

# Plan Local d'Urbanisme

## Procédure de modification n°1

# 1. Rapport de présentation

---

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **6 décembre 2019**

Le Maire, Monsieur **Jean-Pierre LACHEVRE**

**1. Rapport de présentation**

Table des matières

<b>1. Présentation de la procédure de modification et de son contenu</b>	<b>3</b>
1.1. Objectifs de la procédure	3
1.2. Les modifications apportées et leur justification	5
1.3. Les pièces modifiées	17
<b>2. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées</b>	<b>31</b>
<b>3. Annexe – Délibération du 24 novembre 2018</b>	<b>32</b>

# 1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION ET SON CONTENU

## 1.1. Objectifs de la procédure

### a) Le choix de la procédure de modification dite « de droit commun » et le contexte juridique

La présente procédure vise à modifier certaines des dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 juillet 2012.

La modification du PLU selon une **procédure dite « de droit commun »** est régie par les **articles L. 153-41 à L.153-44** du Code de l'urbanisme.

Le **projet de modification** est **soumis à enquête publique** conformément à l'article L.123 du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, seront approuvés par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ; en l'occurrence le conseil municipal de la commune de Graye-sur-Mer.

L'acte approuvant une modification deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26 du code de l'urbanisme.

La modification aujourd'hui envisagée vise à :

- ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation différée (AU) afin de poursuivre la mise en œuvre du projet communal,
- modifier l'orientation d'aménagement correspondant à la zone AU en question,
- modifier les dispositions de l'article 7 de la zone UB,
- prendre compte de nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt),
- mettre à jour la liste des emplacements réservés créés au moment de l'élaboration du PLU et d'ajuster la surface de certains d'entre eux ; plusieurs des aménagements prévus ayant déjà été réalisés par la commune depuis l'entrée en vigueur du document.

### b) A propos de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU dite « d'urbanisation différée »

La loi Alur renforce le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU » (zone AU dans le document de la commune), c'est-à-dire des zones définies par l'article R151-20 du code de l'urbanisme dans les termes suivants : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Les procédures de modification et de révision des PLU pour ouvrir ces zones 2AU à l'urbanisation ont été modifiées par cette loi.

**Deux évolutions majeures** ont notamment été introduites :

- 1) l'extension de l'obligation de révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans**, qui n'ont 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.

La date de création de la zone 2AU s'apprécie en fonction de la **date de sa création initiale par le document d'urbanisme**. Toutefois, une révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai, à l'instar de ce qui est prévue pour le bilan du PLU.

Les acquisitions foncières prises en compte seront celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions. Ainsi, une commune qui a acquis une part significative du foncier d'une zone 2AU ne se verra plus opposer cette disposition, y compris si elle ouvre la zone à l'urbanisation plus de 9 ans après avoir acquis les terrains.

Le caractère significatif des acquisitions n'est pas défini par la loi : chaque collectivité devra donc évaluer elle-même si ce critère est rempli. Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en œuvre le projet de territoire porté par le PLU, elles ont un caractère significatif.

Dans le même état d'esprit, il convient d'interpréter souplesment la notion d'opérateur foncier. Un opérateur, quel que soit son statut et sa vocation principale, qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en œuvre le projet du PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi.

L'objectif porté par Alur est de limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage.

- 2) l'ajout d'une « délibération motivée »** pour une modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme – créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. – stipule ainsi que : *« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Cette **délibération dite « motivée »** a été prise le **24 novembre 2018**<sup>1</sup> en vue de l'ouverture de la zone d'urbanisation future différée intitulée « AU » dans le document de la commune.

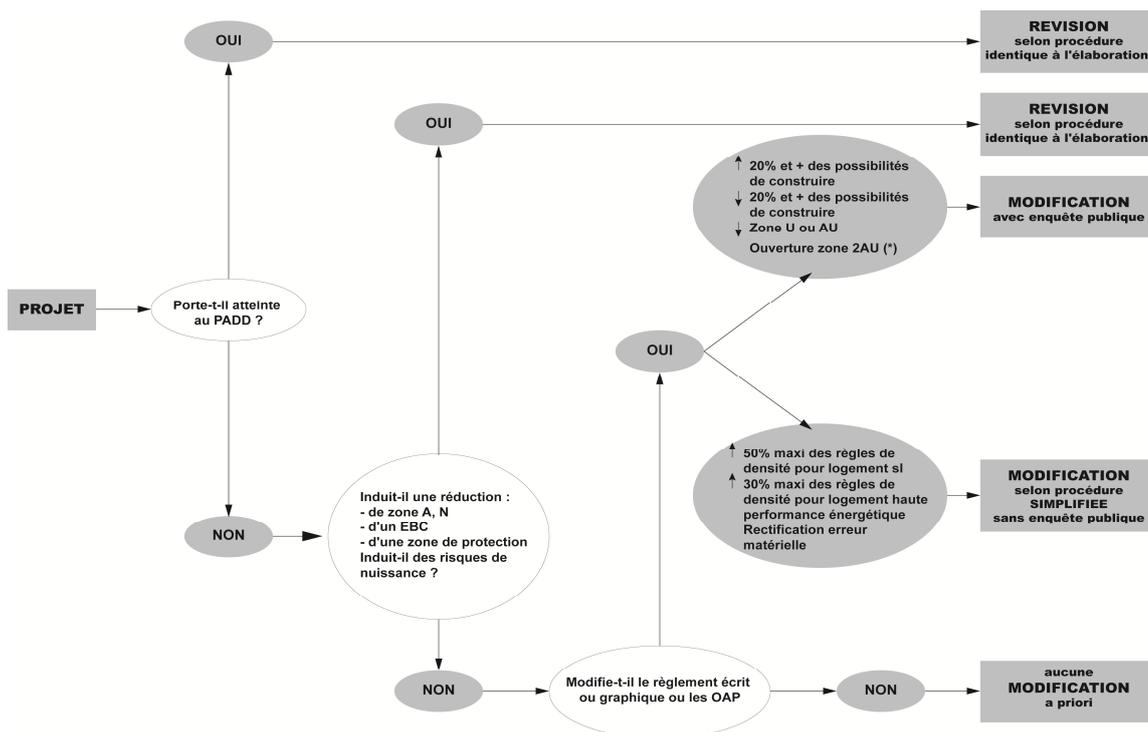
Enfin, et au vu des modifications projetées, il apparaît que **les orientations du PADD restent inchangées**, la procédure de modification ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU.

Dans ce contexte, **la modification de droit commun peut donc être engagée**.

---

<sup>1</sup> Voir annexe.

## DIAGRAMME DES NOUVELLES PROCÉDURES



(\*) 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

## 1.2. Les modifications apportées et leur justification

### 1.2.1) L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

La **zone AU** en question a été créée dans la continuité immédiate du bourg. Elle correspondait à l'époque de l'élaboration du PLU à « *des parties du territoire insuffisamment desservies par les réseaux et équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.* » (Extrait du rapport de présentation du PLU).

Le projet de modification vise ainsi à **reclasser 2,7 ha environ** en zone 1AU (zone d'urbanisation à effet immédiat).

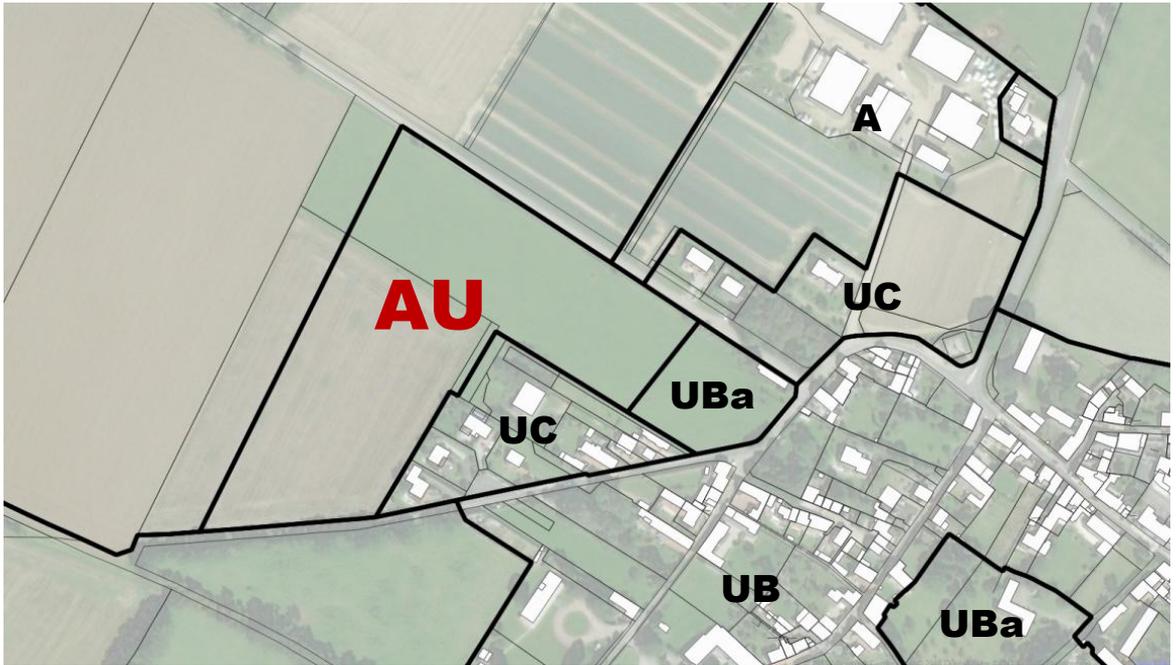


Figure 1 - La zone AU du PLU en vigueur

#### a) Les origines de la zone AU

Sur un plan programmatique, **la mise en œuvre du projet de la commune repose sur l'ouverture à l'urbanisation à des fins de développement résidentiel de 7 hectares environ.**

Deux zones distinctes ont donc été prévues à cet effet au moment de l'élaboration de son document d'urbanisme :

- Pour le court-moyen terme, une zone 1AU d'une contenance d'environ 4,3 hectares,
- Pour le plus long terme, une zone AU de 2,7 hectares au total.

Au vu des **objectifs de croissance démographique** définis par la commune – soit, une population située aux alentours de **740 habitants à l'horizon 2025** (horizon identique à celui fixé par le SCOT du Bessin) – il a été jugé à l'époque que l'urbanisation de la zone 1AU ne serait pas suffisante pour permettre l'atteinte de cet objectif. Les données du dernier recensement n'ont fait que confirmer cette hypothèse (voir plus loin).

## b) Bilan de la consommation d'espace

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2012, **4,3 hectares environ ont été viabilisés et/ou urbanisés**. Cette surface correspond ici à l'aménagement de la zone 1AU, constituant la première opération d'habitat définie par le PLU.



Figure 2 - Les terrains viabilisés et/ou urbanisés depuis l'entrée en vigueur du PLU

## c) Les possibilités de densification de la zone urbaine

En termes de **méthodologie**, ce travail de recensement a été établi de la façon suivante :

- identification des parcelles non bâties à l'intérieur des **zones urbaines U « mixtes »** (au sens réglementaire du terme),
- sélection des parcelles, dont au moins un segment est au contact d'une voie ou d'une emprise publiques, voire d'une voie privée.

Le travail a consisté ensuite à opérer un dernier tri en procédant à l'élimination des terrains ou unités foncières non appropriées ou sortant du champ de ce que l'on cherchait à mettre en exergue :

- espaces publics : places, zones de stationnement...
- équipements publics : cimetières, terrains de sport...
- voirie et espaces communs des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...),
- jardins privatifs immédiatement contigus à une propriété occupée,
- construction déjà existante.

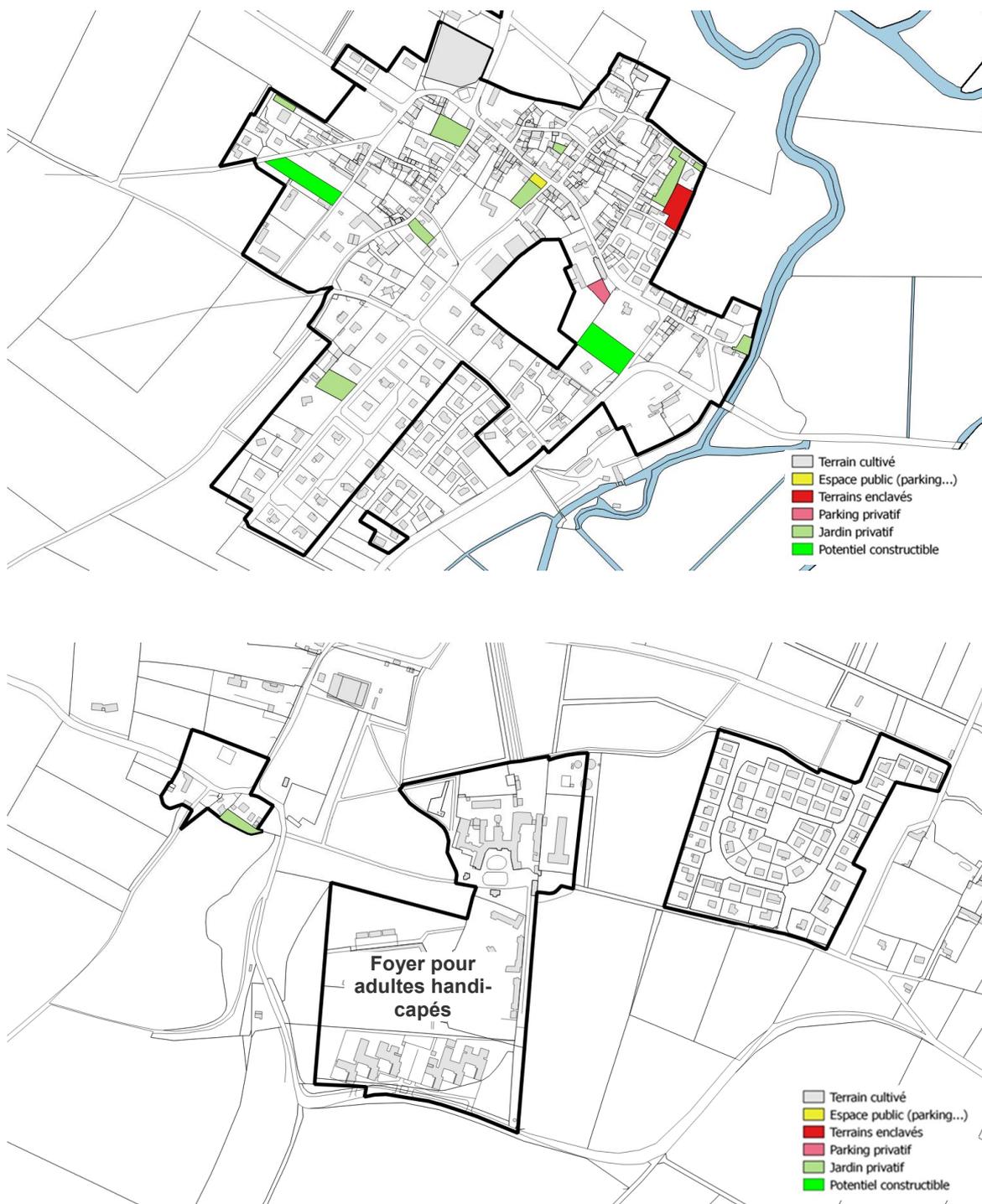


Figure 3 - Le potentiel constructible identifié en zone U mixte

Le **potentiel de densification** correspondant aux « **dents creuses** » identifiées sur la commune selon la méthode précisée plus haut est de **4 500 m<sup>2</sup>** environ.

#### d) Caractéristiques du secteur objet de la présente procédure

Le terrain en question est situé en bordure de la D112B et du chemin rural du Martrait.

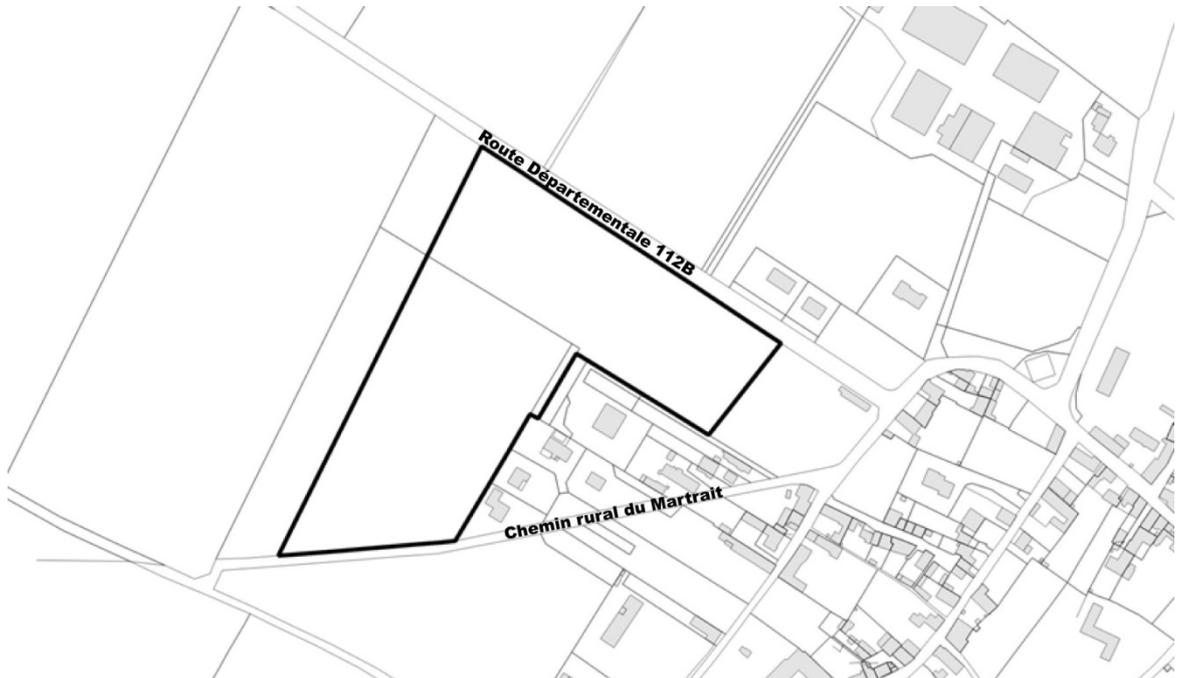


Figure 4 - Desserte et localisation du terrain

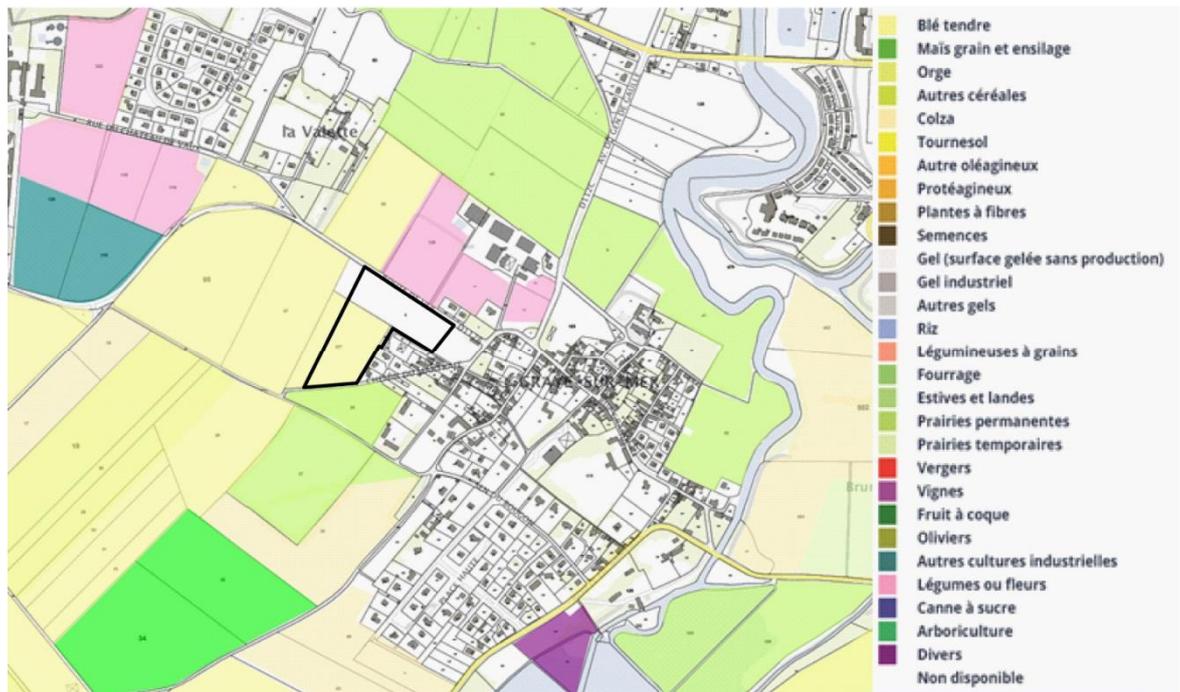


Figure 5 - Le terrain d'assiette du projet et la problématique agricole (source : RPG 2017)

Les données du Registre Parcellaire Graphique de 2017 indiquent que la moitié environ (1,4 ha) des terrains couverts par l'actuelle zone AU sont cultivés (blé tendre).

Le **terrain d'assiette** du projet n'est **concerné par aucun des risques naturels identifiés sur le territoire**, notamment le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique (en dehors de l'extrémité *est* du terrain où un risque pour les infrastructures profondes est aujourd'hui identifié), mais également par débordement de cours d'eau ou par submersion marine.

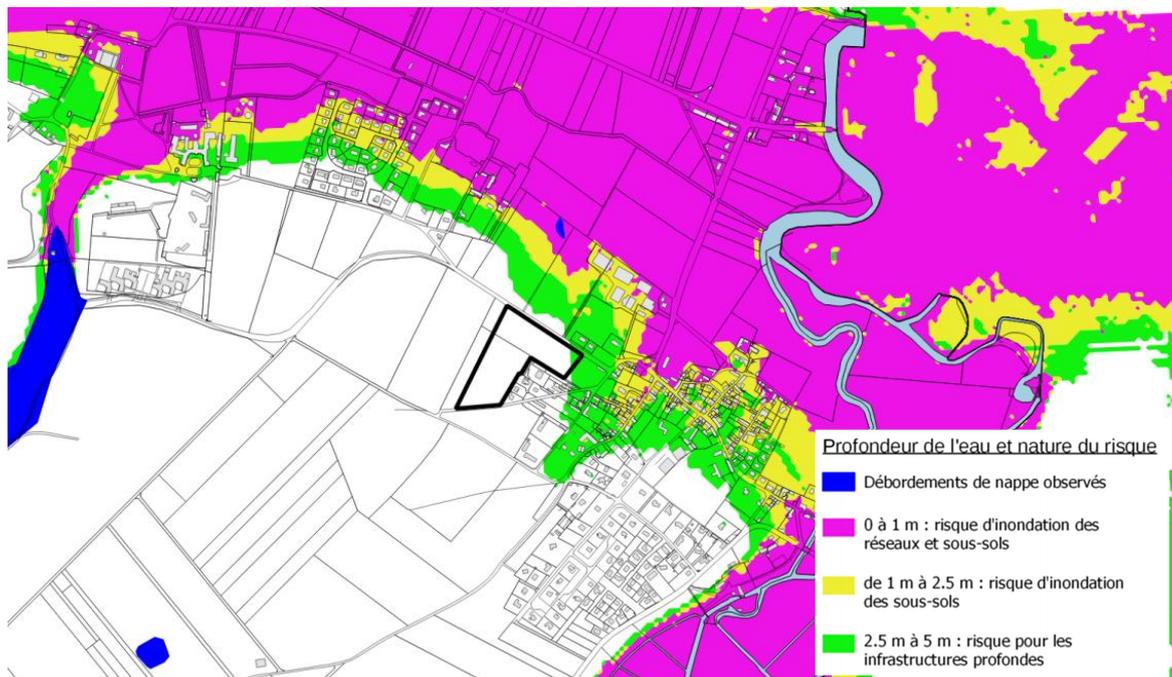


Figure 6 – La zone AU dans le document opposable et le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

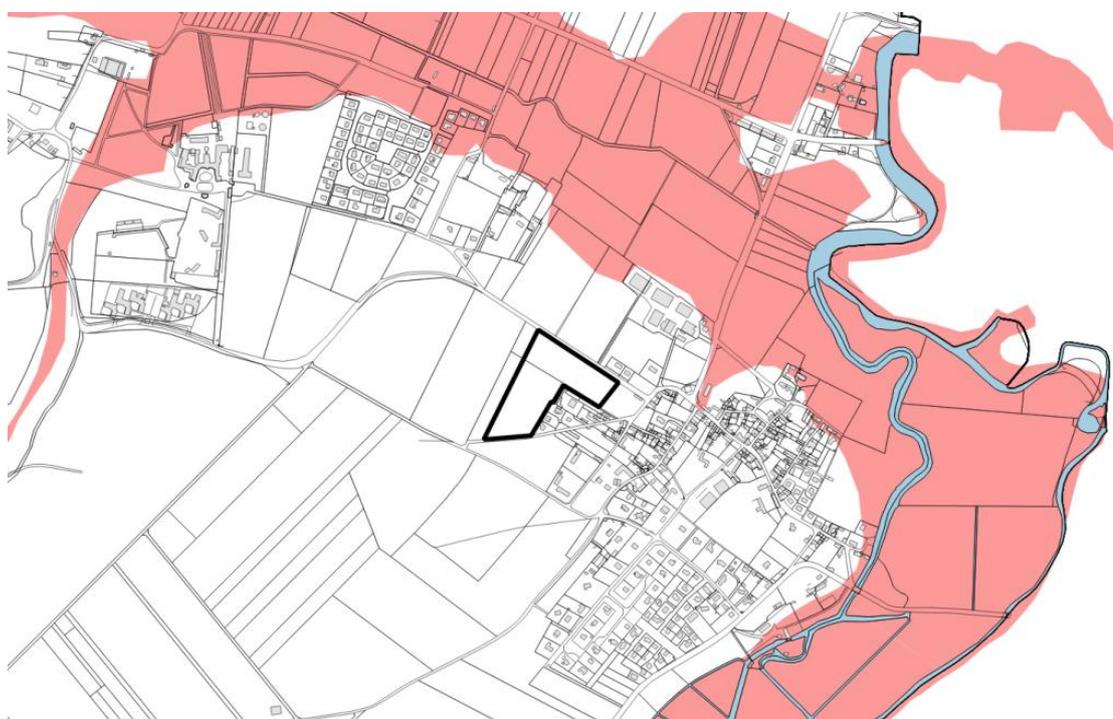


Figure 7 - Le la zone AU et le risque d'inondation par débordement de cours d'eau



Figure 8 - La zone AU et le risque de submersion marine

Notons que la commune est également concernée par **un risque lié à la chute de blocs rocheux** localisé le long de la vallée de la Seulles et qui ne concerne donc pas le terrain en question.

Notons enfin que **cette zone est couverte par une OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) établie au moment de l'élaboration du document. **Les principes et objectifs définis ayant quelque peu évolué depuis, la présente procédure vise donc également à la modifier (voir plus loin).**

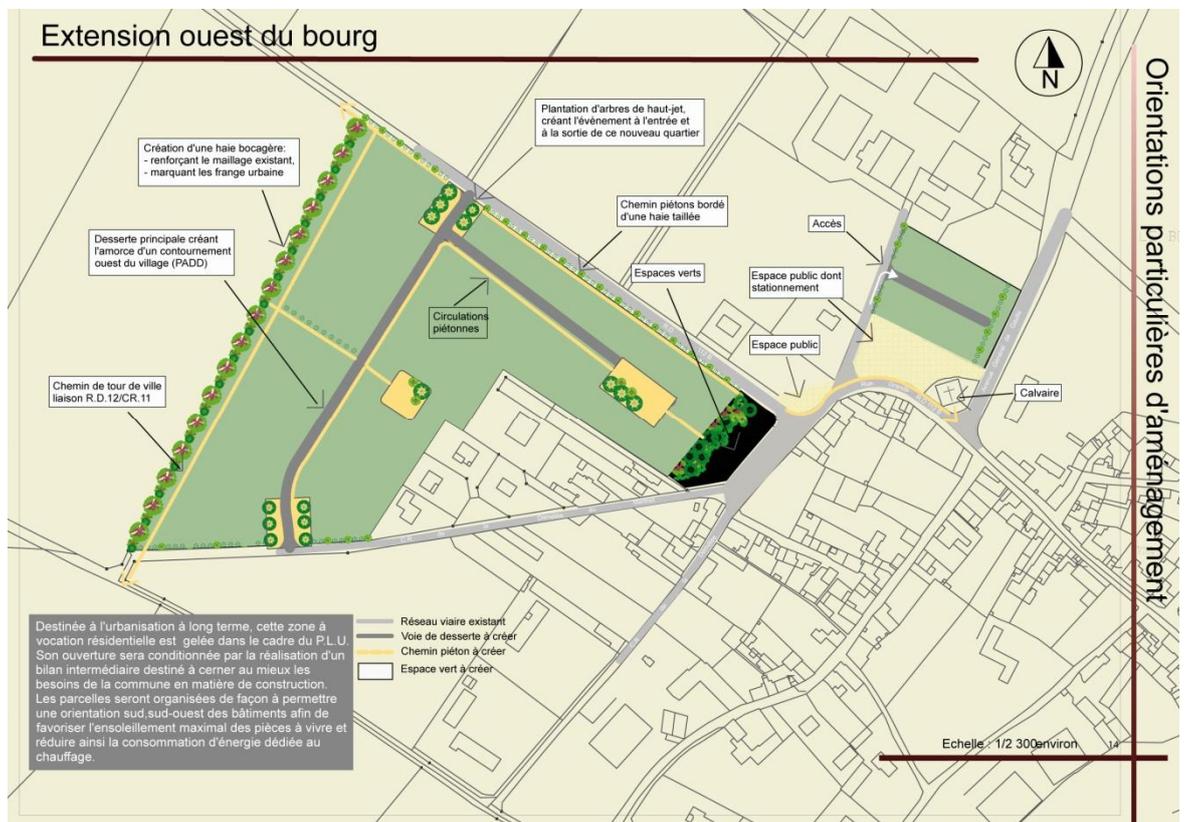


Figure 9 - L'OAP définie sur la zone AU à l'occasion de l'élaboration du PLU

### e) Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

Comme indiqué plus haut, la mise en œuvre du volet habitat du PLU repose sur l'aménagement de deux zones :

- une zone 1AU d'urbanisation immédiate (4,3 ha) sur laquelle une opération d'habitat a été réalisée,
- une zone AU d'urbanisation différée, d'une surface d'environ 2,7 ha.

La commune totalise aujourd'hui **656 habitants** (données 2016), contre 646 habitants en 2010 (correspondant à l'époque au niveau de population retenu pour modéliser les besoins de la commune en matière de populations nouvelles et de logements) et 593 habitants en 1999. Après **une période de fort risque de vieillissement (1990-2000)** – un phénomène qui avait fini par être endigué sur la première moitié des années 2000 – **la commune semble à nouveau confrontée à cette problématique en raison de la stagnation de sa population.**

En outre, l'objectif défini par le PLU – soit, **un gain d'une quarantaine de ménages** et l'atteinte d'**une population de 740 habitants** environ à l'horizon du PLU (2025) – semble aujourd'hui devoir être nuancé quelque peu.

La commune cumule en effet dorénavant **un double déficit**, avec **un solde naturel négatif** entre 2010 et 2016 (-0,2% par an) et **un solde migratoire également défavorable** sur la même période (-0,4%). Un double déficit structurel qui explique à lui seul **l'indice jeunesse également très défavorable** affiché par la commune aujourd'hui : 0,62, contre 0,9 sur le département.

Autant d'évolutions qui font aujourd'hui peser **des risques quant au maintien de certains services ou équipements sur la commune** (école confrontée à un risque de fermeture de classe...) et qui justifient sa volonté de **poursuivre dès aujourd'hui la mise en œuvre de son projet** tel que prévu initialement par le PLU.

En outre, et tel qu'exigé aujourd'hui suite à la promulgation de la loi ALUR, l'analyse du potentiel de densification de la zone U du PLU (voir plus haut) – qui constitue dorénavant un préalable à l'ouverture des zones d'urbanisation différée – conforte la commune dans l'idée que ce potentiel ne sera pas suffisant pour renverser la tendance que nous observons depuis quelques années et que **seule cette ouverture est à même de répondre aux défis qui sont ceux de la commune aujourd'hui.**

Notons pour conclure sur ce point que **le calendrier choisi pour procéder à l'ouverture de la zone AU correspond en outre à la temporalité envisagée au moment de l'élaboration du document** de la commune ; soit, une ouverture à mi-parcours dans le processus de mise en œuvre du PLU pour une arrivée programmée des nouveaux ménages souhaités à l'horizon 2022.

#### 1.2.2) La modification de l'Orientation d'Aménagement relative à la zone AU

Les réflexions portées par la commune depuis quelques temps à propos de l'ouverture prévisible de cette zone ont eu pour effet de modifier quelque peu les orientations initiales. Les modifications en question tiennent pour l'essentiel à l'accessibilité et à la desserte interne de la zone.

Elles font notamment suite à plusieurs échanges informels avec divers opérateurs, mais également avec l'Agence Routière Départementale de Bayeux qui a pu alors faire part d'un certain nombre de préconisations à même de sécuriser les déplacements automobiles sur le secteur considéré.

#### 1.2.3) La modification de l'article UB7

L'article 7 de la zone UB stipule que « *L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche :*

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $\text{retrait} \geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Le règlement prévoit ensuite les deux exceptions suivantes :

*Des reculs différents peuvent être autorisés :*

- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- *en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

La phrase soulignée constitue une exception à la règle générale définie. Cette disposition prête à confusion dans la mesure où la règle générale rend déjà possible la construction en limite séparative. En outre, elle ne correspond pas à ce que recherchaient les élus au moment de la rédaction du règlement, c'est-à-dire rendre possible **une implantation entre 0 et 2 m** en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas les règles du présent article, sans toutefois augmenter ou réduire le retrait existant.

Les dispositions de l'article UB7 sont donc modifiées en conséquence.

#### 1.2.4) La mise à jour des règlements des zones A et N

##### a) La modification de l'article 2 de la zone A et N

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme pour y insérer **de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières**. La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite « LAAF ») a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus ;
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait **désigner les bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient **faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième (voir ci-après), redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

**Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés) afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi ALUR.**

##### b) La prise en compte des possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation dans les zones A et N

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulguée le 13 octobre 2014 est venue modifier et préciser les dispositions concernant les SCOT et les PLU, actées par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'un des objectifs de la LAAF est de **préserver les espaces agricoles**. Elle revient notamment sur les dispositions de la Loi ALUR concernant **la constructibilité en zones agricoles** (notamment en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits « STECAL »).

La LAAF s'attache à traiter des questions de performance économique et agro-alimentaires (titre I), ainsi que de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le but d'encourager notamment l'installation des nouveaux exploitants en maîtrisant davantage le foncier agricole (titre II) .

Les titres III et IV sont consacrés à la politique de l'alimentation et des performances sanitaires ainsi qu'à l'enseignement, la formation et la recherche et développement agricoles et forestiers.

Depuis la loi ALUR, les communes ou EPCI couvert(e)s par un PLU peuvent créer en zone A et N des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) de manière **exceptionnelle** afin d'autoriser de nouvelles constructions.

En dehors des STECAL, la Loi ALUR précisait que **les constructions existantes pouvaient seulement faire l'objet d'adaptation ou de réfection**. Seuls les bâtiments en zone A, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Les bâtiments en **zones N** pouvaient **uniquement faire l'objet d'un changement de destination** sous la même condition.

Désormais, avec la LAAF, **tous les bâtiments des zones A et N peuvent faire l'objet d'un changement de destination** à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

Il n'est donc **plus nécessaire de justifier d'un intérêt patrimonial ou architectural** pour autoriser le changement de destination des bâtiments situés en dehors des STECAL. Ces changements de destination en zone A sont soumis à **l'avis conforme de la CDPENAF** et les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis conforme de la **CDNPF** (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

De plus, les **bâtiments d'habitation** compris dans les zones A et N peuvent, depuis la LAAF, **faire l'objet d'une extension à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère**. Ainsi, le critère « d'extension limitée » posé par la loi ALUR n'est plus exigé.

Les **autres bâtiments existants en zone A et N** en revanche ne peuvent faire l'objet d'une **extension que lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** et forestière.

Dès lors, le règlement du PLU devra fixer les **conditions de hauteur, d'implantation et de densité** des extensions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

**Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés), et leurs articles 8, 9 et 10 complétés, afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi LAAF sur la question notamment des annexes et des extensions des constructions d'habitation.**

### **c) La prise en compte des 4 conditions inscrites dans les textes : zone d'implantation, hauteur, emprise et densité**

#### **Zone d'implantation**

Pour les habitations, la définition de cette zone d'implantation résulte de l'application simultanée des dispositions des articles 2, 6, 7, 8 et 9.

Pour les annexes, cette zone d'implantation est désormais définie à l'article 2, à la fois pour les annexes aux habitations et pour les abris pour animaux.

#### **Hauteur**

La hauteur des habitations et des annexes est désormais précisée aux articles 2 et 10 en distinguant là encore les extensions des habitations elles-mêmes, les annexes aux habitations et les abris pour animaux.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des habitations (habitation + annexe) est définie à l'article 9. Une nouvelle fois, habitations, annexes et abris pour animaux sont distingués et font l'objet de dispositions spécifiques.

## Densité

La densité résulte de l'application cumulée des dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement des zones A et N, et en particulier de l'application cumulée des articles 9 et 10, tandis que la densité maximale autorisée est définie à l'article 2.

Enfin, l'article 2 des zones A et N **interdit explicitement toute transformation d'annexes** (aux habitations) **en habitations** afin d'écartier tout dévoiement des dispositions du code de l'urbanisme.

### d) Évaluation de l'impact des évolutions règlementaires projetées sur les zones A et N

La commune ne compte plus aujourd'hui que deux exploitations agricoles, dont une exploitation située en zone urbaine.

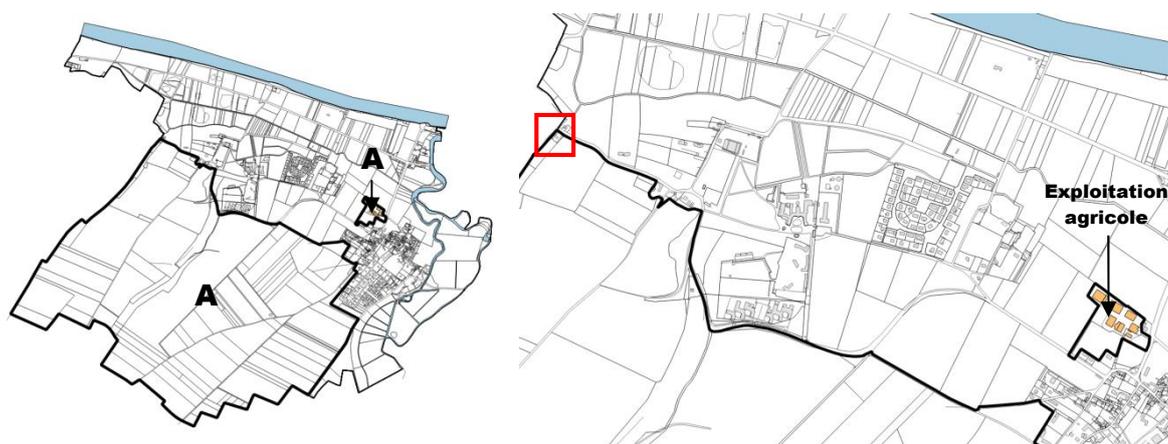


Figure 10 - La zone A et les habitations occupées par des tiers

On ne recense qu'**une habitation occupée par un tiers en zone agricole**, distante d'1,8 km environ de l'exploitation agricole la plus proche. La modification du règlement de la zone A devrait donc avoir un effet plus que limitée sur l'économie agricole.

Les **habitations occupées par des tiers sont en revanche plus nombreuses en zone N**, sans pour autant que les impacts supposés sur les exploitations soient de nature à compromettre l'activité agricole.

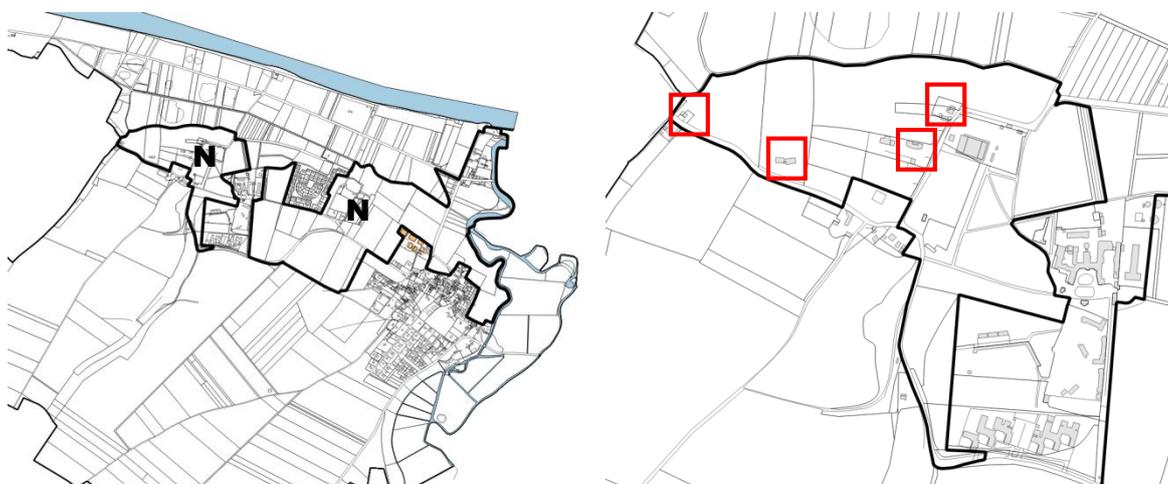




Figure 11 – La zone N et les habitations occupées par des tiers

Une **vingtaine d'habitations** occupées par des tiers sont concernées par la modification des dispositions de la zone. L'habitation la plus proche de l'exploitation à proximité est située à 250 m environ, limitant de fait les impacts des évolutions réglementaires projetées.

En outre, la quasi-totalité de ces habitations dites « isolées » se situe dans des **secteurs arborés au couvert végétal relativement dense**.

Une caractéristique qui, cumulée avec les dispositions réglementaires définies (voir plus loin), devrait limiter de fait **l'impact visuel et paysager des extensions ou annexes** qui pourraient être réalisées suite aux modifications introduites.

### 1.2.5) La mise à jour des emplacements réservés

Le PLU de la commune matérialise 12 emplacements réservés sur le règlement graphique. 8 des aménagements prévus étant à ce jour réalisés ou sur le point de l'être (emplacements réservés n°1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 et 10), la liste des emplacements réservés est donc mise à jour et le règlement graphique modifié en conséquence.

## 1.3. Les pièces modifiées

### 1.3.1) Le règlement écrit

#### a) La zone UB

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
UB7	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche : <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit sur les limites séparatives.</li><li>• Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait <math>\geq H / 2</math>), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</li></ul> Des reculs différents peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none"><li>• <del>pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;</del></li><li>• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche : <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit sur les limites séparatives.</li><li>• Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait <math>\geq H / 2</math>), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</li></ul> Des reculs différents peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none"><li>• entre 0 et 2 m, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas les règles du présent article, sans toutefois augmenter ou réduire le retrait existant.</li><li>• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>
<b>Justification</b>  Comme indiqué plus haut, la disposition est réécrite pour tenir compte des intentions initiales de la commune et sécuriser les autorisations d'urbanisme dont l'instruction pose aujourd'hui des difficultés lorsque que ce cas de figure se présente.		

## b) La zone A

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A2	<p><b>Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</del></li> <li><del>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations liées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire.</del></li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Pour le bâti agricole signalé au titre de l'article L.123.1-5-7 : le changement de destination des constructions existantes, pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique (gîtes et chambres d'hôtes).</del></li> </ul> <p>(...)</p>	<p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</b> y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer, que le raccordement aux réseaux soit réalisable et que l'intégration paysagère soit démontrée.</li> <li><b>2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</b>, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li><b>3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existante (en dehors des garages automobiles qui sont interdits)</b> à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.</li> <li>- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 10 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.</li> <li>- Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.</li> </ul> </li> <li><b>4. Les piscines</b>, couvertes ou non, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone et à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en cas de couverture,</li> <li><b>5. Les annexes des constructions à usage d'habitation</b> sont limitées à <b>une densité maximale de 0,04</b> (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à <b>un cumul global de 250 m<sup>2</sup></b> maximum de surface de plancher sur le terrain.</li> </ol>

		(...)
<p><b>Justification</b></p> <p>Aucun bâti agricole n'étant identifié sur le règlement graphique au titre de l'ancien article L.123-1-5-7, cette disposition est donc supprimée.</p> <p>Le paragraphe concernant les constructions autorisées sous conditions est totalement réécrit en opérant une distinction entre les constructions existantes et les constructions futures. Le règlement tient également compte des nouvelles dispositions offertes par la loi LAAF. Désormais, le PLU autorise – en l'encadrant – l'extension des habitations existantes (<u>et seulement celle des habitations</u>) et leurs annexes.</p>		

<b>A8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	<del>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.</del>	Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.
<p><b>Justification</b></p> <p>L'article 8 de la zone A n'est pas renseigné dans le PLU en vigueur. La modification vise donc à compléter les dispositions pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L.151-12 autorisant <b>l'extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation.</b></p>		

<b>A9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	
	<del>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</del>	<p><b>Habitations</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions + annexes ne devra pas être supérieure à 15% de la surface du terrain.</p> <p><b>Autres constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>
<p><b>Justification</b></p> <p>L'article 9 de la zone A est désormais renseigné pour tenir compte des nouvelles dispositions de l'article L.151-12 autorisant notamment l'extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions de densité.</p> <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, aucune disposition n'est en revanche définie comme c'est le cas dans le document en vigueur afin de conforter le développement des exploitations agricoles présentes dans la zone.</p>		

A10	Hauteur des constructions	
	<p>(...)</p> <p><b>1. Cas particuliers</b></p> <p>2.1) En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant,</p> <p>2.2) L'aménagement <del>et le changement de destination</del> d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article, est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction,</p> <p>2.3) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure,</p> <p><del>2.4) Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.</del></p>	<p>(...)</p> <p><b>1. Cas particuliers</b></p> <p>2.1) En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant,</p> <p>2.2) L'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article, est autorisé sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction,</p> <p>2.3) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure,</p> <p><b>Les hauteurs des annexes d'habitation sont fixées à l'article 2.</b></p>
<p><b>Justification</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est ramenée à 9 m (contre 11 m avant modification) à des fins d'harmonisation avec les dispositions de la zone N.</p> <p>Les règles se rapportant aux constructions à usage d'habitation sont réécrites en tenant compte des dispositions de l'article L151-12. A l'instar de l'article précédent, l'article 10 renvoie directement aux <b>dispositions de l'article 2</b>.</p> <p>Aucun bâtiment n'étant identifiée en vertu de l'application de la l'ancien article L.123-1-5-7, la disposition s'y rapportant est supprimée.</p>		

### c) La zone N

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
N2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Les abris pour animaux sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;</del></li> <li><del>• Les ouvrages, installations et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;</del></li> <li><del>• Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.</del></li> <li><del>• L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes (à condition de ne pas être</del></li> </ul>	<p>Seuls sont autorisés :</p> <p><b>1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</b> y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer, que le raccordement aux réseaux soit réalisable et que l'intégration paysagère soit démontrée.</p>

	<p><del>éloignées de plus de 25 mètres de la construction principale et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants)</del></p> <p>(...)</p>	<p><b>2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</b>, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><b>3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existante</b>, y compris celles à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale), à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 4,00 mètres dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.</li> <li>- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.</li> <li>- Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.</li> </ul> <p><b>4.</b> Les piscines, couvertes ou non, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone et à la condition que leur hauteur ne dépasse pas <b>2 m</b> en cas de couverture,</p> <p><b>5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante</b> à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales.</li> <li>- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p><b>6.</b> Les annexes et les extensions (visées aux points 3 et 4 de l'article N2) sont limitées à <b>une densité maximale de 0,04</b> (rapport entre la surface de</p>
--	--	---

		<p>plancher et la surface du terrain) et à <b>un cumul global de 250 m<sup>2</sup> maximum</b> de surface de plancher sur le terrain.</p> <p>(...)</p>
<p><b>Justification</b></p> <p>Le règlement de l'article 2 de la zone N est modifié et réécrit pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par les lois ALUR et LAAF et ce, pour les mêmes raisons que celles évoquées à propos de la zone A. Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.</p>		

<b>N8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	<p><del>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.</del></p>	<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant <math>D \geq H/2</math> (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.</p>
<p><b>Justification</b></p> <p>Tout comme l'article 8 de la zone A, l'article 8 de la zone N est déjà renseigné dans le PLU en vigueur. La modification vise toutefois à compléter les dispositions pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L.151-12 autorisant <b>l'extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation.</b></p> <p>Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.</p>		

<b>N9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	
	Néant.	<p><b>Habitations</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions + extensions + annexes ne devra pas être supérieure à 20% de la surface du terrain.</p> <p><b>Autres constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>
<p><b>Justification</b></p> <p>L'article 9 de la zone N (à l'instar de celui de la zone A) est désormais renseigné pour tenir compte des nouvelles dispositions de l'article L.151-12 autorisant notamment l'extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions de densité.</p> <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, aucune disposition n'est en revanche définie comme c'est le cas dans le document en vigueur afin de conforter le développement des exploitations agricoles présentes dans la zone.</p> <p>Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.</p>		

N10	Hauteur des constructions	
	<p><b>1. Dispositions générales</b></p> <p>La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est ramenée à <del>3,50 m</del> pour les abris pour animaux.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p><i>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</i></p> <p><b>2. Cas particuliers</b></p> <p>2.1 - En d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants, en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'ex-cède pas la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>2.2 – Les installations et équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat.</p> <p>2.3 - L'aménagement <del>et le changement de destination d'un bâtiment existant</del>, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</p> <p><del>2.4 – Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.</del></p>	<p><b>1. Dispositions générales</b></p> <p>La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est ramenée à <b>4,00 m</b> pour les abris pour animaux.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p><i>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</i></p> <p><b>2. Cas particuliers</b></p> <p>2.1 - En d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants, en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'ex-cède pas la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>2.2 – Les installations et équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat.</p> <p>2.3 - L'aménagement, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</p> <p><b>Les hauteurs des extensions et annexes d'habitation sont fixées à l'article 2.</b></p>
<p><b>Justification</b></p> <p>Les règles se rapportant aux constructions à usage d'habitation sont réécrites en tenant compte des dispositions de l'article L151-12. A l'instar de l'article précédent, l'article 10 renvoie directement aux <b>dispositions de l'article 2</b>.</p> <p>Aucun n'étant bâtiment n'étant identifiée en vertu de l'application de la l'ancien article L.123-1-5-7, la disposition s'y rapportant est supprimée.</p>		

### 1.3.2) Le règlement graphique

#### a) La transformation de la zone AU en zone 1AU

La zone 1AU est créée en lieu et place de la zone AU

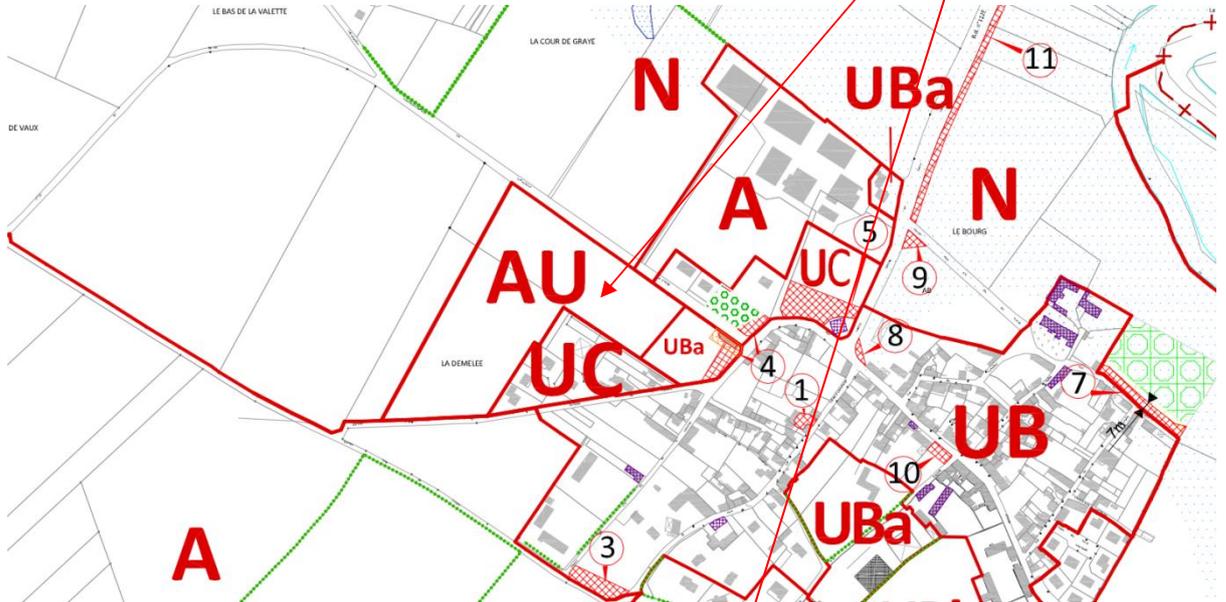


Figure 12 - Règlement graphique en vigueur

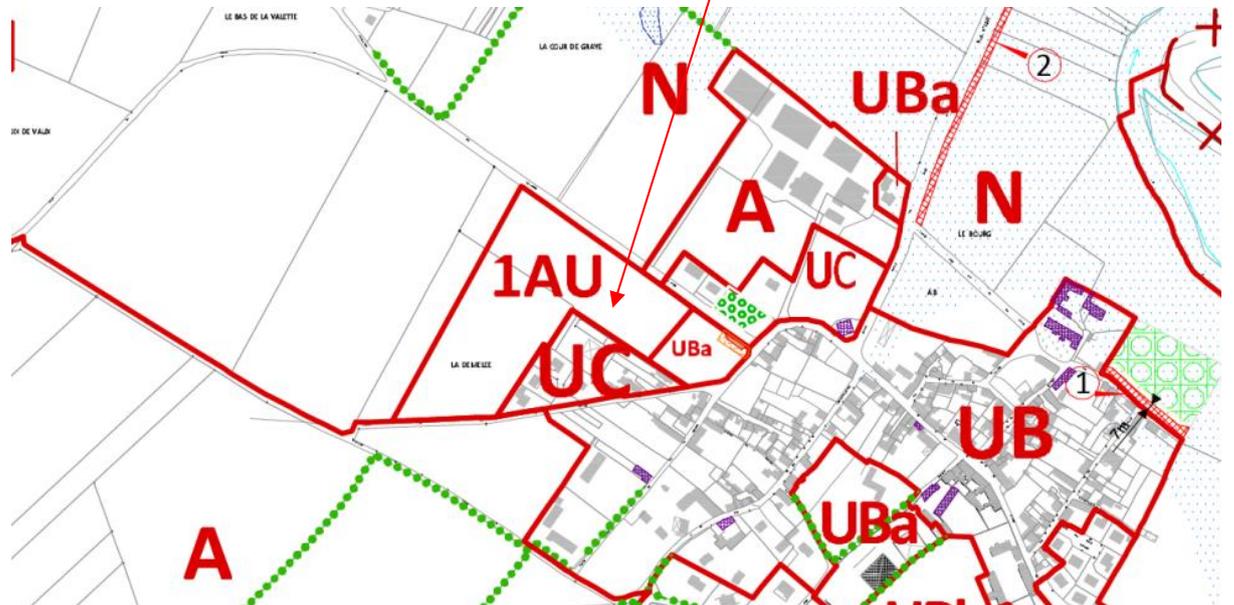


Figure 13 - Règlement graphique modifié

## b) La mise à jour des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°2 n°3 et n°10 sont supprimés, les aménagements prévus ayant été réalisés ou étant sur le point d'être engagés.

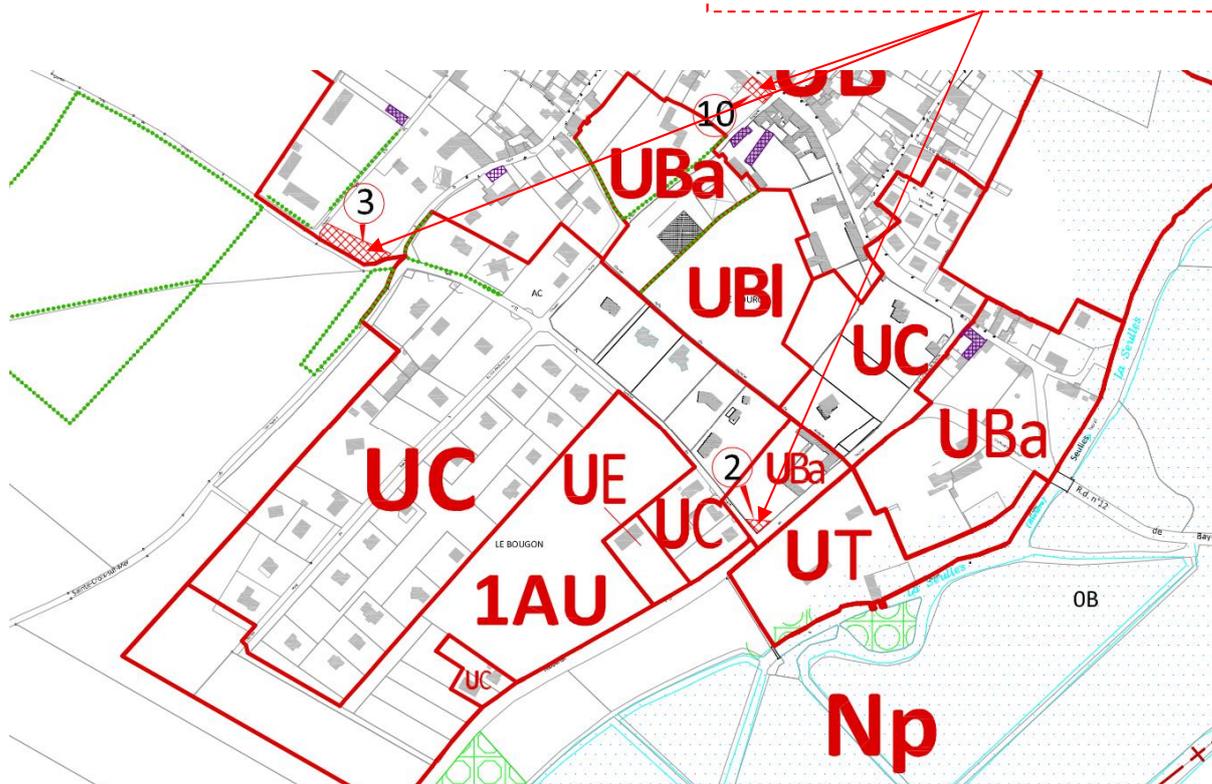


Figure 14 - Règlement graphique en vigueur

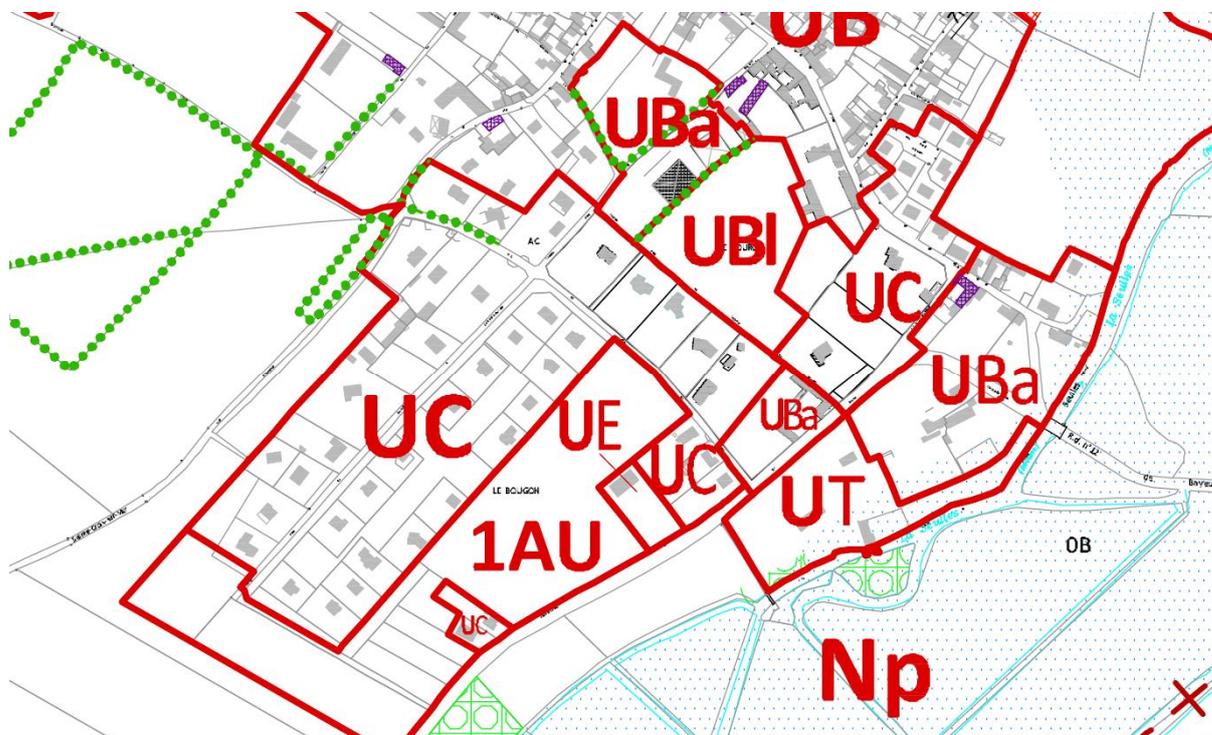


Figure 15 - Règlement graphique modifié

Les emplacements réservés n°1, n°4, n°5, n°8 et n°9 sont supprimés, les aménagements prévus ayant été réalisés. Les emplacements réservés n°7 et n°11 portent désormais respectivement le n°1 et le n°2.

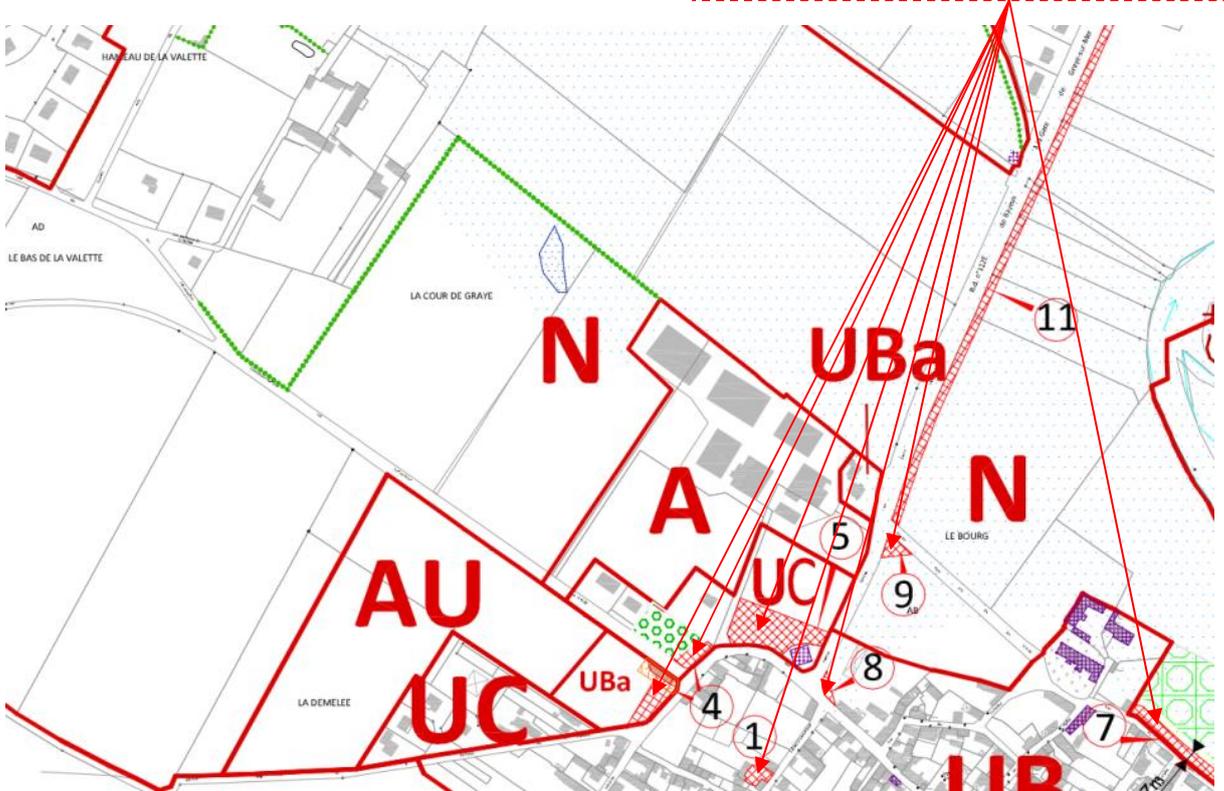


Figure 16 - Règlement graphique en vigueur

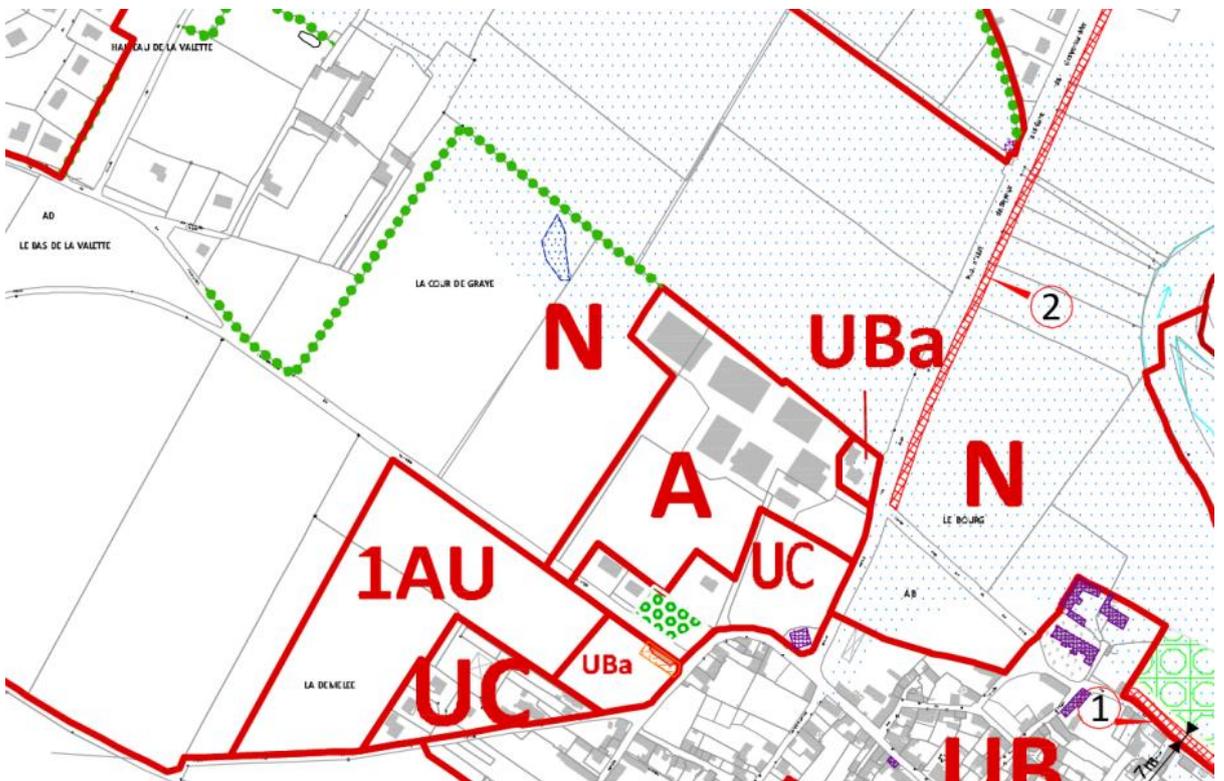


Figure 17 - Règlement graphique modifié

Les emplacements réservés n°6 et n°11 portent désormais respectivement les numéros 3 et 2.

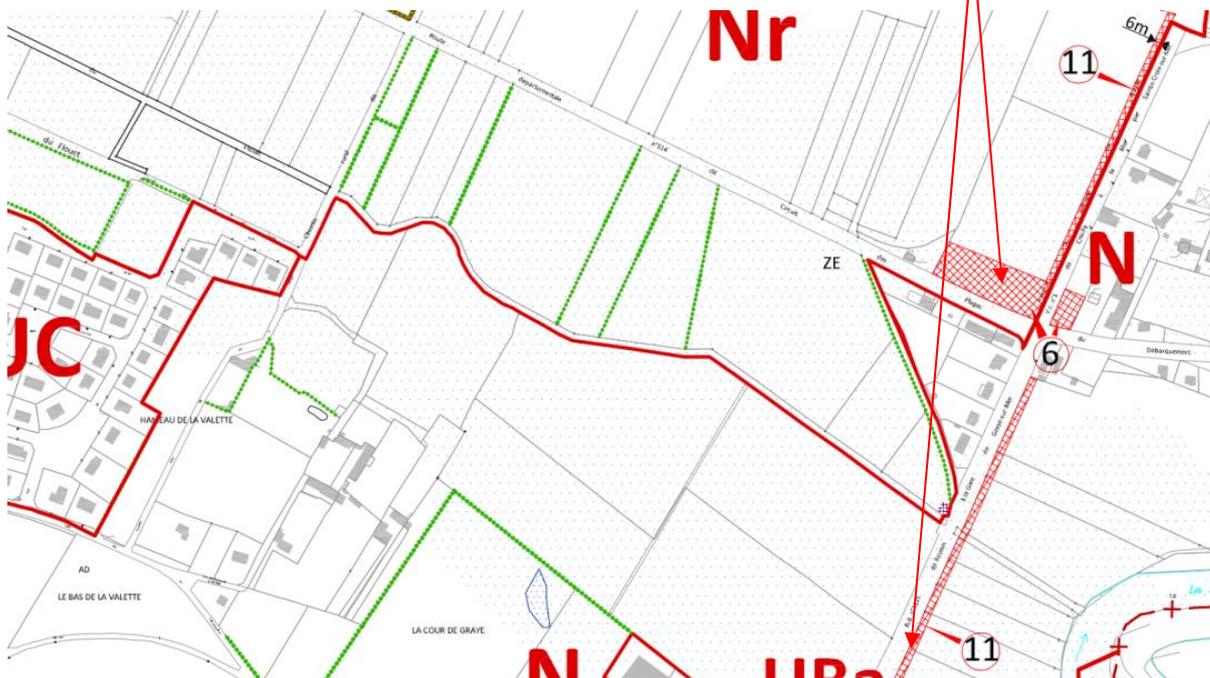


Figure 18 - Règlement graphique en vigueur

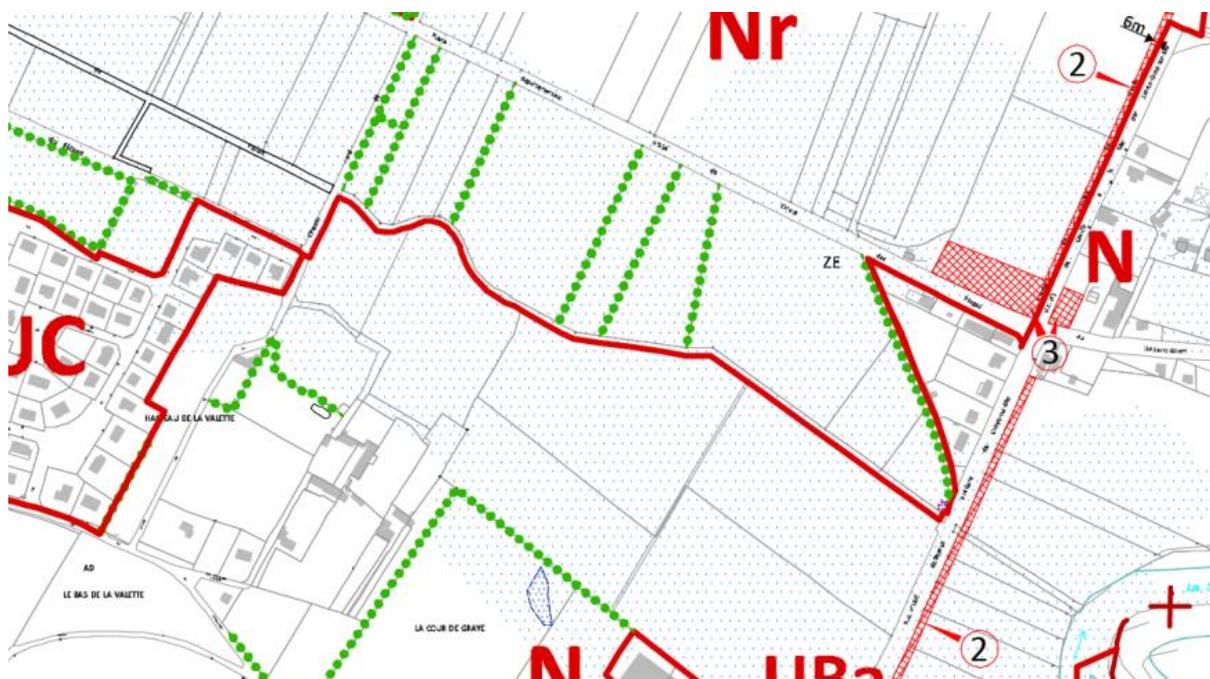


Figure 19 - Règlement graphique modifié

L'emplacement réservé n°12 porte désormais le numéro 4.

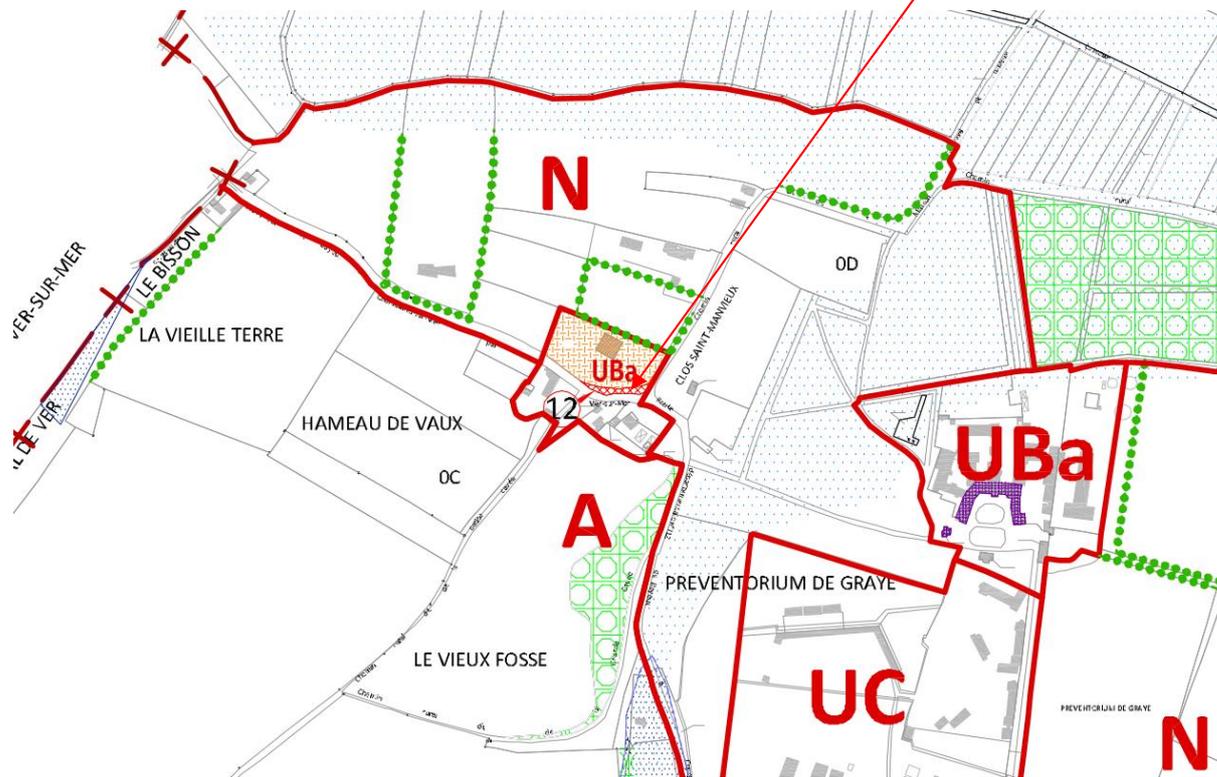


Figure 20 - Règlement graphique en vigueur

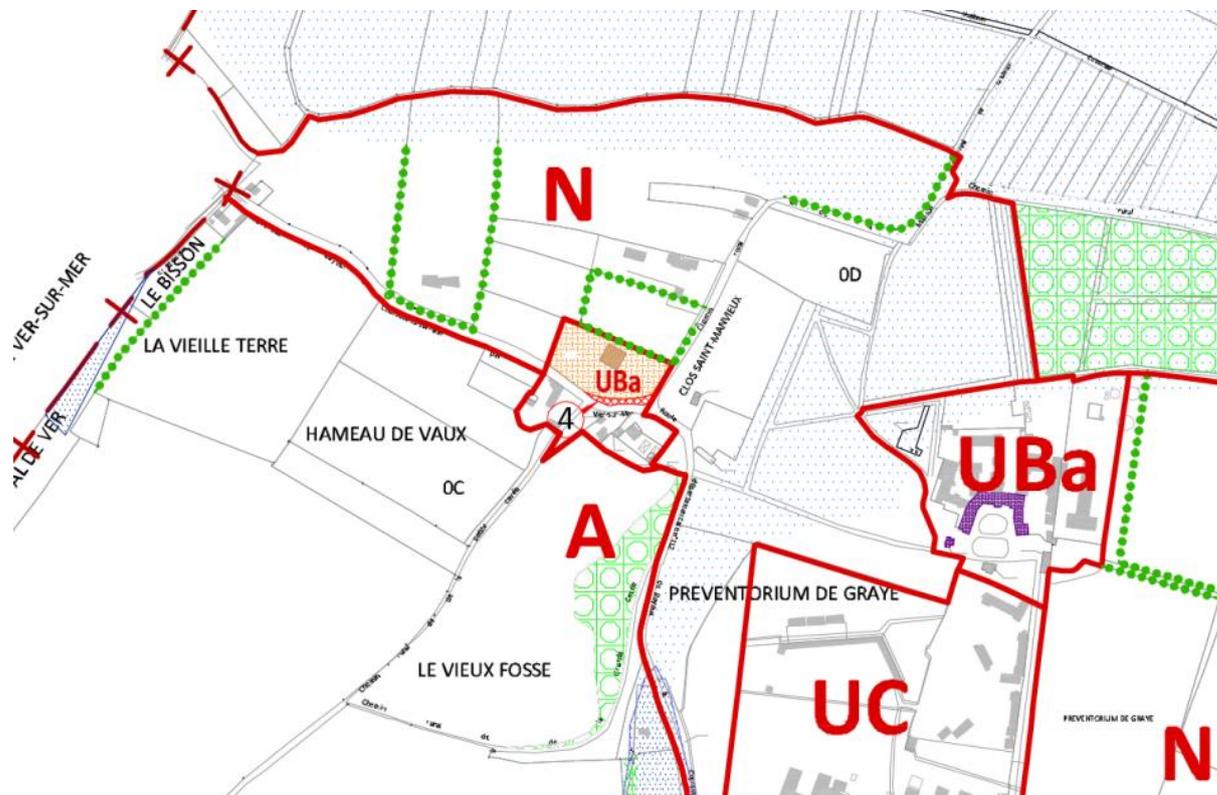


Figure 21 - Règlement graphique modifié

### 1.3.3) Le tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés est mis au vu de ce qui vient d'être exposé.



#### EMPLACEMENTS RESERVES

N° de la réserve	Destination	Collectivité bénéficiaire	Superficie approximative
E.R. n°1	Création de places de stationnement	Commune	210 m <sup>2</sup>
E.R. n°2	Aménagement de voirie	Commune	105 m <sup>2</sup>
E.R. n°3	Aménagement de voirie	Commune	800 m <sup>2</sup>
E.R. n°4	Aménagement de voirie et création d'un espace urbain paysager	Commune	1350 m <sup>2</sup>
E.R. n°5	Aménagement urbain et paysager derrière le calvaire	Commune	1745 m <sup>2</sup>
E.R. n°6	Aménagement du croisement RD 514 et RD112c : création d'un espace paysager en entrée du hameau de la Platine et réalisation de places de stationnement	Commune	3710 m <sup>2</sup>
E.R. n°7	Elargissement de voirie et création de places de stationnement	Commune	725 m <sup>2</sup>
E.R. n°8	Aménagement de carrefour	Commune	115 m <sup>2</sup>
E.R. n°9	Aménagement du croisement RD112c/ch. dit du marais	Commune	205 m <sup>2</sup>
E.R. n°10	Création de places de stationnement et aménagements urbains	Commune	230 m <sup>2</sup>
E.R. n°11	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	4025 m <sup>2</sup>
E.R. n°12	Aménagement de voirie, visibilité	Commune	325 m <sup>2</sup>

Figure 22 - Tableau des emplacements réservés du document en vigueur



#### EMPLACEMENTS RESERVES

N° de la réserve	Destination	Collectivité bénéficiaire	Superficie approximative
E.R. n°1	Elargissement de voirie et création de places de stationnement	Commune	725 m <sup>2</sup>
E.R. n°2	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	4025 m <sup>2</sup>
E.R. n°3	Aménagement du croisement RD 514 et RD112c : création d'un espace paysager en entrée du hameau de la Platine et réalisation de places de stationnement	Commune	3710 m <sup>2</sup>
E.R. n°4	Aménagement de voirie, visibilité	Commune	325 m <sup>2</sup>

Figure 23 - Tableau des emplacements réservés du document modifié

### 1.3.4) Les orientations particulières d'aménagement

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, comme c'est le cas avec le PLU de Graye-sur-Mer, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU.

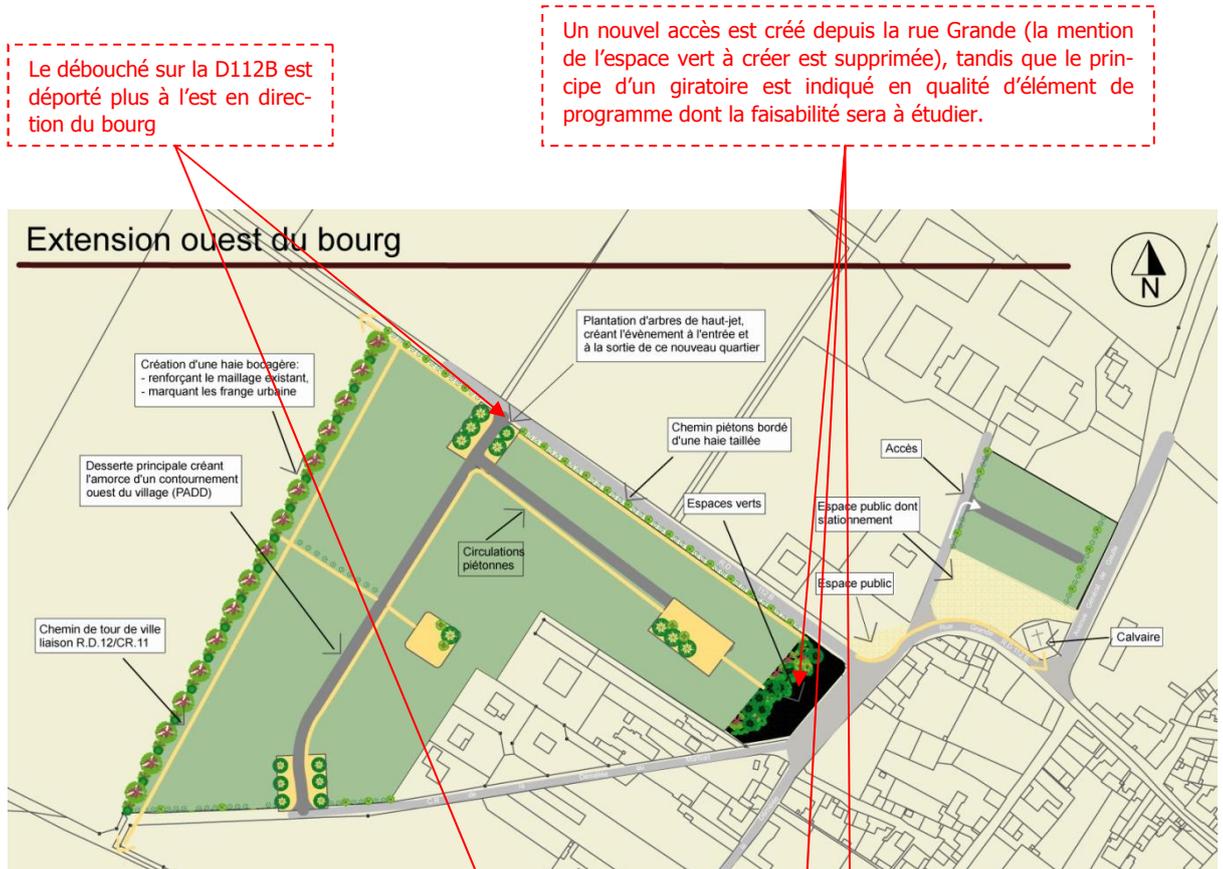


Figure 24 - Orientation particulière d'aménagement en vigueur

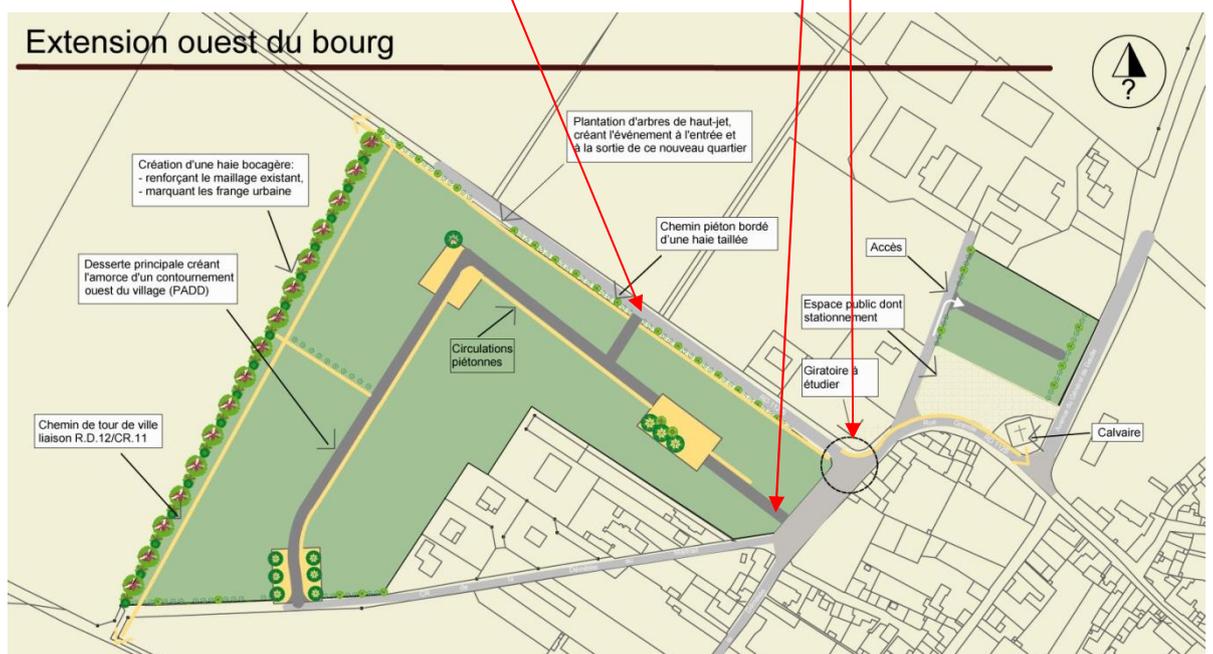


Figure 25 - Orientation particulière d'aménagement modifiée

Le débouché sur la D112B est déporté plus à l'est en direction du bourg

Un nouvel accès est créé depuis la rue Grande (la mention de l'espace vert à créer est supprimée), tandis que le principe d'un giratoire est indiqué en qualité d'élément de programme dont la faisabilité sera à étudier.

## 2. RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES ET DES PIÈCES MODIFIÉES

PIECE	OBJET
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone UB : article 7</li><li>• Zone A : articles 2, 8, 9 et 10</li><li>• Zone N : articles 2, 8, 9 et 10</li></ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reclassement AU en 1AU</li><li>• Mise à jour des emplacements réservés sur le règlement graphique</li></ul>
<b>Tableau des emplacements réservés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise à jour</li></ul>
<b>Orientation particulière d'aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification de l'OPA portant sur la zone AU, reclassée 1AU</li></ul>

Le rapport de présentation de la modification n°1 est annexé aux dossiers des P.L.U. de la commune de Graye-sur-Mer.

Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du P.L.U. en vigueur.

Le règlement écrit modifié se substitue pour les zones A et N au règlement écrit du document en vigueur.

L'Orientation Particulière d'Aménagement modifiée se substitue à l'Orientation du document en vigueur.

### 3. ANNEXE « Délibération du 24 novembre 2018 »

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

### COMMUNE DE GRAYE-SUR-MER

Mairie  
14470 GRAYE SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL N°24112018/01

Conseillers  
en exercice : 13  
de présents : 10  
de votants : 10

Séance du 24 novembre 2018

L'an deux mille dix huit

Le vingt quatre novembre

Le conseil municipal de la commune de GRAYE-SUR-MER étant réuni au lieu ordinaire de ses séances après convocation du 16 novembre 2018 sous la présidence de Monsieur le Maire  
Étaient présents : tous les conseillers en exercice sauf Patricia ANDRE, Stéphane DELAUNE, Aurélien LEBERTRE

Un scrutin a eu lieu, Patrick LAVARDE a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire

#### **Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec enquête publique et justification d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation**

**Vu** les dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, de la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003 et de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 ;

**Vu** la Loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

**Vu** la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite LAAF ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

**Vu** l'approbation du PLU par délibération n°21072012/01 du 21 juillet 2012 ;

Il est précisé que l'article L.123-13-I du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ALUR (désormais codifiée à l'article L.153-38) ajoute à la modification du PLU afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation l'obligation d'une délibération motivée afin de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU (Plan Local d'urbanisme) communal a été approuvé par délibération du 21 juillet 2012.

Monsieur le Maire expose qu'il convient aujourd'hui d'effectuer plusieurs mises à jour et d'apporter des modifications au PLU communal afin de poursuivre la mise en œuvre du projet tel que défini dans le PADD, de prendre en compte les évolutions enregistrées sur la commune depuis l'approbation du document et de répondre à de nouveaux enjeux apparus entre-temps.

Plus concrètement, la procédure aujourd'hui engagée vise notamment :

- la mise à jour des emplacements réservés, plusieurs des aménagements prévus par le PLU ayant été réalisés par la commune depuis l'entrée en vigueur du document,
- l'ajustement de la surface de certains emplacements réservés, les intentions de départ ayant quelque peu évolué,

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du PLU (zone d'urbanisation différée),
- la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), en particulier celles s'appliquant aux zones agricoles (A) et naturelles (N).

#### Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

La mise en œuvre du volet habitat du PLU repose sur l'aménagement de deux zones :

- une zone 1AU d'urbanisation immédiate (4,3 ha) sur laquelle une opération d'habitat a été réalisée,
- une zone AU d'urbanisation différée, d'une surface d'environ 2,7 ha.

La commune totalise aujourd'hui 627 habitants (données 2015), contre 646 habitants en 2010 et 593 habitants en 1999. Après une période de fort risque de vieillissement (1990-2000) – un phénomène qui avait fini par être endigué sur la première moitié des années 2000 – la commune semble à nouveau confrontée à cette problématique en raison de la stagnation de sa population.

En outre, l'objectif défini par le PLU ; soit, un gain d'une quarantaine de ménages et l'atteinte d'une population de 740 habitants environ à l'horizon du PLU (2025) semble aujourd'hui très largement compromis.

La commune cumule en outre dorénavant un double déficit, avec un solde naturel négatif entre 2010 et 2015 (-0,2% par an) et un solde migratoire également défavorable sur la même période (-0,4%). Un double déficit structurel qui explique à lui seul l'indice jeunesse également très défavorable affiché par la commune aujourd'hui : 0,62, contre 0,9 sur le département.

Autant d'évolutions qui font aujourd'hui peser des risques quant au maintien de certains services ou équipements sur la commune (école confrontée à un risque de fermeture de classe...) et qui justifient sa volonté de poursuivre au plus vite la mise en œuvre de son projet tel que prévu initialement par le PLU.

En outre, et tel qu'exigé aujourd'hui suite à la promulgation de la loi ALUR, l'analyse du potentiel de densification de la zone U du PLU – qui constitue dorénavant un préalable à l'ouverture des zones d'urbanisation différée – nous conforte dans l'idée que ce potentiel ne sera pas suffisant pour renverser la tendance que nous observons depuis quelques années et que seule cette ouverture est à même de répondre aux défis qui sont les nôtres aujourd'hui.

Notons pour conclure sur ce point que le calendrier choisi pour procéder à l'ouverture de la zone AU correspond à la temporalité envisagée au moment de l'élaboration du document de la commune ; soit, une ouverture à mi-parcours dans le processus de mise en œuvre du PLU pour une arrivée programmée des nouveaux ménages souhaités à l'horizon 2022.

Monsieur le Maire expose qu'il convient également d'apporter des adaptations mineures au PLU communal.

En effet, et outre ce qui vient d'être indiqué à propos de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, la présente procédure de modification – comme indiqué plus haut – visera donc également à :

- mettre à jour la liste des emplacements réservés créés au moment de l'élaboration du PLU et d'ajuster la surface de certains d'entre eux ; plusieurs des aménagements prévus ayant déjà été réalisés par la commune depuis l'entrée en vigueur du document,
- ajuster la surface de certains emplacements réservés, les intentions de départ ayant quelque peu évolué,
- prendre compte des nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt).

ture, l'Alimentation et la Forêt).

Ces changements peuvent être effectués par délibération motivée du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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 et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :**

1 - d'engager une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme,

2 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU,

3 - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (*chapitre...article...*).

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au Préfet du Calvados,
- au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président du syndicat mixte du Scot du Bessin,
- au Président de la CDPENAF.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait certifié conforme au registre,  
Le Maire,  
Jean-Pierre LACHÈVRE

