

**Modification simplifiée n°1**  
du Plan Local d'Urbanisme



# Note de présentation

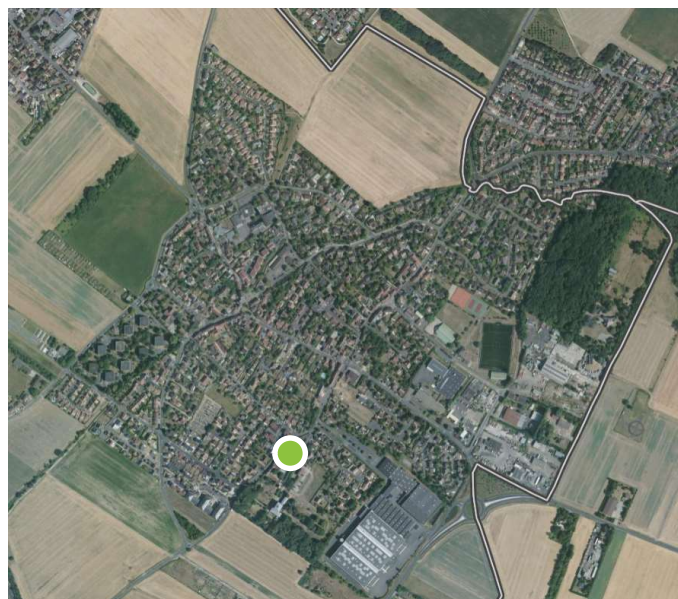
## A . Introduction contextuelle et choix de la procédure

### Introduction contextuelle :

La commune de Ballainvilliers a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 juin 2019, adapté suite aux remarques de l'Etat par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2019.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU pour rendre possible un projet urbain permettant la réalisation d'environ 60 logements sur le secteur de projet concerné par l'OAP n°2 « La ferme du château ». À cette fin, Madame le Maire a pris l'arrêté n°2020-51 de lancement de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU. Par ailleurs, une délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2020 fixe les modalités de mise à disposition du public.

**Le présent projet de modification simplifiée du PLU ne porte que sur une légère modification de la règle de stationnement, afin de permettre la réalisation d'un projet sur la zone UCVp prévue à cet effet. Le projet est par ailleurs compatible avec l'OAP 2 « La ferme du château ».**



Localisation du secteur concerné par la procédure de modification simplifiée

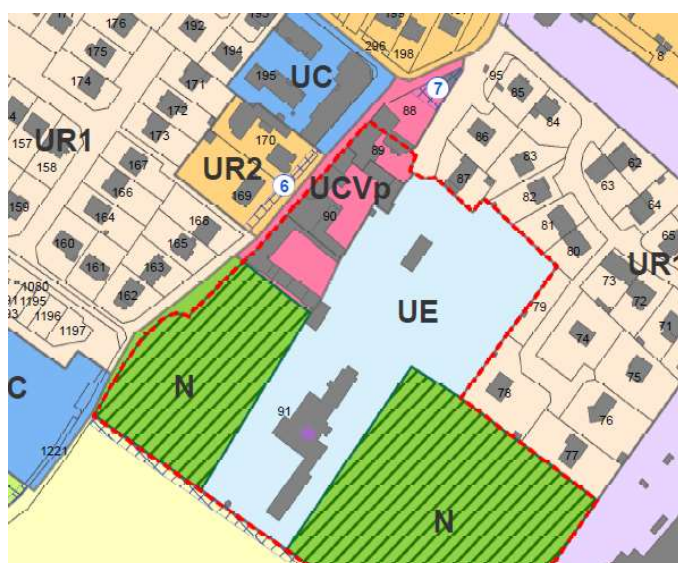


Secteur concerné par la procédure de modification simplifiée



Développer une nouvelle offre de logements respectant le tissu existant

Extrait du schéma de principe de l'OAP n°2 du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé

## A . Introduction contextuelle et choix de la procédure

### **Choix de la procédure :**

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard des articles L 153-45 à 48 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

Cette procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans le cas où la procédure n'a par pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme (mise en compatibilité du PLU pour prendre en compte les objectifs du PLH).

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne qu'une seule disposition relative aux modalités de réalisation des places de stationnement. Cette évolution n'impacte pas les droits à construire de la zone UCVP.

## B . Objet de la procédure et justification de la modification

La présente modification du PLU selon une procédure simplifiée a pour objet de mettre en œuvre un ajustement réglementaire concernant les modalités de réalisation des places de stationnement dans la zone UCVp.

En effet, afin de permettre la mise en œuvre du projet prévu sur le secteur UCVp et dont l'aménagement est encadré par l'OAP n°2 « La ferme du château », la règle de stationnement doit être ajustée afin d'autoriser la réalisation de places commandées. Par cette modification du dispositif réglementaire, ces places pourront, si nécessaire, être prises en compte dans le décompte du nombre de places de stationnement réalisées.

Plusieurs places étant attachées à un même logement, cette disposition ne contrevient pas à un bon fonctionnement de la circulation au sein des espaces de stationnement de l'opération de logement.

De plus, les obligations prévues en matière de stationnement dans la zone UCVp ne sont pas modifiées.

Ainsi, il est toujours imposé la réalisation :

- d'un minimum de 2 places par logement et d'un maximum de 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques,
- de places de stationnement visiteurs dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements à raison de 1 place pour 5 logements (nombre arrondi au nombre entier supérieur) ; cette règle ne s'appliquant pas pour les logements sociaux,
- d'une manière privilégiée la réalisation du stationnement en souterrain.

## C . Présentation des modifications

### AVANT

#### ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

##### 3. Stationnement

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile

[...]

##### Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

### APRÈS

#### ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

##### 3. Stationnement

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile

[...]

##### Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

**Cette disposition ne s'applique pas en zone UCVp.**