



République Française - Département de l'Essonne

COMMUNE DE TIGERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION SUITE AVIS PPA - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PLU approuvé le	Modifié le	Révisé le
26/05/2003	07/06/2004, 29/05/2006, 15/12/2008, 14/09/2011, 28/09/2016, 27/11/2017	28/02/2013

**Dossier mis à la disposition du public
du lundi 08 octobre 2018 au samedi 10 novembre 2018 inclus**

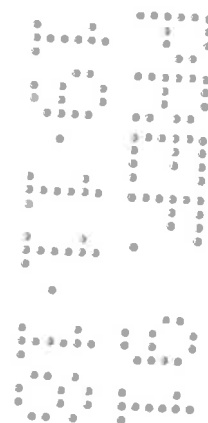
SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

- 1) Cadre réglementaire de la modification simplifiée _____ 3 et 4
- 2) Etapes de la procédure _____ 5
- 3) Objet de la modification simplifiée n°3 _____ 6

DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

voir dossier annexé (argumentaire)



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tigery a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2003, modifié les 07 juin 2004, 29 mai 2006, 15 décembre 2008, 14 septembre 2011, 28 septembre 2016 et le 27 novembre 2017 et révisé le 28 février 2013.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1) Cadre règlementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du Code de l'Urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 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.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- En cas de rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues L151-28 ;
- Si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Si le projet ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au règlement du PLU de Tigery s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée. Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 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.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Tigery:

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Enfin, la modification simplifiée n° 3 du PLU:

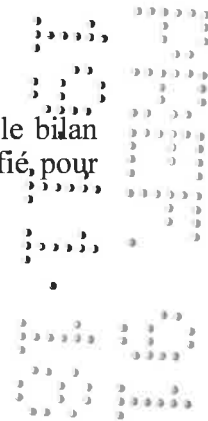
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC),
- ne réduit pas une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne conduit à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La modification simplifiée n°3 du PLU n'est donc pas soumise à évaluation environnementale. Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification.

La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme 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 le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire ou son représentant présentera le bilan devant 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.



2) Etapes de la procédure

Lancement de la procédure : Arrêté du Maire n° 80/2018 en date du 20 août 2018 lançant la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de TIGERY (article L153-45 du Code de l'Urbanisme)

Publicité : Affichage en mairie pendant un mois (site internet, panneaux lumineux et mention de cet affichage dans un journal départemental)

Délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2018 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Notification du projet (article L153-40) aux personnes publiques associées (articles L132-7 et 132-9 du Code de l'Urbanisme)

Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie

Mise à disposition du public et des avis des PPA avec registre (article L153-47 du Code de l'Urbanisme)

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation (article L 153-47 du Code de l'Urbanisme)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité (article L 153-48 du Code de l'Urbanisme)

La modification simplifiée est exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et, en l'absence de SCoT, après un délai d'un mois à compter de la transmission au préfet.

3) Objet de la modification simplifiée n°3

La modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de modifier :

- **L'article 12 du règlement de la zone 1AUxb portant sur la règle de stationnement (zone d'activités « Parc des Vergers 2 » - ZAC du Plessis-Saucourt) :**

Cette modification concerne le secteur 1AUxb, situé sur la ZAC du Plessis-Saucourt, qui couvre les terrains en partie sud du Parc d'activités.

La rédaction actuelle de l'article 12 est ambiguë. Elle mène à un surnombre de places de stationnement au regard de la destination des constructions. Il est donc nécessaire de procéder à une modification du règlement.

En corrigeant la manière de calculer le nombre de places pour les grandes surfaces dont l'activité principale est l'entreposage.

En introduisant une possibilité de différer la réalisation d'une partie des places, sur la base de justification.

- **L'article 10 du règlement de la zone 1AUxc portant sur la hauteur maximale des constructions :**

Cette modification concerne le secteur 1AUxc dénommé « Le Gravois » et plus précisément l'article 10 du règlement relatif à la hauteur maximale des constructions. Cet article ne précisait pas les exceptions concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone étant située loin des habitations, ces exceptions applicables aux bâtiments publics ne créeront aucune gêne aux habitations les plus proches.

Par ailleurs, il mentionnait le terme « principales » dans la phrase « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 14 mètres ». Cette mention sera retirée.

VOIR DOSSIER ANNEXÉ (ARGUMENTAIRE)

ARGUMENTAIRE

Modification simplifiée n° 3 du PLU de TIGERY

POINT 1 :

Cette modification concerne le secteur 1AUxb, situé sur la ZAC du Plessis-Saucourt, qui couvre les terrains en partie sud du Parc d'activités.

La rédaction actuelle de l'article 12 est ambiguë. Elle mène à un surnombre de places de stationnement au regard de la destination des constructions. Il est donc nécessaire de procéder à une modification du règlement.

- En corrigeant la manière de calculer le nombre de places pour les grandes surfaces dont l'activité principale est l'entreposage.
- En introduisant une possibilité de différer la réalisation d'une partie des places, sur la base de justification (voir proposition ci-après)

ARTICLE 1AUxb-12 - stationnement – Règlement en vigueur :

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher dont 1 place couverte. Le nombre de place est plafonné à 3.
- Bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Entrepôts :
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher de 0 à 5000 m²
 - 1 place pour 300 m² de surface de plancher de 5000 m² à 10 000 m² ;
 - 1 place pour 400 m² de surface de plancher supérieure à 10 000 m².
- Industrie : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
 - 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
 - 0,5 place par chambre supplémentaire ;
 - 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

ARTICLE 1AUxb – stationnement - Proposition de nouvelle rédaction du règlement :

Le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera les normes minimales suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher dont 1 place couverte. Le nombre de place est plafonné à 3.
- Bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Entrepôts dont la surface de plancher est :
 - Comprise entre 0 et 5000 m² : 1 place pour 100 m²
 - Comprise entre 5000 m² et 10 000 m² : 1 place pour 300 m²
 - Supérieure à 10 000 m² : 1 place pour 400 m²
- Industrie : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
 - 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
 - 0,5 place par chambre supplémentaire ;
 - 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un «foisonnement» pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

Pour les entrepôts, lors d'une extension, la norme applicable sera celle résultant de la prise en compte du total de ce type de surface : existant + extension.

Différé de réalisation

Il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée, et que l'entreprise s'engage à les réaliser dès que nécessaire.

POINT 2 :

Cette modification concerne le secteur 1AUxc dénommé « Le Gravois » et plus précisément l'article 10 du règlement relatif à la hauteur maximale des constructions.

Cet article ne précisait pas les exceptions concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone étant située loin des habitations, ces exceptions applicables aux bâtiments publics ne créeront aucune gêne aux habitations les plus proches.

Par ailleurs, il mentionnait le terme « principales » dans la phrase « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 14 mètres ». Cette mention sera retirée.

ARTICLE 1AUxc-10 – Hauteur maximale des constructions - règlement en vigueur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 14 mètres.

ARTICLE 1AUxc-10 – Hauteur maximale des constructions - Proposition de nouvelle rédaction du règlement :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.