

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

1. Rapport de présentation

Mise à disposition du public

Vu pour être annexé à la DCC du **14 avril 2022**

Le Président, **Monsieur Thierry OZENNE**

Communauté de Communes



Table des matières

1. Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure	3
1.1. Historique du PLU	3
1.2. Le contexte réglementaire	3
1.3. Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU	5
2. Les modifications apportées et leurs justifications	8
2.1. La réintroduction des dispositions du secteur 1AUa dans le règlement écrit du PLU	8
2.2. La définition de dispositions spécifiques pour le secteur 1AUa à l'article 10	8
2.3. La mise à jour de la liste des bénéficiaires des emplacements réservés	8
3. Les pièces modifiées	9
3.1. Le règlement écrit	9
3.2. Le règlement graphique	10
4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	12

1. Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la **commune de Martragny** a été approuvé par le Conseil municipal le **23 mars 2017**.

Aucune procédure d'évolution du document d'urbanisme n'a été mise en œuvre depuis cette date.

1.2. Le contexte réglementaire

La procédure de **modification simplifiée** du Plan Local d'Urbanisme de **Martragny** est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L.153-31

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire 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 ; 4° Soit d'ouvrir 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. »

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Article L.153-45

« 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 L.153-47

« 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 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. »

Article L.153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

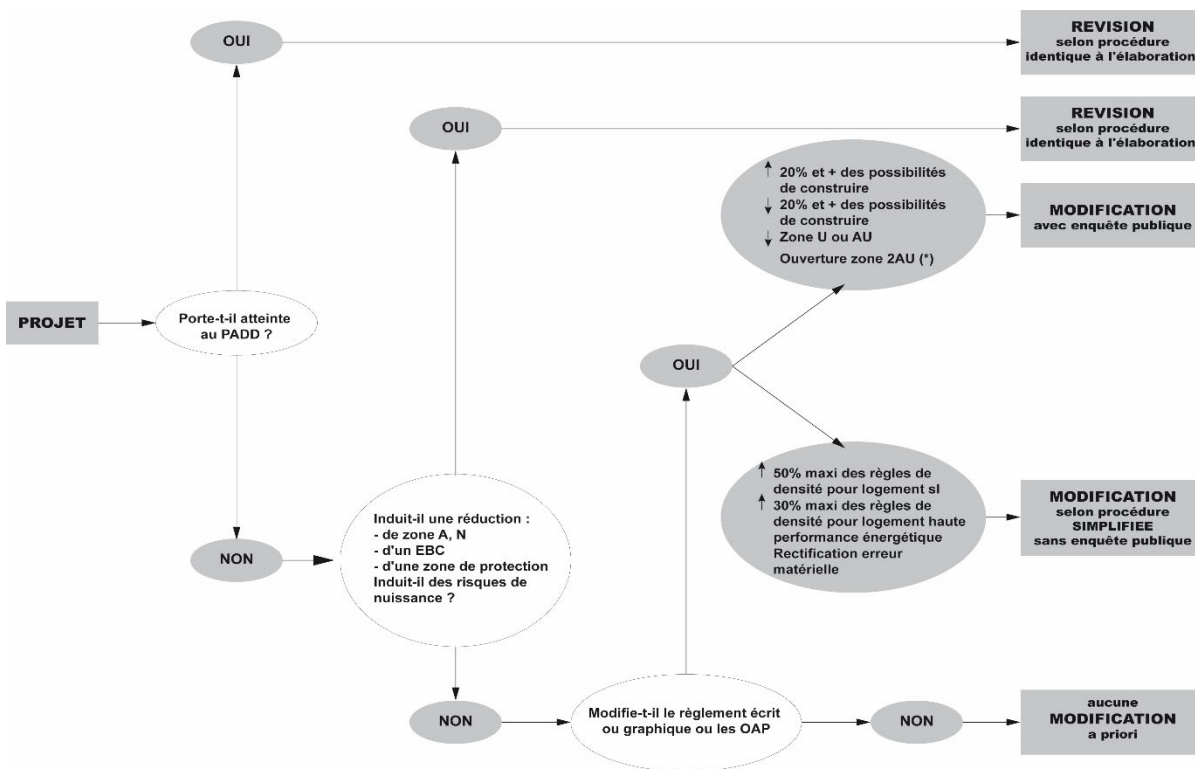
- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison 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.

En outre, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone,
- diminuer les possibilités de construire,
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- faire application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Notons que la procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Diagramme des procédures d'évolution du PLU



(*) Depuis le 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis plus de 9 ans donne lieu à une révision générale du PLU

1.3. Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU

1.3.1) La définition d'une marge de recul spécifique pour la parcelle A264

La parcelle A264 – ainsi que la parcelle A263, toutes deux propriétés de la commune – accueillait jusqu'à récemment **un bâtiment démoli** depuis. Le terrain en question est desservi par la rue de Vaux – **une voie dont le profil étroit** génère aujourd'hui ponctuellement des **difficultés de circulation**. En outre, l'implantation de nombreux bâtiments anciens à l'alignement de la voie – à l'image du bâtiment démoli – ne facilite pas la résorption de ces difficultés.



Figure 1 - Extrait du cadastre (source : cadastre.gouv.fr)

La commune s'apprêtant à revendre ces deux terrains, elle souhaite aujourd'hui prendre de nouvelles dispositions réglementaires afin d'**interdire tout reconstruction à l'alignement** et imposer un recul suffisant de nature à permettre au besoin le stationnement des véhicules sur la parcelle et à garantir des conditions d'accès et de sortie satisfaisantes en termes de sécurité.

Aussi, la présente procédure vise-t-elle à **imposer un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement** de la voie spécifiquement pour la parcelle 264 ; la construction en limite d'emprise publique restant possible sur le reste de la zone UA couvrant la parcelle en question.



Figure 2 - Situation de la parcelle dans son environnement élargi

1.3.2) La mise à jour des bénéficiaires des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 compte 9 emplacements réservés avec comme bénéficiaire unique l'ancienne Communauté de Communes d'Orival. Cet EPCI ayant été dissous le 1^{er} janvier 2017 pour donner naissance la nouvelle communauté de communes Seules Terre et Mer¹, la liste des bénéficiaires des emplacements réservés est donc actualisée en conséquence.

La liste en question distingue dorénavant 3 bénéficiaires : la commune, Seules Terre et Mer et Ter Bessin.

¹ La communauté de communes Seules Terre et Mer résulte de la fusion des communautés de communes d'Orival, de Bessin, Seules et Mer et du Val de Seules, ainsi que des communes d'Hottot-les-Bagues et de Lingèvres.

2. Les modifications apportées et leurs justifications

2.1. La matérialisation d'une obligation de recul minimal de 8 m sur le règlement graphique sur la parcelle A 264

Une **obligation de recul minimal** de **8 m** est dorénavant matérialisée sur le règlement graphique. Cette nouvelle disposition ne concerne que la parcelle susmentionnée, les règles actuellement en vigueur continuant à s'appliquer sur le reste de la zone UA.

2.2. L'ajout d'une précision à l'article 6 de la zone UA

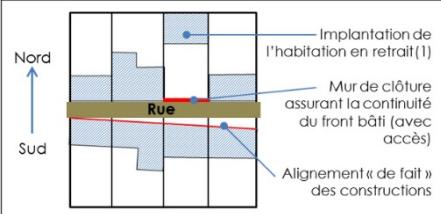
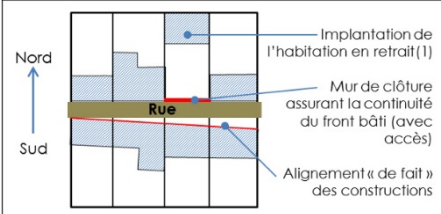
A des fins de **cohérence interne** entre les deux pièces du règlement, **les dispositions de l'article 6 de la zone UA sont complétées** par la mention suivante : « sauf disposition contraire matérialisée sur le règlement graphique. »

2.3. La mise à jour de la liste des bénéficiaires des emplacements réservés

La liste des bénéficiaires figurant sur le règlement graphique du PLU est modifiée tel que présenté plus haut.

3. Les pièces modifiées

3.1. Le règlement écrit

Article UA6	PLU en vigueur	PLU modifié
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques		
	<p>(...)</p> <p>En secteur UA :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou la plantation d'une haie de charme. <p>Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>  <p><i>Illustration figurant à titre indicatif.</i></p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En secteur UA :</p> <p>Sauf disposition contraire matérialisée sur le règlement graphique, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou la plantation d'une haie de charme. <p>Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>  <p><i>Illustration figurant à titre indicatif.</i></p> <p>(...)</p>
<p>Justifications</p> <p>Une mention particulière est ajoutée aux dispositions écrites du règlement en cohérence avec la modification du règlement graphique (cf. infra).</p>		

3.2. Le règlement graphique

3.2.1) La matérialisation d'une nouvelle marge de recul pour la parcelle A264

Le bâtiment démolì n'apparaît désormais plus sur le règlement graphique, tandis que l'obligation de recul minimal est dorénavant matérialisée

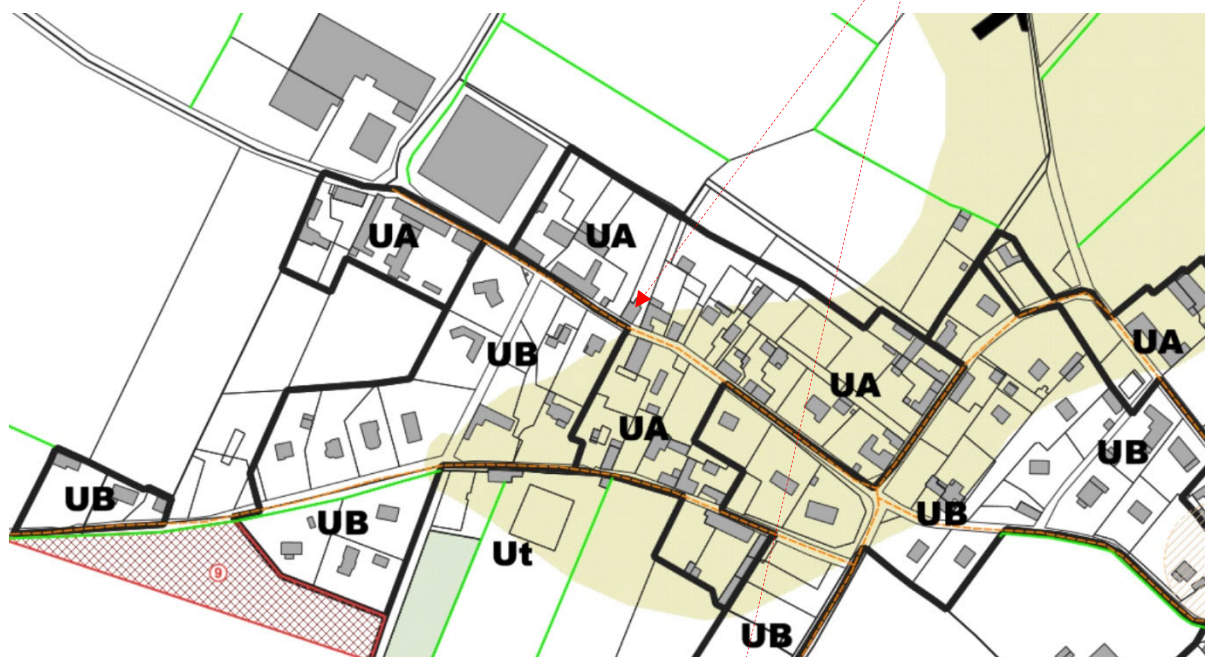


Figure 3 - Extrait du règlement graphique en vigueur

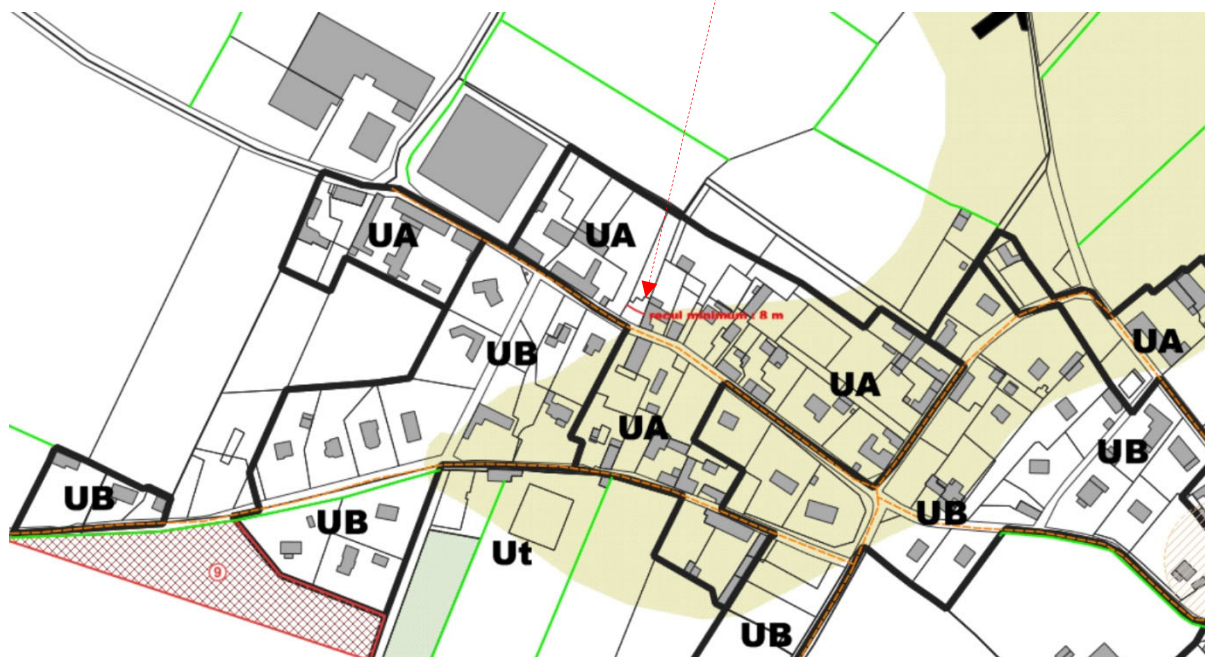


Figure 4 - Extrait du règlement graphique modifié

3.2.2) La mise à jour des bénéficiaires des emplacements réservés

La liste des bénéficiaires est actualisée pour tenir compte de la dissolution de la Communauté de Communes d'Orival

4 Emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Réalisation d'une liaison douce, d'une noue et talus à planter	CC d'Orival	4 750 m ²
2	Création d'un bassin d'infiltration	CC d'Orival	1 500 m ²
3	Réhabilitation d'une mare	CC d'Orival	800 m ²
4	Création d'une noue	CC d'Orival	600 m ²
5	Réhabilitation d'une mare	CC d'Orival	500 m ²
6	Réhabilitation d'un fossé	CC d'Orival	800 m ²
7	Réhabilitation d'un fossé	CC d'Orival	500 m ²
8	Création d'une mare	CC d'Orival	640 m ²
9	Equipement de régulation des eaux pluviales, réhabilitation d'une mare	CC d'Orival	6 500 m ²

Figure 5 - Extrait du règlement graphique en vigueur

4 Emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Réalisation d'une liaison douce, d'une noue et talus à planter	Seulles Terre et Mer	4 750 m ²
2	Création d'un bassin d'infiltration	Commune	1 500 m ²
3	Réhabilitation d'une mare	Ter Bessin	800 m ²
4	Création d'une noue	Commune	600 m ²
5	Réhabilitation d'une mare	Ter Bessin	500 m ²
6	Réhabilitation d'un fossé	Commune	800 m ²
7	Réhabilitation d'un fossé	Commune	500 m ²
8	Création d'une mare	Ter Bessin	640 m ²
9	Equipement de régulation des eaux pluviales, réhabilitation d'une mare	Commune	6 500 m ²

Figure 6 - Extrait du règlement graphique modifié

4. Récapitulatif des modifications apportées et de pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	Article 6 de la zone UA
Règlement graphique	Matérialisation de l'obligation de recul minimal Mise à jour des bénéficiaires des emplacements réservés

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 est annexé au dossier de P.L.U.

Le règlement écrit modifié se substitue au règlement écrit en vigueur.

Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique en vigueur.