

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1- NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal d'approbation de
la modification simplifiée n° 1 du PLU.

En date du
Le Maire,



Sommaire

1- Motif et objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU	4
2- Les points de modification	4
2-1/ Modification de l'OAP n° 1 du Site du Belvédère.....	4
2-2/ Modification du règlement écrit de la zone AUa	5
3/ Conclusion	5

1- Motif et objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU

Le plan local d'urbanisme de la commune de Murinais a été approuvé le 26 mai 2015.

Il a fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 12 juillet 2017, considérant que le PLU approuvé avait été modifié à l'issue de l'enquête publique en méconnaissance des dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme puisque les modifications apportées au projet, portant sur l'OAP n° 1 du Site du Belvédère et le règlement de la zone AUa associé à cette OAP, résultaient d'observations faites par le maire le dernier jour de l'enquête et ne résultaient pas d'observations et de remarques faites par les personnes publiques associées ou toute autre personne issue du public. Il s'agissait par conséquent d'une irrégularité sanctionnée par le Tribunal.

Cependant, le Tribunal par cette même décision a considéré que cette irrégularité était susceptible de régularisation par une nouvelle délibération.

Aussi, le Conseil municipal a procédé au retrait de la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 26 mai 2015 ainsi qu'à une nouvelle approbation du PLU le 13 décembre 2017. Le PLU approuvé le 13 décembre 2017 n'intègre pas les modifications de l'OAP n°1 et du règlement de la zone AUa, objets du recours et du jugement du Tribunal.

La modification simplifiée n° 1 du PLU approuvé a pour objet de modifier dans le respect du code de l'urbanisme, l'OAP n° 1 et le règlement de la zone AUa associé à l'OAP n°1.

Les modifications portent sur des points mineurs de l'OAP n° 1 et du règlement de la zone AUa, d'où le recours à la procédure de la modification simplifiée en application des articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLU ne majore pas les possibilités de construction. Elle ne les diminue pas non plus. Elle ne réduit pas la surface de la zone à urbaniser. Elle est par conséquent la procédure appropriée pour procéder aux modifications souhaitées par la commune de Murinais.

2- Les points de modification

2-1/ Modification de l'OAP n° 1 du Site du Belvédère

La modification simplifiée n°1 du PLU apporte quelques correctifs à l'OAP n° 1.

Orientations d'aménagement page 7 de l'OAP et Schéma « test de capacité et de composition » page 10 de l'OAP

La commune souhaite supprimer l'interface de stationnement (30 places) ainsi que la placette initialement prévues en entrée d'opération depuis la VC N°2.

Le stationnement « privatif » et « visiteurs » est géré par le règlement écrit de la zone AUa (voir ci-après).

La mention d'une interface permettant de gérer le stationnement ainsi que la placette de retournement des véhicules, est supprimée page 7 et 10 de l'OAP n°1.

Schéma des orientations d'aménagement – page 9 de l'OAP

S'il est indiqué page 8 que l'opération devra prévoir au moins 40% d'habitat groupé, intermédiaire, cette indication ne figure pas dans le schéma de synthèse des orientations. Afin que cette donnée importante ne soit pas oubliée, elle est ajoutée au schéma de synthèse des orientations.

L'indication « noues secondaires » est portée au singulier et non plus au pluriel dans la mesure où une seule noue le long de la voie principale permet de collecter les eaux pluviales de l'opération et de les acheminer au bassin de rétention réalisé en aval de l'opération. Les deux schémas pages 9 et 10 de l'OAP n°1 sont corrigés en conséquence.

En dehors de ces quelques précisions mineures, les autres orientations de l'OAP n°1 restent inchangées.

2-2/ Modification du règlement écrit de la zone AUa

ARTICLE AUA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Compte tenu de la suppression de l'interface collective de stationnement en entrée d'opération, le règlement précise les conditions privatives de stationnement sur chacun des lots. Il demande :

« Un accès non clos directement accessible depuis les voies internes de l'opération aménagé devant chaque construction en dehors des espaces communs de l'opération pour permettre le stationnement privatif. Il aura les caractéristiques suivantes : 5 mètres minimum de large x 5 mètres minimum de profondeur ».

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Compte tenu de la suppression de l'interface de stationnement de 30 places en entrée d'opération, l'article AUa 6 est modifié permettant de réduire le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur de la VC n° 2, de 19 mètres à 5 mètres :

2. *« Par rapport à l'alignement actuel ou futur de la VC n° 2 bordant l'opération au nord, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de ~~19~~ mètres 5 mètres pour permettre l'aménagement des voies de desserte et les espaces de stationnement internes de l'opération ».*

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Etant donnée la suppression de l'interface de stationnement en entrée d'opération, l'article AUa 12 précise les conditions de stationnement des visiteurs :

1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement par logement et d'une place « visiteurs » pour 2 logements. Les places visiteurs seront regroupées en plusieurs endroits de l'opération.*

3/ Conclusion

En dehors de ces points de modification mineurs de l'OAP n°1 et du règlement écrit de la zone AUa, les autres pièces du PLU approuvé le 13 décembre 2017 restent inchangées.

La surface des zones du PLU approuvé n'est pas modifiée.