

Département de : l'Aube

Commune de : Le Mériot

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Notification de la
modification simplifiée n° 1
aux services de l'Etat
et Personnes Publiques Associées

Février 2025

PLU approuvé le 25 août 2005
Modification n° 1 du PLU approuvée en janvier 2008
Révision simplifiée du PLU approuvée en juillet 2009
Modification n° 2 du PLU approuvée le 16 décembre 2010
Mise en compatibilité du PLU suite Déclaration d'Utilité Publique approuvée le 11 septembre 2013

Dossier de la modification simplifiée du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	3
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU.....	3
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
II/ Objet de la modification	5
III/ Prise en compte de l'environnement	10
IV/ Conclusion.....	13

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

La commune du Mériot dispose d'un PLU approuvé le 25 août 2005 et adapté par des procédures de modifications, de révision simplifiée et de mise en compatibilité en 2008, 2009, 2010 et 2013.

Elle souhaite revoir le PLU afin d'adapter certaines dispositions règlementaires au sein des zones urbaines et à urbaniser qui limitent l'urbanisation du lotissement communal en cours d'aménagement. Il s'agit de prescriptions en matière d'emprise au sol, d'aspect des constructions et d'aspect des toitures.

I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les adaptations définies n'auront pas pour effet :

- De modifier les orientations du PADD du PLU.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances. Aucune modification n'est apportée aux zones Agricoles ou Naturelles du PLU actuel ou aux protections qui y sont définies.
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- De diminuer les possibilités de construire.
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

Rappel législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-46 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L153-47 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

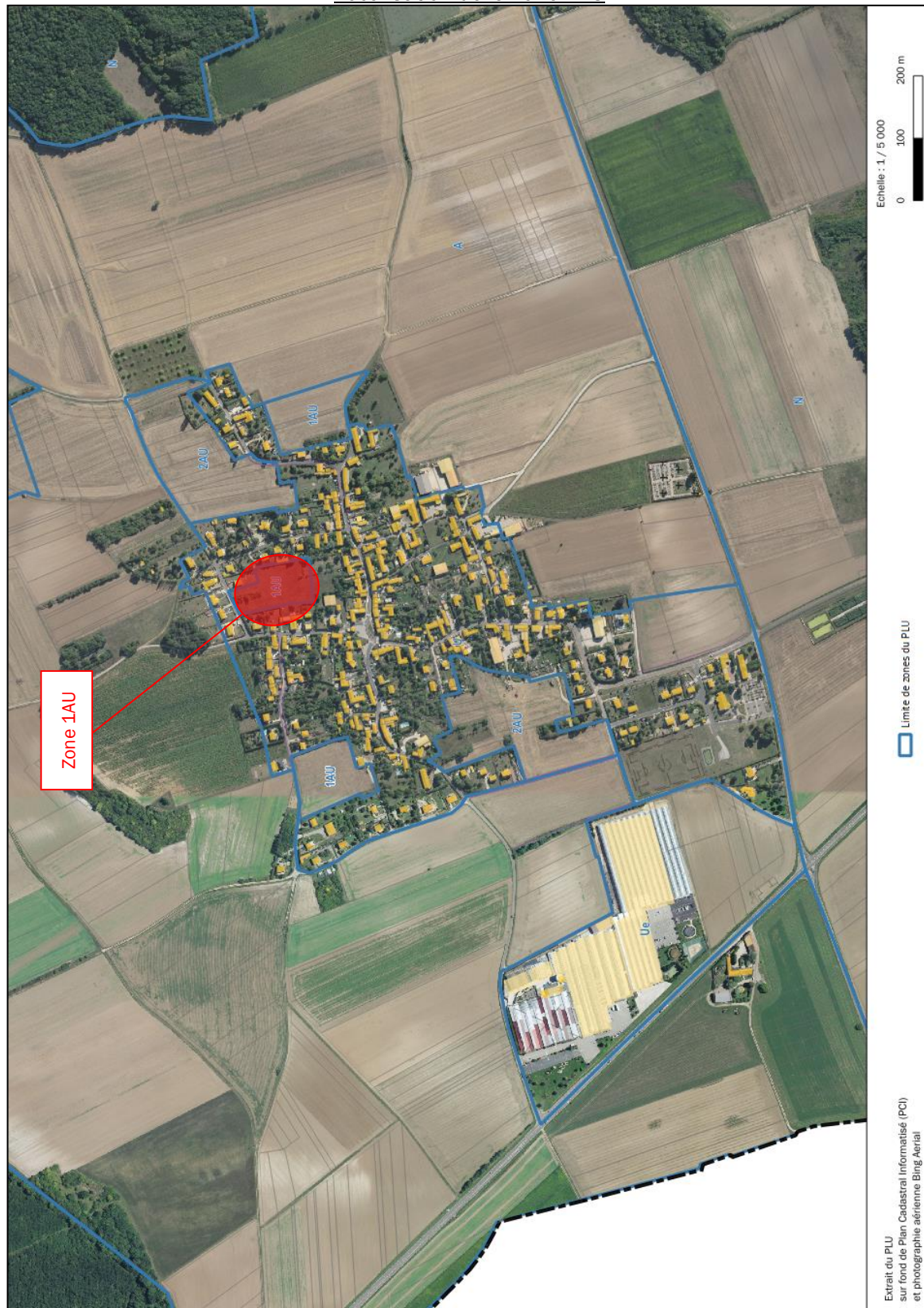
Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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.

II/ Objet de la modification

La zone 1AU située entre les rues de la Roulière, de la Forêt, de Chalautre et des Néfliers est actuellement occupée par un lotissement communal dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Localisation de la zone 1AU



Zone 1AU et découpage parcellaire*Perspectives sur fond IGN*

Au cours des discussions avec les futurs acquéreurs des lots de ce lotissement, il est apparu que certaines règles du règlement écrit du PLU pourraient être bloquantes lors des dépôts des permis de construire.

Cette réflexion a été portée sur l'ensemble des zones d'urbanisation future et sur les zones urbaines du PLU.

Il apparaît effectivement que les règles d'emprise au sol, d'aspect des constructions et d'aspect des toitures peuvent être bloquantes pour l'installation de nouvelles constructions sur le territoire.

Or, la commune met tout en œuvre pour garantir une offre de terrain constructible adaptée à la demande et au dynamisme local.

Ainsi, il s'agit d'adapter les dispositions suivantes :

Emprise au sol des constructions

En zones U et 1AU, le règlement du PLU impose une emprise au sol de toutes les constructions limitées à 20 % de la surface du terrain.

Il apparaît que cette disposition était cohérente avec la volonté de la commune de privilégier la constructibilité des terrains de taille importante en 2005.

Cependant, dans un objectif d'optimisation du foncier et de réduction de la consommation d'espaces, la commune cherche à privilégier une densité plus importante des constructions en zone urbaine U, au sein des dents creuses restantes, mais également au sein des zones d'urbanisation future 1AU.

Il apparaît ainsi que cette limite de 20% d'emprise au sol limite fortement la taille des constructions principales et ne permet pas ou peu la réalisation d'annexe.

Dans ce cadre, la commune adapte cette règle d'emprise au sol au sein des zones U et 1AU afin de limiter l'emprise au sol des constructions principales à 30% de la surface du terrain.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

Élément supprimé par la modification simplifiée

Élément ajouté par la modification simplifiée

ZONE U

ARTICLE U 09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions **principales** est limitée à **20 % 30 %** de la surface du terrain.

[...]

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions **principales** est limitée à **20 % 30 %** de la surface du terrain.

[...]

Aspect des constructions

Le PLU de 2005 prévoit l'interdiction des imitations de matériaux tels que les fausses briques et faux pans de bois dans l'ensemble des zones U et 1AU.

Il apparaît que cette disposition peut bloquer des projets de qualité utilisant des techniques imitant ces matériaux. De plus, la commune ne souhaite pas imposer l'utilisation de ces matériaux qui aurait pour effet de rendre les projets de constructions plus onéreux.

Afin d'autoriser des projets recherchant une intégration cohérente avec le tissu urbain existant et les caractéristiques architecturales du territoire sans rendre les projets de constructions plus onéreux, il est décidé de supprimer cette disposition.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

~~Elément ajouté par la modification simplifiée~~

ZONE U

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Sont notamment interdits :

- les toitures monopentes et terrasses pour les constructions principales
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- ~~les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...~~
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

[...]

ZONE 1AU

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sont notamment interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ~~les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois,~~
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires, tels que tôles et tous autres matériaux ondulés.

[...]

Aspect des toitures

Le PLU de 2005 a été rédigé de façon à « recommander » l'utilisation de matériaux de couleur terre cuite en toiture au sein de la zone U.

Il apparait que cette recommandation n'a pas été suivie dans le cadre de la construction des dernières habitations au sein du village.

En tenant compte des projets récents déjà réalisés qui a eu pour effet de modifier le contexte local selon les élus, ces derniers sont favorables à l'intégration de nouvelles constructions présentant des toitures de couleurs noires et anthracites.

Ainsi, afin de clarifier cette situation, il est décidé de supprimer la recommandation visant à l'utilisation de matériaux de couleur terre cuite en toiture et d'inscrire la possibilité de réaliser des toitures de couleurs noires et anthracites en zone U et 1AU.

De cette façon, la commune souhaite favoriser l'installation de nouvelles constructions selon les pratiques modernes sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire.

Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

Elément supprimé par la modification simplifiée

Elément ajouté par la modification simplifiée

ZONE U

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les toitures :

- Les toitures des constructions principales seront à 4 versants au maximum.

Il est demandé un angle de toiture pouvant varier entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

La pente des toitures de vérandas et d'abris de jardin peut être réduite à 15°.

- Les toitures à une seule pente ne sont tolérées que pour les constructions d'annexes (vérandas, abris de jardin, garages...) et dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

~~Il est recommandé d'utiliser les matériaux suivants petites tuiles plates, pannes flamandes de couleur terre cuite (et non brunie).~~

- Les toitures seront de ton terre cuite ou anthracite.

[...]

ZONE 1AU

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les toitures :

- Les toitures des constructions principales seront à 4 versants au maximum. Les annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m² peuvent avoir des toitures à un seul versant ou comporter des terrasses avec acrotères.

Les toitures en pignon peuvent déborder du bâtiment de 20 centimètres maximum.

- La pente de toitures sera comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des toitures de vérandas et d'abris de jardin peut être réduite à 15°.

- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

- Les combles à la Mansard et les toitures complexes feront l'objet d'un examen particulier.

- Le matériau de couverture doit être d'aspect de la panne flamande ou de la petite tuile plate.

- Les toitures seront de ton terre cuite ou anthracite.

[...]

III/ Prise en compte de l'environnement

Thématique environnementale	Enjeux et
	Conclusion de l'auto-évaluation
SITES NATURA 2000, MILIEUX NATURELS ET TRAMES VERTES ET BLEUES	Les sites Natura 2000 ne concernent pas les zones U et 1AU faisant l'objet de la modification. La ZICO concerne les zones urbaines U du Mériot et de Beaulieu. Les zones urbaine U du Mériot et de Beaulieu sont concernées directement par la ZNIEFF I n°210000617 - Milieux naturels et secondaires de la vallée de la Seine. Les zones urbaines U du Mériot et de Beaulieu sont concernées directement par la trame verte et bleue de la vallée de la Seine.
	Les modifications réalisées par la modification simplifiée n° 1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités du site Natura 2000, de la ZICO, des ZNIEFF et des Trames verte et bleue régionales et locales.
ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE	Les zones urbaines U du Mériot et de Beaulieu sont concernées directement par l'identification de zones humides et à dominante humide par diagnostic.
	Les modifications réalisées par la modification simplifiée n° 1 n'ont pas d'incidence sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.
CONSOMMATION D'ESPACES ET ETALEMENT URBAIN	Il est à noter que le PLU approuvé en 2005 ne fixe pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
	Par conséquent, les modifications réalisées par la modification simplifiée n° 1 n'ont pas d'incidence sur le projet démographique du PLU ou sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain.

ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE	La commune a réalisé une étude d'assainissement. Par délibération du 17 juillet 2003, le Conseil Municipal du Mériot a opté pour la mise en assainissement collectif du bourg/Plessis-Mériot, du hameau/Mériot (avec refoulement vers le bourg/Plessis-Mériot) et du hameau/Beaulieu (système d'assainissement indépendant). Quelques secteurs de la commune restent en assainissement autonome pour les habitations aux écarts des réseaux proposés. Aucune habitation n'est concernée par les différents périmètres de protection du captage. La modification réalisée par la modification simplifiée n° 1 n'a pas d'incidence en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Les zones U concernent en totalité des parties urbanisées du territoire communal. Quant aux zones 1AU de la commune, celles-ci font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur. Ainsi, les dispositions actuelles du PLU permettent de réduire fortement les impacts pouvant être générés sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale du territoire : - En préservant les caractéristiques du paysage local et des espaces de transition via notamment la définition de zone et secteurs naturels inconstructibles, d'OAP présentant des orientations en matière de qualité paysagère. - En définissant des règles d'aspect des constructions, notamment en matière de forme et de couleur adaptés au sein de différents secteurs urbain. La modification réalisée par la modification simplifiée n° 1 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager du territoire.

RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	Les zones urbaine U du Mériot et de Beaulieu sont concernées directement par le risque de rupture de barrage La société SAIPOL se situe à proximité de l'espace urbain de Beaulieu, les autres ICPE recensé se situe au Mériot et en dehors des espaces urbanisés. L'ensemble du territoire est concerné par le risque nucléaire. Seule la zone urbaine U du Mériot est concernée directement par le risque lié au transport de matières dangereuses de la RD619. Ainsi, la RD619 est identifiée comme infrastructure de catégorie 3 en matière de nuisance sonore. Seul le village de Le Mériot et quelques constructions isolées se situent dans le secteur de 100 mètres identifié de part et d'autre de la voie. Les anciens sites industriels se situent au sein de l'espace urbaine de Beaulieu. Les modifications réalisées par la modification simplifiée n° 1 n'ont pas d'incidence négative sur la gestion des risques technologiques et industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.
RISQUES NATURELS	De par sa nature de sous-sol, la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa faible à fort). La vallée de la Seine et les entités urbaines qui s'y trouvent (Le Mériot, Beaulieu et zone d'activités) sont concernées par un aléa faible. Le village de Le Plessis Mériot et l'espace agricole sont quant à eux concernés par un aléa moyen. Enfin, on note une bande d'aléa fort au Nord du territoire qui ne concerne aucune construction. Certains secteurs du territoire sont concernés par les zones bleues du PPRI, notamment une partie des zones urbanisées. Les zones urbaine U du Mériot et de Beaulieu sont concerné directement par l'application du PPRI de la Seine Aval. La commune est soumise à un risque de remontées de nappes sur la quasi-totalité de son territoire et de ses entités urbaines. Seule la partie Sud du village de Le Plessis Mériot n'est pas concernée. La modification réalisée par la modification simplifiée n° 1 n'a pas d'incidence sur l'exposition des populations face aux risques naturels existants.

AIR, ENERGIE ET CLIMAT	La modification réalisée par la modification simplifiée n° 1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.
-------------------------------	---

IV/ Conclusion

La modification simplifiée n° 1 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de préciser des dispositions du règlement écrit des zones U et 1AU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.