



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°7

Notice explicative valant rapport de présentation

Notice de la modification simplifiée
pour mise à disposition du public

PLU approuvé le 10 octobre 2013
Et modifié en dernier lieu le 12 octobre 2023

Janvier 2024

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS	3
1.1. RAPPEL DES PROCEDURES	3
1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1.3. CADRE LEGISLATIF	3
1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
II – NOTICE EXPLICATIVE.....	5
2.1 Modification des dispositions générales – définitions communes – opération d’ensemble	5
2.2 Modification des articles UA 12, UB 12 et UV 12 concernant le stationnement des véhicules	5
III - CONCLUSION	7

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1.RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Pont Saint Martin est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé depuis le 10 octobre 2013, qui a été modifié plusieurs fois. La dernière modification approuvée le 12 octobre 2023 est la modification n°4.

1.2.OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- La modification des dispositions générales du règlement écrit en apportant une précision dans la définition de la notion d'opération d'ensemble.
- La modification des articles UA 12, UB 12 et UV 12 afin de permettre la répartition des obligations de stationnement dans une opération d'ensemble sur des assiettes foncières différentes.

1.3.CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De 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,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-45, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée du règlement écrit de la zone Uab du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit sera modifié pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour examen « au cas par cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie.(8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article L. 153-44 du Code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

II – NOTICE EXPLICATIVE

2.1 Modification des dispositions générales – définitions communes – opération d'ensemble

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 et modifié pour la dernière fois le 12 octobre 2023, la définition d'une opération d'ensemble ne précise pas si une telle opération peut être réalisée sur des terrains d'assiettes foncières discontinues. L'ajout de cette précision dans la définition commune des dispositions générales a pour objectif de confirmer la possibilité de réaliser une opération d'ensemble sur des terrains d'assiettes foncières discontinues.

Extrait du règlement en vigueur et **modification envisagée** :

OPERATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble se définit par la réalisation de plusieurs constructions organisées selon un schéma prévoyant les voiries, espaces publics, dessertes,... **Une opération d'ensemble peut être réalisée sur des terrains d'assiettes foncières discontinues lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate.**

Les opérations d'ensemble concernent les zones 1AU et les opérations de 10 logements et plus.

2.2 Modification des articles UA 12, UB 12 et UV 12 concernant le stationnement des véhicules

Le règlement actuel précise dans ses articles UA 12, UB 12 et UV 12 que pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet. La modification envisagée a pour objectif de permettre la répartition des obligations de stationnement à l'échelle de l'assiette foncière de l'opération.

Extraits du règlement en vigueur et **modification envisagée** :

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	<p>2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée).</p> <p>Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet à l'échelle de l'opération.</p> <p>Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m².</p>
Logements sociaux	<p>1 place par logement</p> <p>Pour le cas particulier des résidences jeunes actifs, les besoins en stationnement</p>

	véhicules et deux-roues devront être adaptés au projet.
--	---

Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	<p>2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée)</p> <p>Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet à l'échelle de l'opération.</p> <p>Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m²</p>
Logements sociaux	<p>1 place par logement</p> <p>Pour le cas particulier des résidences jeunes actifs, les besoins en stationnement véhicules et deux-roues devront être adaptés au projet.</p>

Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	<p>2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée)</p> <p>Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet à l'échelle de</p>

	<p><i>l'opération.</i></p> <p><i>Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m².</i></p>
Logements sociaux	<i>1 place par logement</i>

Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

III - CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.