

MODIFICATION SIMPLIFIEE

P.O.S MALLELOY



Modification simplifiée n°2

POS approuvé le 4 mars 1977

Révision approuvée le 29 septembre 1999

Modifications approuvées les 17 juillet 2000, 29 avril 2002 et 21 mai 2007

Modification simplifiée approuvée le 9 juillet 2015

NOTICE

1. INTRODUCTION

Par délibération de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey du 26 février 2015 la communauté de communes a modifié ses statuts pour y intégrer la compétence Urbanisme.

Après délibération des communes membres, l'arrêté préfectoral du 23 juin 2015 a transféré la compétence Urbanisme à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Par délibération du Conseil Communautaire du Bassin de Pompey du 15 décembre 2015, la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration de son PLU-I, valant PLH et PDU.

En application du droit de l'intercommunalité (principe d'exclusivité de la compétence), la communauté de communes peut effectuer jusqu'à l'achèvement de l'élaboration du PLU-I, une procédure de modification ou de mise en compatibilité d'un PLU communal ou d'un POS.

La commune de **MALLELOY** est dotée d'un Plan D'Occupation des Sols (POS) qui a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du 29 septembre 1999, de trois modifications approuvées les 17 juillet 2000, 29 avril 2002 et 21 mai 2007 et d'une modification simplifiée le 9 juillet 2015.

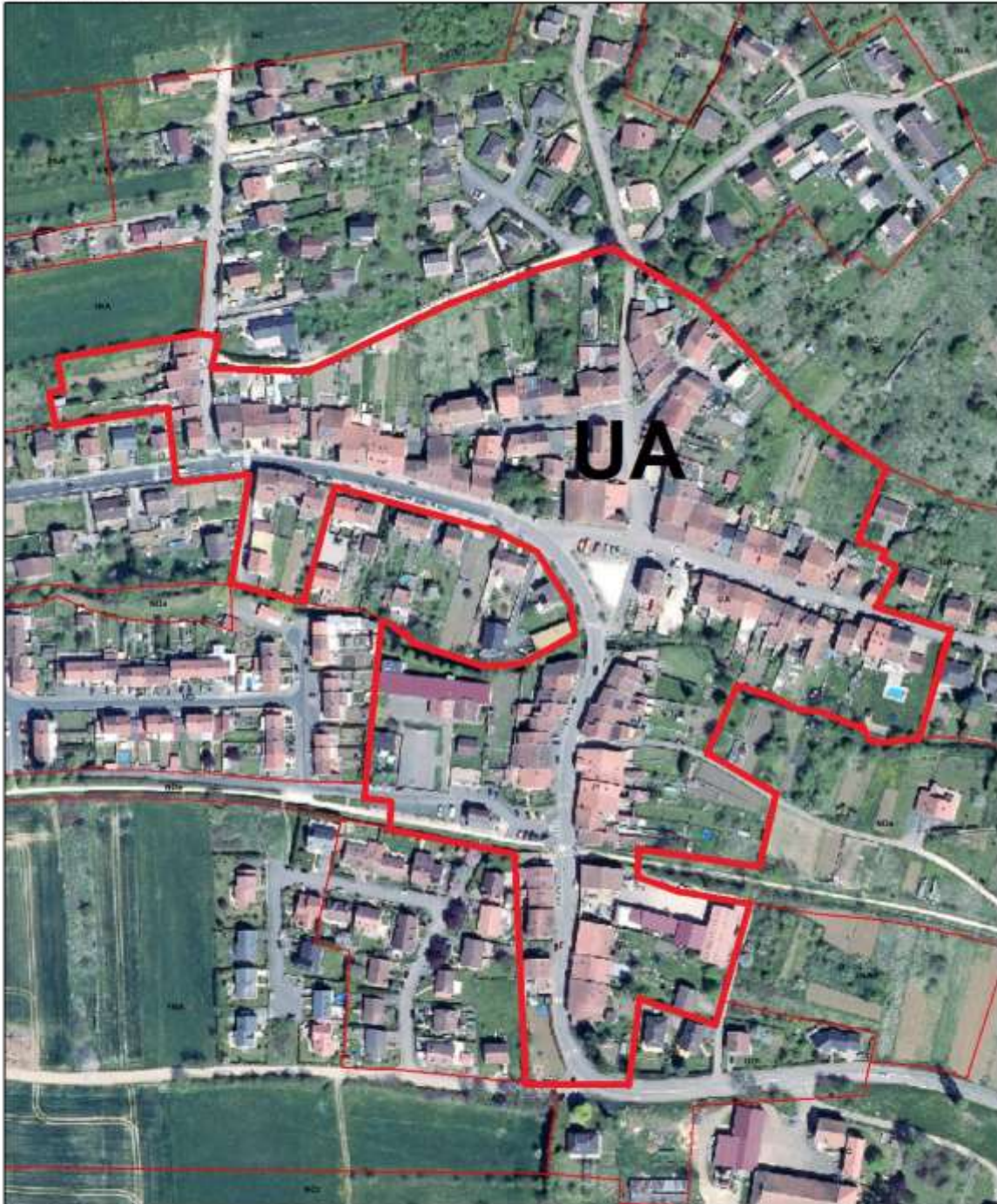
2. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification concerne l'ensemble de la zone UA du POS de Malleloy.

Localisation du projet

Bassin de
Pompey
COMPLÈXEMENT DE COMMUNES

Zone UA Malleloy



0 10 20 30 40 m



03/05/2017

Il convient de procéder à des modifications mineures de rédaction de l'article 12 de la zone UA du POS de Malleloy, de façon à permettre la réhabilitation de bâtiments en zone UA en atténuant des dispositions en matière de stationnement très peu favorables.

Elle permettra de prendre en compte les éléments suivants :

- Permettre la réhabilitation de logements ou bâtiments en prévoyant un nombre de places de stationnement plus compatible avec le secteur bâti ;

3. CHOIX DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU POS

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme définit les cas dans lesquels l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit faire l'objet d'une révision. Il s'agit :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente évolution du POS n'entrant dans aucun de ces cas, les seules modifications envisagées étant réglementaires, elle peut s'inscrire dans une des procédures de modification du PLU prévue aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification doit faire l'objet d'une enquête publique lorsqu'elle a pour effet :

- 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 les 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 (prise en compte par le PLU tenant lieu de PLH de toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants. du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'évolution envisagée dans le cadre de la présente procédure porte sur une modification de la rédaction de l'article 12 de la zone UA.

Elle ne majore pas les droits à construire, ne les diminue pas et ne modifie pas les surfaces des zones U et AU.

Elle n'a pas pour but d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Elle n'entre donc pas dans les cas prévus ci-dessus.

En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est une modification simplifiée du POS qui doit faire l'objet d'une mise à disposition du public du dossier, pendant un mois, après avoir recueilli l'avis des personnes publiques associées (PPA).

4. EVOLUTIONS APPORTEES AU POS

L'évolution consiste à modifier la rédaction de l'article 12 de la zone UA.

Règlement zone UA avant modification

Article ua.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés sur la propriété privée.

La présente règle s'applique aux constructions nouvelles comme aux extensions et changements de destination des bâtiments existants dans la limite de la SHON créée ou transformée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 27,5 m² par emplacement y compris les accès.

Le nombre minimal de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Un emplacement par logement jusqu'à 50 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de plancher,
- Deux emplacements par logement supérieur à 50 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de plancher,
- Pour tous travaux conduisant à la création de 3 à 4 logements (neufs ou rénovés), il sera demandé une place de stationnement supplémentaire et, pour tous travaux conduisant à la création de plus de 4 logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 2 places de stationnement supplémentaires.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATION DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

- Un emplacement par tranche de 25 m² de Surface Hors OEuvre Nette

(SHON) de plancher,

HOTELS ET RESTAURANTS :

- Un emplacement par chambre
- Deux emplacements par tranche de 10 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

➤

ETABLISSEMENTS A USAGE ARTISANAL :

- Un emplacement par tranche de 100 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de Surface Hors OEuvre Nette (SHON) de plancher de la surface de vente, avec un minimum de 2 places de stationnement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisée la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les constructions et installations non mentionnées à cet article devront appliquer la règle imposée.

Règlement zone UA après modification

Article ua.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés sur la propriété privée.

La présente règle s'applique aux constructions nouvelles comme aux extensions et changements de destination des bâtiments existants dans la limite de la Surface de Plancher créée ou transformée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 27,5 m² par emplacement y compris les accès.

Le nombre minimal de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Un emplacement par logement sur l'emprise de l'unité foncière

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATION DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :

- Un emplacement tous les 45 m² de Surface de plancher

HOTELS ET RESTAURANTS :

- Un emplacement par chambre
- Deux emplacements par tranche de 10 m² de surface de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisée la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
-

ETABLISSEMENTS A USAGE ARTISANAL :

- Un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement

nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisée la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la surface de vente, avec un minimum de 2 places de stationnement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisée la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les constructions et installations non mentionnées à cet article devront appliquer la règle imposée

ANNEXE : Règlement de la zone UA après modification