Envoyé en préfecture le 08/02/2024
Reçu en préfecture le 08/02/2024
Publié le
ID : 056-200055952-20240117-2024_003_AR-AR

ARRETE N°2024/03

LANCEMENT DE LA MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THEIX

Vu les articles L.153- et suivant du code de l'urbanisme

Vu le plan local d'urbanisme de Theix approuvé le 27 septembre 2010 et modifié les 14/12/2015, 17/10/2016, 17/09/2018, 27/01/2020 et 23/09/2023

Vu la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2021 instaurant un périmètre d'étude et de sursis à statuer dans le secteur d'aménagement et de requalification du centre- ville de Theix- Noyalo

Vu les études de programmation et opérationnelles menées sur le centre- ville

Considérant la volonté de la commune de requalifier son centre – ville

Considérant que le secteur de la rue des Sports situé en cœur de ville est directement concerné par les enjeux de cette requalification et doit faire l'objet d'une attention particulière.

Considérant qu'il s'agit de renforcer l'ambition architecturale et paysagère du secteur.

Considérant que ce futur espace devra accueillir des équipements et services et respecter une densité minimale de logements,

Considérant que la conception de ce secteur clé du centre-ville doit rendre les déambulations, cheminements entre le centre ancien et les équipements publics évidents

Considérant que pour mener ce projet il convient de modifier le plan local d'urbanisme de Theix

Considérant que la modification consiste à;

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – Secteur de renouvellement urbain, rue des Sports
- Ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide)
- Ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, 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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Envoyé en préfecture le 08/02/2024
Reçu en préfecture le 08/02/2024
Publié le
ID : 056-200055952-20240117-2024_003_AR-AR

Considérant qu'en vertu de l'article L.153.41du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsqu'elle a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure avec enquête publique puisqu'elle vise d'une part à réduire la zone 1AUa et augmenter une zone naturelle humide (Nzh) et d'autre part à augmenter les possibilités de construction ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique

ARRETE :

Article 1 : En application des dispositions des articles L 153-37 à L 153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°8 du PLU.

Article 2 : Le projet de modification est engagé en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – Secteur de renouvellement urbain, rue des Sports
- Ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide)
- Ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 6 : Conformément aux article R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Theix-Noyalo, le 17/01/2024

Le Maire,

Christian SEBILLE

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Affiché le 09/02/2024