

Département de Meurthe-et-Moselle

COMMUNE DE MAIRY - MAINVILLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

A



Document notifié aux
Personnes Publiques Associées
Par le Conseil Communautaire
Cœur du Pays Haut

Le

LE PRESIDENT

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| INTRODUCTION | 5 |
| I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE | 6 |
| A. <i>Contexte communal</i> | 6 |
| B. <i>Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de Mairy-Mainville</i> | 7 |
| C. <i>Cadre réglementaire et justification de la procédure de modification simplifiée</i> | 9 |
| 1. Cadre réglementaire..... | 9 |
| 2. Justification de la procédure de modification simplifiée du PLU de Mairy-Mainville | 10 |
| II. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU | 11 |
| A. <i>Le règlement</i> | 11 |
| III. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT. | 15 |

INTRODUCTION

Le conseil communautaire a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mairy-Mainville le 12 octobre 2006.

Le document d'urbanisme a fait depuis cette date l'objet d'une seule modification approuvée le 24 juillet 2007, portant sur une rectification du règlement, permettant d'autoriser les exploitations de carrières en zone naturelle N3 du PLU.

Le territoire de la commune de Mairy-Mainville fait partie de la Communauté Communes Cœur du Pays Haut situé au nord du département de la Meurthe-et-Moselle. Celle-ci est compétente en matière d'évolution des documents d'urbanisme. Elle a décidé, en accord avec la commune de Mairy-Mainville, de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU de Mairy-Mainville par une délibération du conseil communautaire prise le 7 décembre 2021.

Il s'agit d'apporter des modifications au règlement écrit de la zone 1AU, notamment sur les articles 4 : accès et voirie, 11 Aspect extérieur et 12 concernant le stationnement

Dans le cadre de cette modification le dossier sera mis à la disposition du public pendant un mois. A l'issue de la mise à disposition, le président de la communauté de Communes en présentera le bilan devant l'établissement public qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis éventuels et des observations du public par délibération motivée.

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Contexte communal

La commune de MAIRY-MAINVILLE, située dans la partie Nord du département de la Meurthe-et-Moselle, dans la région naturelle du pays haut, appartient au canton d'AUDUN-LE-ROMAN et à l'arrondissement de BRIEY.

MAIRY-MAINVILLE est située à 10 km au nord de BRIEY et 11 km du chef lieu de canton, à 35 km au sud de LONGUYON, à près de 45 km de Luxembourg et environ 40 km de METZ. NANCY, chef-lieu du département de la Meurthe-et-Moselle, est distant de près de 100 km. Sur le plan intercommunal, MAIRY-MAINVILLE appartient à la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut

En outre, elle est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord lorrains et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord meurthe-et-mosellan approuvé le 11 juin 2015 et modifié le 2 juillet 2019.

Le ban communal est constitué de 2 entités agglomérées : MAIRY, située sur le Woigot, le village de MAINVILLE et les moulins de Mandresse, Griman et Montauban.

D'après les données du recensement de l'INSEE, la population municipale compte 565 habitants en 2018. Elle a gagné 8 habitants depuis 2013, soit une augmentation de 1,4 % (+0,5 % pour la Communauté de communes Cœur du Pays Haut, +1,3 % sur le territoire SCoT nord 54).

Parallèlement, la commune gagne 9 ménages entre 2013 et 2018 pour compter 223 ménages en 2018. Cette évolution est due à la croissance démographique mais également au phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population.

En termes de logements, elle compte 242 logements en 2018, dont 92 % de résidences principales. Le taux de vacance (6.6 %) permet d'assurer la rotation des ménages.

Au niveau économique, le territoire communal recense 12 établissements en 2019 dont 5 dans le secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

Le territoire de Mairy-Mainville est majoritairement constitué de terres cultivées (934 ha soit 75 % de la surface du territoire). Les terres artificialisées représentent 44 ha soit environ 3,5 % du ban communal et les espaces naturels 270 ha. Il n'existe pas de site d'intérêt écologique sur le territoire, ni de zone NATURA 2000. Il existe une chênaie charmaie, zone humide non prioritaire au regard du SDAGE, une continuité écologique « source et vallée du Woigot » et des continuités pour les espèces des milieux forestiers et humides (« Le grand bois de Tucquenieux jusqu'au Bois de Mont Bonvillers, l'ancienne Mines de fer de Piennes jusqu'au Bois de Landre) et pour les milieux forestiers et thermophiles (La Mula et le Grand Ru et le Ruisseau des Froides Fontaines)

En termes de risques, certains secteurs de la commune sont concernés par des aléas retrait gonflement d'argiles, risques d'inondation et aléa sismique très faible (zone 1), le radon et le Plan de Prévention des Risques miniers d'Anderny, Mairy-Mainville, Tucquenieux approuvé en juillet 2013

La communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 20 septembre 2018.

B. Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de Mairy-Mainville

Le PLU de Mairy-Mainville a été approuvé le 12 octobre 2006.

Le projet politique décliné dans le **Projet d'Aménagement et de développement Durables** s'articule autour de 6 grands axes :

1 – Améliorer le cadre de vie :

La municipalité souhaite notamment améliorer les conditions de circulation et la sécurité au sein de la commune ainsi que la défense incendie

2 – Préserver et maîtrise du patrimoine

Les objectifs de la commune sont de faciliter les projets communaux, respecter l'architecture locale et de maintenir les chemins de randonnées

3 – Valoriser les zones de loisirs

La municipalité souhaite mettre en place des zones à vocation de loisirs sur MAINVILLE et sur MAIRY centrées sur les équipements existants

4 – Protéger l'environnement :

La municipalité souhaite notamment protéger les paysages, les espaces naturels sensibles au lieu-dit "Florinvillers", aménager le Woigot et maintenir la quantité et la qualité de l'eau potable distribuée.

5 – Maintien et développement des activités économiques

La commune se fixe comme objectifs de préserver l'activité agricole, maintenir les activités non nuisantes (commerces, artisanat, bureaux, services) dans le tissu bâti existant et futur et exploiter les richesses du sol et du sous-sol.

6- Développer l'urbanisation

Il s'agit notamment de réhabiliter l'ancien carreau de la mine et de maîtriser l'extension de l'urbanisation, en créant des zones d'urbanisation prolongement du bâti existant notamment à MAIRY, à l'est et au nord du village et à MAINVILLE au nord-est du village

Les orientations du PADD ont été traduites dans le **règlement graphique et écrit**.

Le **document graphique** découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- la zone urbaine comporte trois zones : la zone UA correspondant aux centres anciens de Mairy et de Mainville et la zone UB correspondant aux extensions récentes Il s'agit d'une zone mixte vouée essentiellement à l'habitat et comprend également des commerces, services, et équipements. La zone UL est destinée aux loisirs.

- la zone à urbaniser 1AU est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 2AU est vouée à être urbanisée à long terme et pourra être ouverte à l'urbanisation après une modification ou révision du PLU.

- la zone agricole A correspond à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone N correspond aux espaces forestiers ainsi qu'aux espaces naturels ; elle comprend 5 secteurs spécifiques :

- N1 pour le bois communal,
- N2 pour l'espace naturel sensible au nord de MAIRY,
- N3 pour la carrière au nord de MAIRY,
- N4 pour l'espace verger jardin.
- N5 pour un espace à vocation de loisirs

Pour chaque zone, des règles ont été édifiées pour tenir compte des caractéristiques de chaque zone. **Le règlement** prend en compte les dispositions du projet d'aménagement et de développement durables et les différentes contraintes qui affectent le territoire (risques d'inondation, servitudes, etc...).

Par ailleurs, le dossier du PLU compte par ailleurs plusieurs **annexes**, notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable, les déchets et les servitudes d'utilité publique.

Le dossier du PLU a été modifié en date du 24 juillet 2007 par le conseil communautaire pour apporter une modification au règlement portant sur l'article 1 de la zone N notamment pour la zone N3 correspondant à la carrière de Mairy, afin de permettre l'implantation des carrières, qui sont des installations classées.

C. Cadre réglementaire et justification de la procédure de modification simplifiée

1. Cadre réglementaire

Le code de l'urbanisme en vigueur à ce jour (**article L 153-36**) dispose que le recours à la **procédure de modification** du Plan Local d'Urbanisme est possible dès lors que l'EPCI ou la commune :

- « **décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le Programme d'Orientations et d'actions** »

- « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31* » à savoir

« - *ne modifie pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables*

- *ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*

- *ne réduit pas 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 nuisances.*

- *n'ouvre pas 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.*

- *ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* ».

Une **modification simplifiée** peut être réalisée dans les cas suivants (article L 153-45 et L 153-41):

- **Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :**

o *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 ;*

o *soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;*

o *Soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** ;*

o *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article 153-45 du même code stipule par ailleurs que « *Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*».

Plusieurs articles du code de l'urbanisme concernent la procédure de modification simplifiée :

- **L'article 153-40** souligne que : « 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.

- **L'article 153-47** stipule que « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des 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 l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L'article 153-48 stipule que « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

2. Justification de la procédure de modification simplifiée du PLU de Mairy-Mainville

Le choix de la procédure de modification simplifiée se justifie au regard de l'objet et des dispositions du Code de l'urbanisme car les modifications :

- ne remettent pas en cause les orientations politiques inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas 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 nuisances.
- n'ouvrent pas 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.
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

La modification porte uniquement sur le règlement et n'a pas pour objet de :

- 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 ;
- soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;
- Soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

II. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

A. Le règlement

Les modifications prévues au sein du règlement concernent le règlement de la zone à urbaniser 1AU. Elles portent sur :

- la largeur de la voirie nouvelle ;
- l'aspect extérieur des toitures ;
- le stationnement relatif au logement ;

Afin de visualiser chaque modification de texte apportée au règlement, il est présenté :

- la version du texte du règlement du PLU approuvé le 12 octobre 2006 faisant l'objet de la modification simplifiée;
- le projet de la nouvelle rédaction nouvelle avec en rouge les modifications apportées.

Le règlement de la zone 1AU est modifié comme suit sur les points suivants

| PLU actuellement en vigueur | Projet de modification simplifiée | Justification de la modification |
|--|---|--|
| <p>Article 4 Accès et voirie</p> <p>- ACCES Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> | <p>Article 4 Accès et voirie</p> <p>- ACCES Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> | <p>La municipalité a souhaité revoir l'écriture du règlement sur la voirie et ne pas définir de règle stricte en terme d'emprise de voirie, ceci afin de ne pas contraindre le pétitionnaire dans son aménagement et lui permettre d'adapter la voirie au projet d'aménagement.</p> <p>Afin de faciliter la circulation automobile et piétonne et de relier le nouveau quartier au tissu urbain existant les voies en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>- VOIRIE Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise. Les axes principaux auront une emprise supérieure aux voies secondaires. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p> <p>- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.</p> | <p>- VOIRIE Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant Les voies automobiles en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p> <p>- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.</p> | <p>l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p> |
| <p>Article 11 – Aspect extérieur</p> <p>...</p> <p>11.2. Toitures – Volumes</p> <p>La ligne de faîtage est placée parallèlement à la rue.</p> <p>Les matériaux de toitures autorisés seront obligatoirement en tuiles de ton rouge ou de ton voisin, en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers (adjonctions à des bâtiments existants, bâtiments sur cour, garage, ...).</p> | <p>Article 11 – Aspect extérieur</p> <p>...</p> <p>11.2. Toitures – Volumes</p> <p>La ligne de faîtage est placée parallèlement à la rue.</p> <p>Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge ou nuancé de rouge) ou de l'ardoise (nuancé de gris), à l'exception des vérandas, piscines ou l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique</p> <p>Les capteurs solaires ou tout</p> | <p>La commune et l'intercommunalité ont souhaité revoir les règles sur les matériaux de toitures autorisés dans les zones à urbaniser. Le règlement ne peut imposer un type de matériau que dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière tels que les patrimoniaux remarquables. Ce qui n'est pas le cas ici. En modifiant cette règle la collectivité tient compte de la loi et permet aux pétitionnaires de réaliser leurs projets en une utilisant une plus large gamme de matériaux tout en permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et en contribuant à lutter contre le dérèglement climatique.</p> <p>Le règlement édicte des règles</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>procédé nouveau devront être disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction afin de conserver un ensemble harmonieux</p> <p>Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent.</p> <p>La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers (adjonctions à des bâtiments existants, bâtiments sur cour, garage, ...).</p> | <p>d'implantation pour les capteurs solaires ou autres procédés, ceci afin qu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain notamment afin de préserver les vues depuis le domaine public.</p> |
| <p>Article 12 – Stationnement</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p> <p>12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement (1 à 3 pièces) : 1 emplacement - logement (4 pièces et plus) : 2 emplacements - maison individuelle : 2 emplacements - bureaux, services : 2 emplacements pour 100 m² - commerce 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente - artisanat 2 emplacements pour 100 m² - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle - foyers (personnes âgées, jeunes travailleurs) 2 emplacements pour 10 chambres <p>La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.</p> <p>Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> | <p>Article 12 – Stationnement</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p> <p>12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²: 1 emplacement - logement dont la surface est comprise entre 40 et 149 m² : 2 emplacements - 3 emplacements pour toutes construction supérieure à 150 m² ; A partir de ce seuil un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m² supplémentaires <p>Toutefois, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux, services : 2 emplacements pour 100 m² - commerce 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente - artisanat 2 emplacements pour 100 m² - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle - foyers (personnes âgées, jeunes travailleurs) 2 emplacements pour 10 chambres <p>La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des</p> | <p>La commune et l'intercommunalité proposent de modifier les règles de stationnement relatif au logement pour tenir compte de différentes évolutions législatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est illégal de définir des prescriptions particulières pour des destinations non définies par le code de l'urbanisme ; dans le cas présent par type de logement (maison individuelle) à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ; De ce fait le règlement définit des règles de stationnement par taille de logements. - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur (L 151-34 et L 153-35) - La mise en application du nouveau régime d'instruction et de délivrance des autorisations d'occupation du sol : le nombre des logements créés ne figure désormais dans le dossier de demande de permis de construire qu'en vue de la collecte d'informations statistiques et l'omission de cette information ne met pas obstacle à ce que |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> | <p>le dossier soit réputé complet (art. R. 431-4 du Code de l'urbanisme) En outre les plans intérieurs ne figurent pas le dossier de permis de construire. De ce fait les services instructeurs risquent fort de ne pas pouvoir vérifier si est bien respectée la norme qui lierait le nombre des emplacements de stationnement à celui des logements. Il a donc été retenu de prendre en compte la surface de plancher pour définir les besoins en emplacements de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification de la méthode de calcul des surfaces constructibles ou aménageables est prise en compte. Depuis le 1^{er} janvier 2012, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sont remplacées par la surface de plancher |
|--|--|---|

III. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.

Le présent dossier a été soumis à l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

Les modifications telles qu'elles sont édictées dans le chapitre II ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et auront une très faible incidence sur l'environnement.

Les règles d'aménagement de la voirie permettent d'adapter la voirie interne aux caractéristiques du futur projet et contribuent à améliorer les déplacements entre les futurs quartiers et le tissu existant. Les règles sur l'aspect extérieur notamment sur les toitures contribuent à agir contre le réchauffement climatique en permettant d'utiliser des matériaux innovants tout en s'insérant dans le cadre environnant.

La modification des règles de stationnement sur le logement tient compte des évolutions législatives.

Les modifications n'affectent pas de site naturel remarquable ou d'espace agricole ou naturel présentant un intérêt écologique particulier. L'impact du projet sur l'environnement naturel sera donc nul.

Les modifications ne vont pas engendrer de nouvelles nuisances sonores ou avoir un effet sur la qualité de l'air.