SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

1- Rappel de la procédure de modification simplifiée
2- Étape de la procédure
3- Objet de la modification simplifiée n°4

II. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

1- Évolution apportée au règlement du Plan Local d'Urbanisme
2- Évolution apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grands Champs

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

1- Rappel de la procédure de modification simplifiée

En application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), soit afin :

- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Cosne-Cours-sur-Loire ne rentre pas dans le champ de modification, car il :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans les 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 le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public **au moins huit jours** avant le début de cette mise à disposition (Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (article L.153-47 du Code de l'urbanisme)

2- Étape de la procédure

Lancement de la procédure : arrêté du Maire en date du 12 juin 2023 lançant la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

↓

Publicité : Affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans le journal départemental et publication pour information au recueil des actes administratifs du département

↓

Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2023 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)

↓

Notification dossier MRAe

↓

Notification aux Personnes Publiques Associées (article L.153-40 du Code de l'Urbanisme)

↓

Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme) : 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en Mairie

↓

Mise à disposition du dossier et des avis des Personnes Publiques Associées avec registre (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)

↓

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)

↓

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité (article R.153-20 du Code de l'Urbanisme)

↓

La modification simplifiée n°4 est exécutoire dès que le délai d'un mois de publication sur le site Géoportail de l'Urbanisme est purgé.

3- Objet de la modification simplifiée n°4

Par arrêté du 12 juin 2023, l'adjoint délégué pour le maire empêché a prescrit la modification simplifiée n°4 du PLU de Cosne-Cours-sur-Loire.

L'objectif de cette procédure est de permettre les adaptations réglementaires suivantes :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grands Champs afin d'adapter les conditions de desserte des parcelles et, pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, de permettre la modulation de la largeur de la « coulée verte » et d'adapter les conditions d'implantation de la façade principale ;
- Modifier l'article 10 de la zone 1AUe afin d'harmoniser la hauteur maximum des constructions du secteur des Grands Champs et d'assurer la cohérence avec l'OAP ;
- Permettre l'adaptation de l'article 13 de la zone 1AUe pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, en ce qui concerne les matériaux des voiries et des aires de stationnement ainsi que l'ombrage des places de stationnement.

Ces adaptations ont notamment pour objet de permettre la réalisation du projet du nouveau Centre Hospitalier sur la zone 1AUe dite zone « Les Grands Champs ».

II. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1- Évolution apportée au règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 1AUe 10		
Rédaction actuelle	Rédaction future	Justification
La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limité à : • Secteur 1AUe « Champs du Latin » 9.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Grands Champs », • Sous-secteur a : 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Sous-secteur b : 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Grands Champs », • Secteur 1AUe « Vallée des Gâtines », 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Crots Blots », 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère	La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limité à : • Secteur 1AUe « Champs du Latin » 9.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Grands Champs », • Sous-secteur a : 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Sous-secteur b : 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Grands Champs », • Secteur 1AUe « Vallée des Gâtines », 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère • Secteur 1AUe « Les Crots Blots », 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère	La surélévation de 12.00 à 15.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère des hauteurs de bâtiments du Secteur 1AUe « Les Grands Champs » en sous-secteur b vise à rectifier une incohérence entre le règlement de l'OAP et celle du PLU. La volonté de la Municipalité est donc d'harmoniser les hauteurs dans ce secteur.

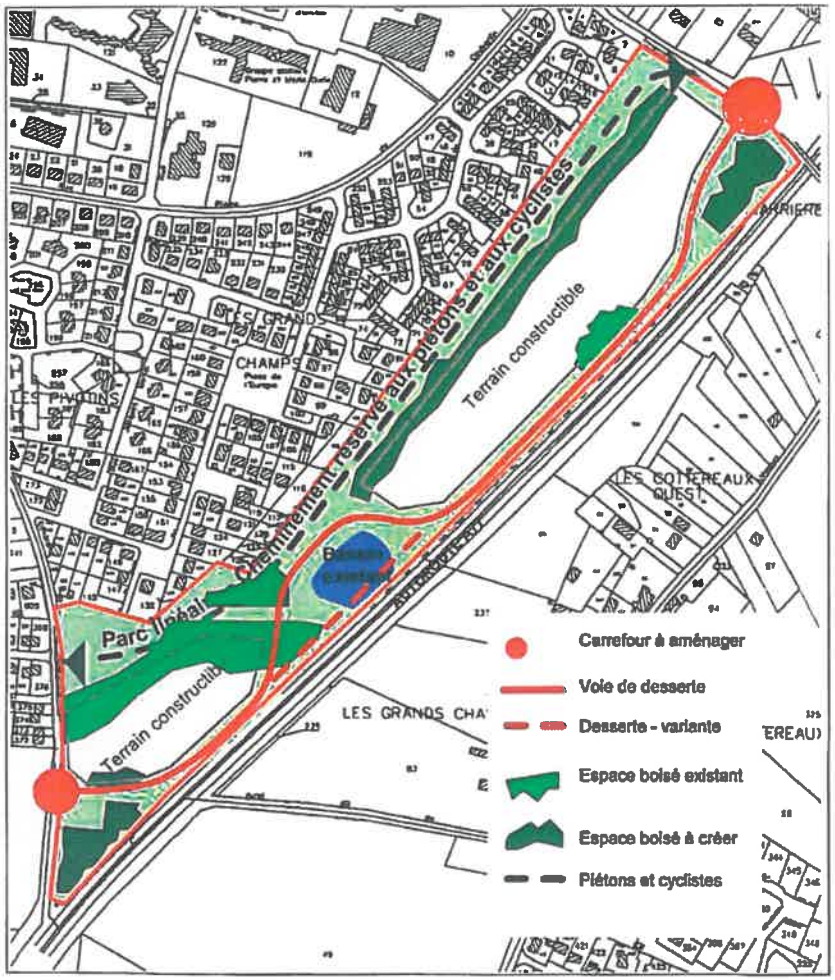
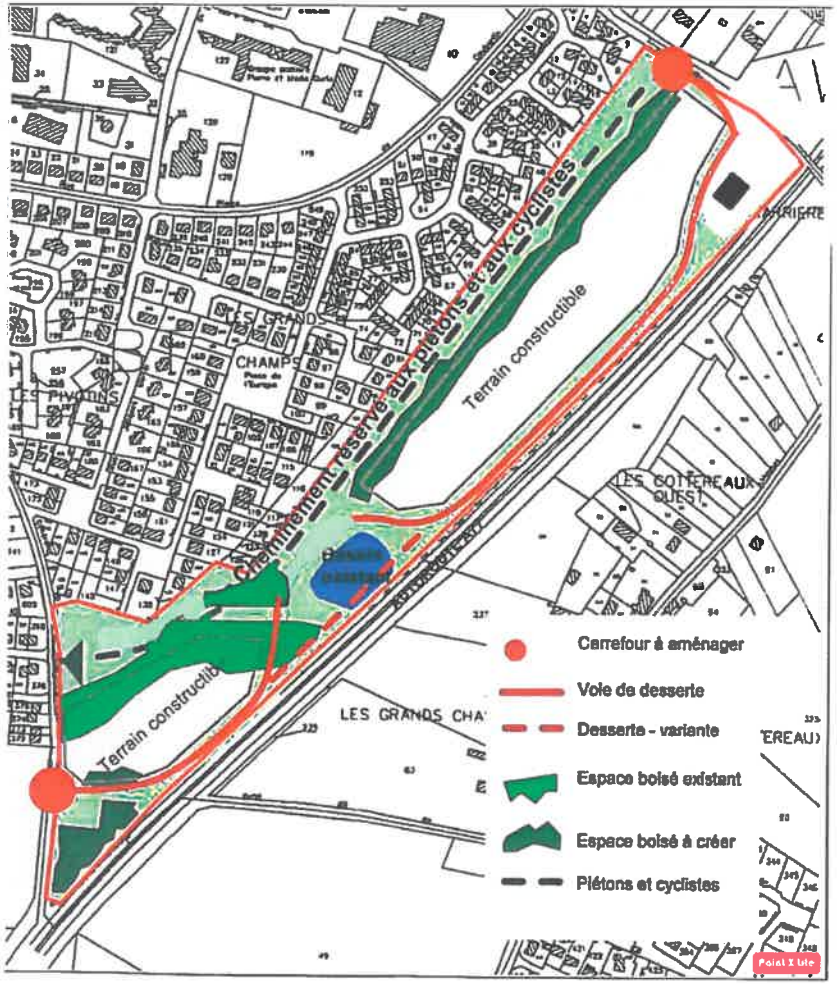
Article 1AUe 13		
Rédaction actuelle	Rédaction future	Justification
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.	Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, sauf pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.	L'utilisation systématique de revêtements poreux peut contraindre et renchérir sensiblement les aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, notamment ceux du futur Centre Hospitalier dont la fréquentation quotidienne sera très importante.
Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.	Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres, sauf en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.	L'implantation d'arbres n'est pas compatible avec l'installation d'ombrières photovoltaïques, notamment celles pouvant être envisagées sur les aires de stationnement du futur Centre Hospitalier.

2- Évolution apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Les Grands Champs »

Rédaction actuelle	Rédaction future	Justification
La desserte doit être assurée par la réalisation d'une voie parallèle à l'autoroute joignant la rue du Général Binot et la rue du Colonel Rabier.	La desserte doit être assurée par la réalisation de deux voies parallèles à l'autoroute, l'une joignant la rue du Général Binot, l'autre la rue du Colonel Rabier. Un accès direct depuis la rue du Colonel Rabier aux parcelles situées au nord peut être également envisagé en accord avec le Conseil Départemental.	La présence d'une zone humide au centre du secteur et jouxtant le bassin d'eaux pluviales empêche tout type d'aménagement. La desserte reliant initialement la rue du Colonel Rabier à la rue du Général Binot doit être interrompue au droit de la zone humide. L'accès au futur Centre Hospitalier, situé au nord du secteur, nécessite une desserte adaptée depuis la rue du Colonel Rabier.
Son tracé de principe contourne le bassin existant ; sous condition de remodelage du bassin, ce tracé pourrait être complètement parallèle à l'autoroute.	Paragraphe supprimé	
Les terrains constructibles sont desservis uniquement par cette voie et ont leur façade principale tournée vers l'autoroute	Les terrains constructibles sont desservis uniquement par cette voie et ont leur façade principale tournée vers l'autoroute, sauf pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ».	Cette nouvelle disposition permet, en ce qui concerne le futur Centre Hospitalier, de limiter l'exposition au bruit des patients (autoroute) et améliore le cadre visuel depuis les chambres.
Entre ces terrains constructibles et les quartiers de maisons situés à l'ouest, un parc linéaire est aménagé sur une largeur de 40 à 50 mètres. Il permet d'assurer le passage des piétons et la circulation des cyclistes. Il constitue un tronçon de la « coulée verte » reliant Loire et Nohain.	Entre ces terrains constructibles et les quartiers de maisons situés à l'ouest, une « coulée verte » est aménagée sur une largeur de 40 à 50 mètres. Il permet d'assurer le passage des piétons et la circulation des cyclistes. Il constitue un tronçon de la « coulée verte » reliant Loire et Nohain. Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 20 mètres en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve d'un aménagement paysager adapté.	L'accès au futur Centre Hospitalier depuis la rue du Colonel Rabier requiert d'adapter la largeur de la coulée verte au droit des aménagements. L'aménagement paysager demandé dans la nouvelle rédaction de l'OAP, qui s'imposera au futur Centre Hospitalier, sera réalisé dans la continuité de la coulée verte dont elle renforcera le masque végétal par rapport au quartier d'habitation.

Les façades des constructions ont un recul de 50 mètres environ par rapport à l'axe de l'autoroute. La hauteur est limitée à 12.00 mètres au faîtage dans le sous-secteur a porté au plan de zonage et à 15.00 mètres au faîtage dans le sous-secteur b (la hauteur est mesurée au point le plus haut du terrain naturel). L'article 1AUe11 du règlement du PLU révisé fixe les prescriptions concernant les volumes, les façades, toitures, couleurs et clôtures.	Les façades des constructions ont un recul de 50 mètres environ par rapport à l'axe de l'autoroute. L'article 1AUe10 du règlement du PLU fixe les prescriptions concernant la hauteur maximum des constructions. L'article 1AUe11 du règlement du PLU fixe les prescriptions concernant les volumes, les façades, toitures, couleurs et clôtures.	La hauteur maximum des constructions est réglementée par l'article 1AUe10 du règlement du PLU.

Zone 1AUe – Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur « Les Grands Champs »
AVANT



Zone 1AUe – Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur « Les Grands Champs »
APRES