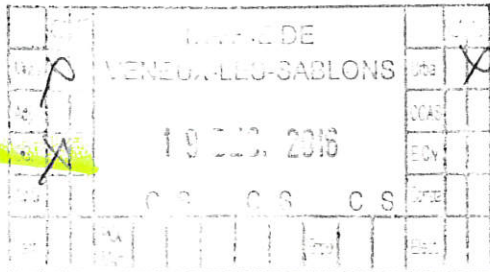


Moret Loing et Orvanne,
le **15 DEC, 2016**

Le Président

A

Monsieur le Maire
de VENEUX LES SABLONS
Place du 11 novembre 1918
77250 – VENEUX LES SABLONS



Réf : PS/TL/MR-/R20161107652

Objet : Avis sur projet du PLU de VENEUX LES SABLONS

*Pôle Aménagement et Promotion du Territoire
Service Urbanisme
Affaire suivie par Martine ROUELLE*

Monsieur le Maire,

Par courrier du 24 novembre 2016, vous m'avez transmis pour avis le projet relatif au Plan local d'urbanisme de votre commune.

Je vous prie de trouver ci-dessous les observations concernant principalement le règlement.

Le chapitre UA1 interdit, en application de l'article L 151.14 du code de l'urbanisme(CU), une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher pour les futurs logements. Or l'article L 151.14 du CU, précise que le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Cette disposition est prévue selon le code de l'urbanisme en article intitulé « mixité fonctionnelle et sociale ». Ainsi cette règle devrait être portée en article UA 2 et les plans devraient faire apparaître les secteurs concernés par cette mesure. Or dans le présent règlement cette mesure porte sur la totalité des zones U et AU de la commune.

De plus il est mentionné, que dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle divisée en application de l'article R 151.21 alinéa 3 du CU (ex art R 123.10.1).

Quand le PLU veut s'opposer au principe de cet article, il doit le faire expressément. Cette opposition ne peut donc résulter d'une opposition tacite du règlement d'urbanisme. Comme toute disposition du PLU opposable au droit de construire des propriétaires, elle doit être justifiée dans le rapport de présentation. (Réponse ministérielle n° 35403 du 11/11/2008).

Chapitre UA6 et 1AU 6 concernant le stationnement, il est prévu pour les établissements d'enseignement supérieur ou d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 5 élèves. Cette disposition est inapplicable dans l'instruction des permis de construire dans la mesure où le nombre d'élèves n'est pas renseigné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

P. SEPTIERS

