

COMMUNE DE MERE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE EXPLICATIVE

12 Juin 2023

I. OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La révision générale du PLU de Méré a été approuvée le 4 Juin 2018.

L'objet de la présente modification de PLU N°1 de Méré, engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.151-36 et suivants, concerne notamment :

- La complétude ou la modification de certains articles du règlement en vue de :
 - . Permettre une meilleure insertion des constructions dans l'environnement communal
 - . Mieux maîtriser le caractère végétal des quartiers résidentiels
 - . Préserver le cadre de vie des habitants.

La pièce du PLU en vigueur concernée par la procédure de modification de PLU N°1 est la suivante :

• REGLEMENT

1. Dans les zones UA-UG-UH-UJ-AU

- Article concernant le stationnement :
 - . Revoir dans l'épure des recommandations du PDUIF la règle de stationnement pour l'habitat en imposant 2 places de stationnement minimum par logement et prévoir des places de stationnement visiteurs pour les opérations résidentielles de 6 logements et plus.
 - . Ajouter comme en zone UG, une norme de stationnement pour le commerce de détail.
 - . Spécifier que les places de stationnement commandées sont limitées à 2 en continuité.

2. Dans les zones UA-UG-UH-UJ

- Article concernant l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords :
Préciser la règle des clôtures sur rue en cas de mur bahut.

3. Dans les zones UG-UH-UJ

- Article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - . Prendre en compte le cas des cours communes en limite séparative.
 - . Ne pas autoriser de surélévation pour le cas des extensions qui ne respectent pas la distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives.
 - . Homogénéiser l'implantation des annexes sur la parcelle et prendre en compte spécifiquement les abris de jardin.

4. Dans la zone UH et la zone UJ

- Article concernant la hauteur des constructions :
 - . Limiter la hauteur maximale à 4 mètres à l'acrotère et 8 mètres au faîtage
 - . Admettre les toitures terrasses que si elles ne couvrent pas plus de 50% de la superficie au sol de la construction principale.

5. Dans la zone UG

- Article concernant les espaces libres : Instaurer un coefficient d'espaces de pleine terre de 40% minimum.

6. Dans la zone UJ

- Article concernant les éléments de patrimoine identifié : Instaurer le long de la rue Léon Crété, comme dans la zone UH, la même disposition réglementaire de l'autre côté de la voie, qui stipule l'obligation de conserver l'aspect végétal de la marge de recul et l'interdiction d'y implanter de nouvelles constructions, sauf les extensions sous réserves.

7. Dans les zones UA-UG-UH-UI-UJ-AU

- Article concernant les espaces libres :
 - . Introduire un recul minimal pour la plantation des arbres depuis les limites séparatives.
 - . Imposer la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

8. Dans La zone N

- Article concernant la destination des constructions soumises à condition : permettre d'autoriser les baris chevaux même s'ils ne sont pas situés à l'intérieur d'une propriété bâtie ou à proximité immédiate de constructions existantes.

9. Annexe du règlement

- Revoir la définition des espaces de pleine terre.

10. Annexes architecturales

- Permettre une souplesse concernant le nombre de pentes de toiture à autoriser

11. Dans l'ensemble des zones

Rappeler en introduction de chacune des zones l'obligation de respecter un isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des infrastructures de transport terrestre (RN12, RD13, RD76, RD155 et voie ferrée) dans une bande délimitée dans les arrêtés préfectoraux indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres (du 10 octobre 2000 pour les voies routières et du 15 juin 2021 pour la voie ferrée).

- **ANNEXES DU PLU**

Intégrer dans les annexes du PLU l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre concernant la voie ferrée Saint-Cyr-l'école à Surdon.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La procédure de modification du P.L.U. peut être mise en œuvre car celle-ci :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- c) 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 nuisance.
- d) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE

La commune de MERE, Square Raoul Breton, 78 490 MERE

Le responsable du projet de modification est M. Michel RECOUSSINES, Maire de la commune.

III. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., approuvé le 4 Juin 2018.

- L'arrêté municipal prescrivant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU
- Une notice explicative
- Un additif au rapport de présentation
- Le règlement modifié
- L'insertion dans les annexes du PLU de l'arrêté préfectoral du 15 juin 2021 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre concernant la voie ferrée Saint-Cyr-l'école à Surdon.

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, les OAP, le document graphique réglementaire, les annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.