REGION GRAND EST

DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

COMMUNAUTE DE COMMUNES MOSELLE ET MADON

**PLAN LOCAL D’URBANISME DE CHAVIGNY**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° ?**

**Notice de présentation**

**dossier soumis à avis des personnes publiques associées et mis à disposition du public**

Table des matières

[1. INTRODUCTION 3](#_Toc45293376)

[2. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 4](#_Toc45293377)

[3. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 5](#_Toc45293378)

[4. EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 6](#_Toc45293379)

[4.1 Projet urbain – PADD 6](#_Toc45293380)

[4.2 Analyse urbaine 6](#_Toc45293381)

[4.3 Milieux naturels et risques 6](#_Toc45293382)

# INTRODUCTION

La commune de Chavigny dispose d’un plan local d’urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2019 et modifié une première fois, le 15 octobre 2020;

L’évolution envisagée du plan local d’urbanisme a pour objet d’adapter la rédaction du règlement sur la hauteur des constructions en zone 1 AUya.

Considérant que cette modification n’a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d’aménagement et de développement durables (PADD), n’induit pas de majorations des droits à construire de plus de 20% sur la zone mais a pour seule motivation des adaptations mineures du règlement écrit du PLU, la procédure de la modification simplifiée est retenue.

En raison de la prise de compétence en planification urbaine en novembre 2016 par la CCMM, la procédure est prescrite par arrêté du président en date du 26 janvier 2024.

Les mesures d’affichage et de publicité par voie de presse ont été réalisées, de même que les personnes publiques associées ont été informées de la prescription de la procédure.

Une délibération ultérieure fixera les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée auprès du public

# PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de la modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l’urbanisme.

**Article L153-45**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031211420&dateTexte=&categorieLien=cid), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031211221&dateTexte=&categorieLien=cid), 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**

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](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031211221&dateTexte=&categorieLien=cid) 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**

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](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031210812&dateTexte=&categorieLien=cid) et [L. 132-9](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031210816&dateTexte=&categorieLien=cid) 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.

**Article L153-48**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633&idArticle=LEGIARTI000006390075&dateTexte=&categorieLien=cid) et [L. 2131-2](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633&idArticle=LEGIARTI000006390078&dateTexte=&categorieLien=cid) du code général des collectivités territoriales.

# OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La zone économique de Brabois Forestière est dédiée essentiellement à l’installation d’activités à vocation tertiaire :

* Les constructions à vocation commerciale et artisanale à condition d’être liées à l’activité principale de restauration et/ou d’hébergement hôtelier
* Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt à condition d’être liées à une activité principale admise dans la zone
* Les constructions à vocation d’industrie (ex : production) à condition d’être liées à une activité principale de bureau (recherche et développement, activité tertiaire…)
* L’activité de service lié à l’accueil d’une clientèle dans le domaine de la petite enfance (ex : garde d’enfant)

En raison de la configuration de certaines parcelles, l’implantation des constructions nécessiterait de pouvoir s’élever en hauteur, au-delà de la hauteur actuellement autorisée.

L’objectif unique de la modification porte sur la hauteur des constructions autorisées en zone 1AUYa actuellement possible à 12m et de pouvoir les élever jusque 18m uniquement pour celles à vocation hôtelière ou de restauration.

3.1 L’article 1 AUY 10 prévoyait :

**ARTICLE 1AUY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur absolue

a) La hauteur absolue des constructions est mesurée du point le plus haut du polygone d’implantation à l’égout de la toiture.

b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut du polygone d’implantation.

10.2. Cette règle ne s’applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d’eau, pylône, etc…

Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3.2 L’article est ainsi corrigé :

10.1. Hauteur absolue

a) La hauteur absolue des constructions est mesurée du point le plus haut du polygone d’implantation à l’égout de la toiture.

b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut du polygone d’implantation, sauf les constructions à vocation hotelière ou de restauration qui ne devront pas excéder 18m.

10.2. Cette règle ne s’applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d’eau, pylône, etc…

Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Les autres articles sont inchangés.**

# EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

## Projet urbain – PADD

L’évolution du règlement n’entrave pas la mise en œuvre des axes du PADD. Elle vient faciliter la mise en œuvre de l’axe 4 : maintenir et renforcer le tissu économique :

* Pérenniser l’activité tertiaire et technopolitaine du secteur Brabois Forestière.

## Analyse urbaine

Il est à noter que la modification simplifiée entraine une légère augmentation de la constructibilité en permettant d’augmenter la surface en hauteur, mais uniquement pour les constructions à vocation d’hébergement hôtelier ou de restauration.

Cette nouvelle rédaction n’engendre pas de droit à construire de plus de 20% sur la zone 1 AUya, d’autant que la zone accueille déjà de nombreuses activités tertiaires hors restauration et hôtellerie.

## Milieux naturels et risques

La commune n’est pas concernée par un site Natura 2000. La zone économique est couverte en partie par une ZNIEFF de type 2 Plateau de Haye et bois l’Eveque mais la modification n’a pas d’incidence supplémentaire sur cette ZNIEFF.

La modification n’a donc pas d’incidence sur les milieux naturels.

Le secteur 1 AUya n’est pas concerné par un risque. Elle est seulement concernée par l’aléa retrait et gonflement d’argile nécessitant déjà une étude géotechnique. La modification n’a donc pas d’incidence sur les risques naturels.