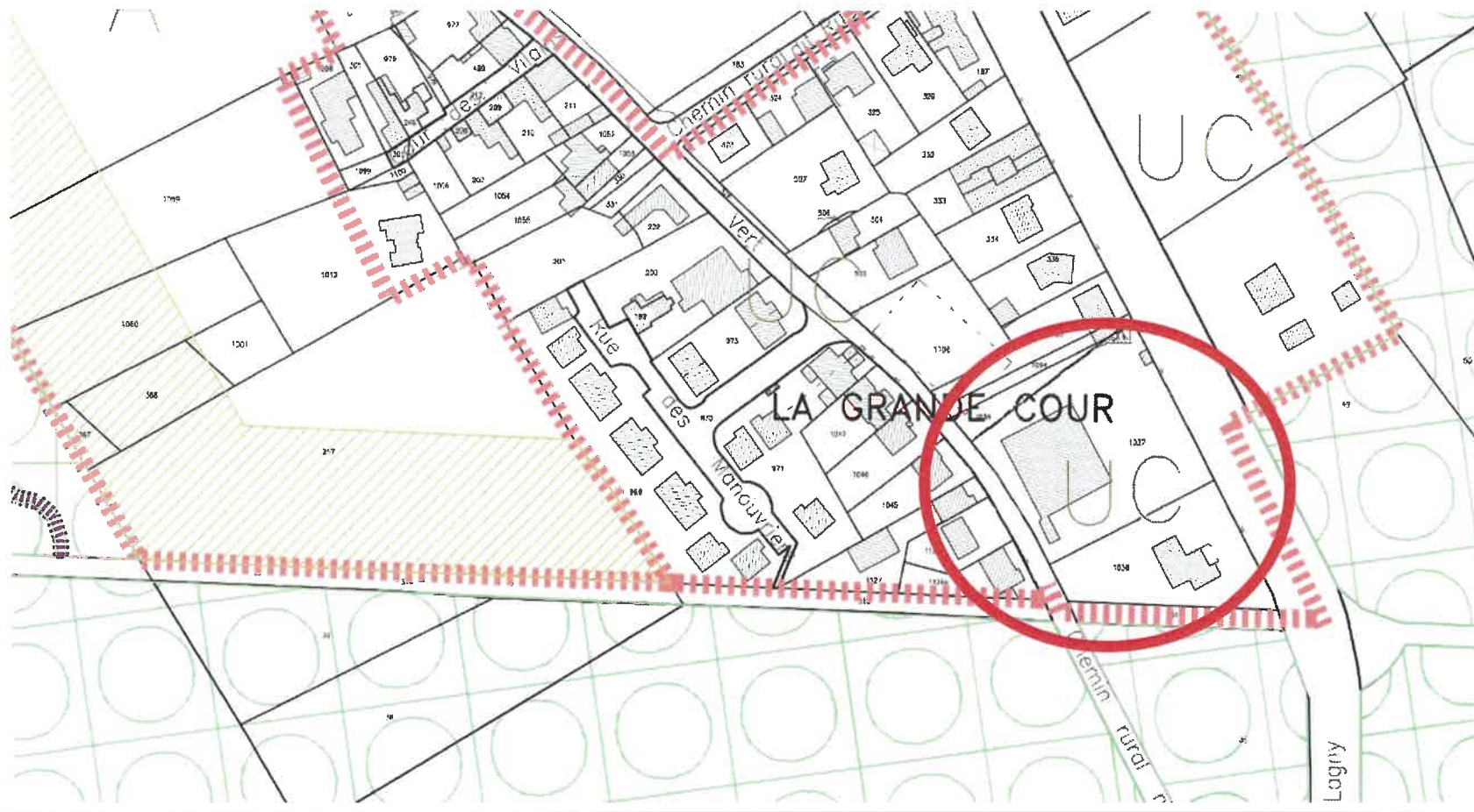
LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le zonage actuel :



Accusé de réception en préfecture
077-21703743-20241219-2024-27-D-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Le zonage projeté :



Accusé de réception en préfecture
077-21703743-20241219-2024-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation comprend un tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs, qu'il conviendra de modifier.

En effet, la zone UC a une superficie de 27,60 hectares, auxquelles il conviendra d'ajouter 4.821 m², soit une augmentation de 1,74% de la surface totale.

Il conviendra par la suite de soustraire 4.821 m² à la superficie actuelle de la zone UX, qui est de 4,07 hectares, entraînant ainsi une réduction de 12,04% de cette zone.

Le tableau récapitulatif actuel (pg. 164) :

2.2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

POS			PLU		
UA		14,84 ha	UA	TOTAL	15,97 ha
	UAa	11,947 ha		UAa	3,73 ha
	UAb	2,893 ha		UA stricte	12,24 ha
UB		8,4 ha			
	UBa	7,280 ha	UB		13,12 ha
	UBb	1,120 ha			
UC		17,597 ha	UC	TOTAL	27,60 ha
UD		2,4 ha		UCa	2,50 ha
UE		3,004 ha		UCb	3,32 ha
				UC stricte	21,78 ha
UX		4,478 ha	UX		4,07 ha
	TOTAL ZONES URBAINES	51, 723 ha		TOTAL ZONES URBAINES	60,76 ha

Le tableau récapitulatif projeté :

2.2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

POS			PLU		
UA		14,84 ha	UA	TOTAL	15,97 ha
	UAa	11,947 ha		UAa	3,73 ha
	UAb	2,893 ha		UA stricte	12,24 ha
UB		8,4 ha			
	UBa	7,280 ha	UB		13,12 ha
	UBb	1,120 ha			
UC		17,597 ha	UC	TOTAL	28,08 ha
UD		2,4 ha		UCa	2,50 ha
UE		3,004 ha		UCb	3,32 ha
				UC stricte	21,78 ha
UX		4,478 ha	UX		3,58 ha
	TOTAL ZONES URBAINES	51, 723 ha		TOTAL ZONES URBAINES	60,76 ha

LES MODIFICATIONS DE LA NOMENCLATURE ET DES ANNEXES

La procédure de modification simplifiée n'a pas pour effet de modifier ni la nomenclature, ni les annexes du PLU.

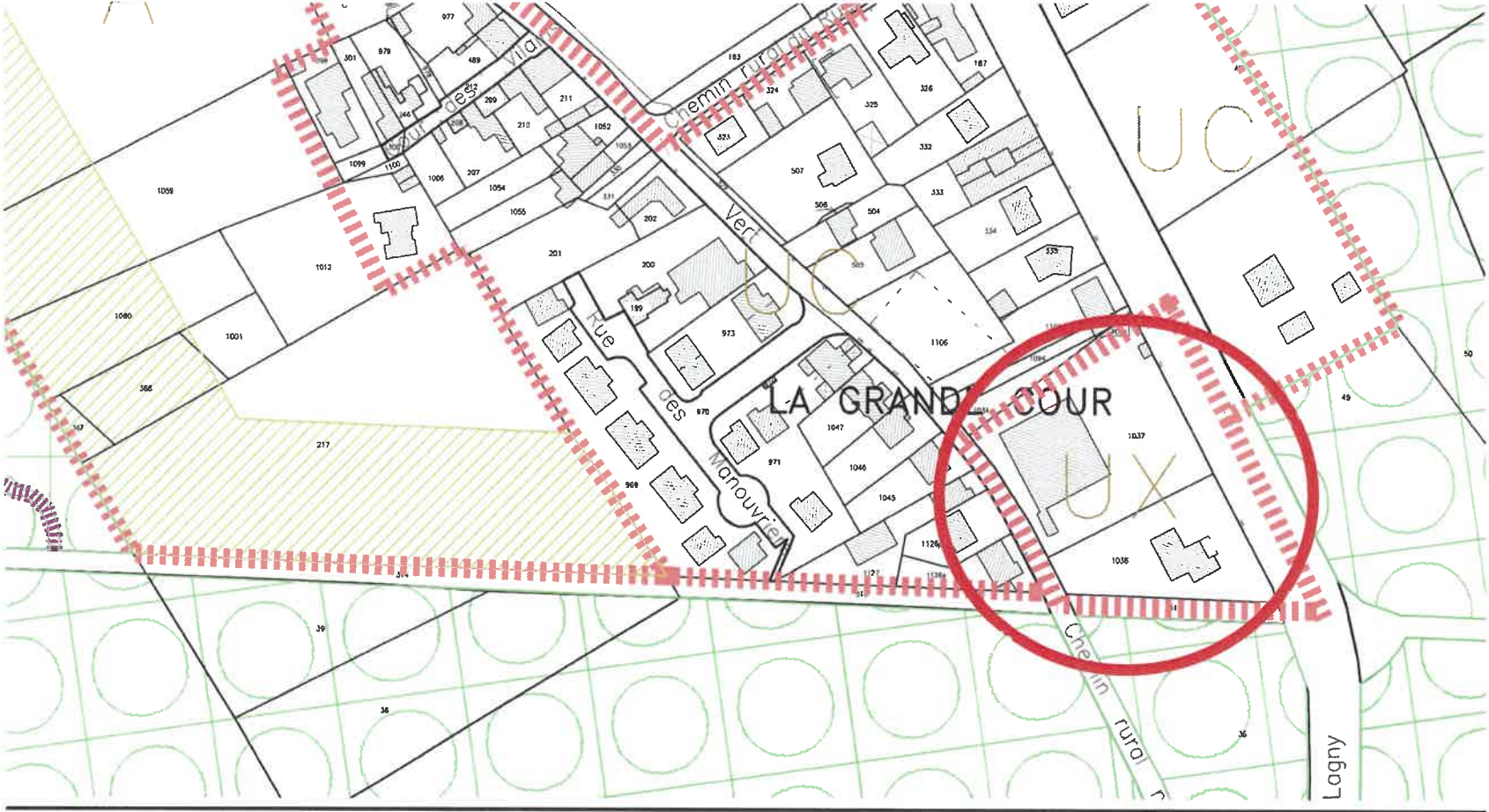
2 – PROJET DE MODIFICATION N° 6 LES DOCUMENTS MODIFIÉS



LA COMMUNE DE PONTCARRE

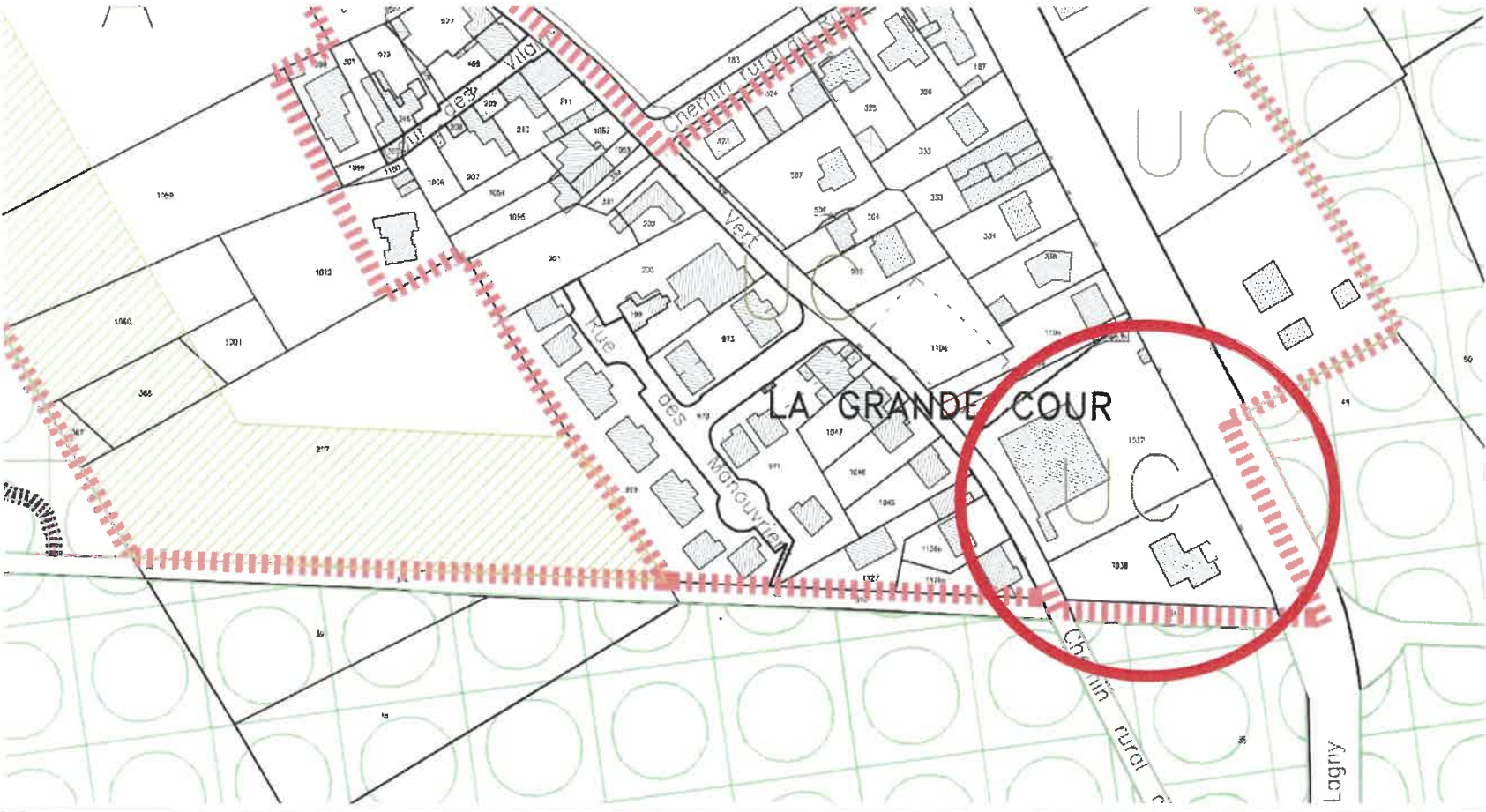
LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le zonage actuel :



Accusé de réception en préfecture
077-21703743-20241219-2024-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Le zonage projeté :



Accusé de réception en préfecture
077-21703743-20241219-2024-27-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2024

LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le tableau récapitulatif actuel (pg. 164) :

2.2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

POS			PLU		
UA		14,84 ha	UA	TOTAL	15,97 ha
	UAa	11,947 ha		UAa	3,73 ha
	UAb	2,893 ha		UA stricte	12,24 ha
UB		8,4 ha			
	UBa	7,280 ha	UB		13,12 ha
	UBb	1,120 ha			
UC		17,597 ha	UC	TOTAL	27,60 ha
UD		2,4 ha		UCa	2,50 ha
UE		3,004 ha		UCb	3,32 ha
				UC stricte	21,78 ha
UX		4,478 ha	UX		4,07 ha
	TOTAL ZONES URBAINES	51,723 ha		TOTAL ZONES URBAINES	60,76 ha

Le tableau récapitulatif projeté (pg. 164) :

2.2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

POS			PLU		
UA		14,84 ha	UA	TOTAL	15,97 ha
	UAa	11,947 ha		UAa	3,73 ha
	UAb	2,893 ha		UA stricte	12,24 ha
UB		8,4 ha			
	UBa	7,280 ha	UB		13,12 ha
	UBb	1,120 ha			
UC		17,597 ha	UC	TOTAL	28,08 ha
UD		2,4 ha		UCa	2,50 ha
UE		3,004 ha		UCb	3,32 ha
				UC stricte	21,78 ha
UX		4,478 ha	UX		3,58 ha
	TOTAL ZONES URBAINES	51, 723 ha		TOTAL ZONES URBAINES	60,76 ha