

**PETIT
COURONNE**



COMMUNE DE PETIT-COURONNE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

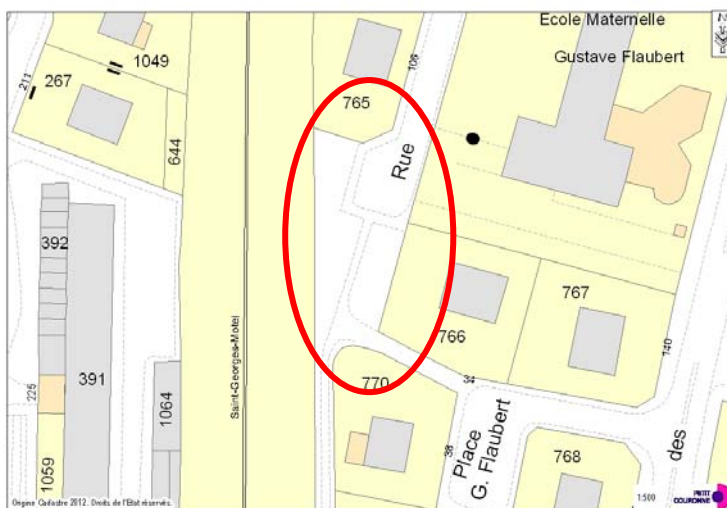
**NOTE DE PRESENTATION
EXPOSANT LES MOTIFS
DU PROJET DE MODIFICATION**

La présente modification simplifiée a pour objet de rectifier les articles UC 6 et UE 6 du PLU de Petit-Couronne.

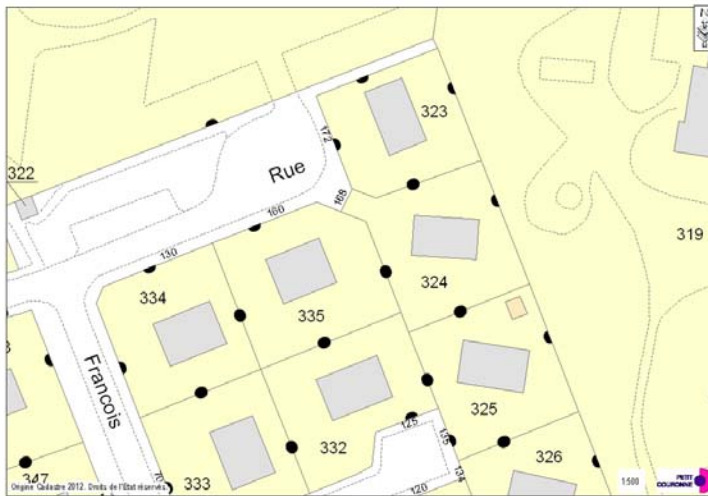
1. Contexte

Dans quelques quartiers de la ville, il existe des parcelles de terrain en espaces verts de grandes dimensions (supérieures à 20 mètres de large) classées dans le domaine public de la ville, et à ce titre (articles UC 6 et UE 6 du règlement) : « l'implantation des constructions doit respectée l'alignement des façades le long des voies publiques s'il est existant, sinon à une distance d'au moins 5 mètres de l'emprise publique. »

Or, ces espaces verts, compris entre une voie routière et une limite privée, s'apparentent à un domaine privé communal et dans ces conditions les constructions pourraient être édifiées en limite de propriété (articles UC 7 et UE 7).



Il en est de même pour quelques chemins piétonniers, en zone pavillonnaire, classés dans le domaine public communal. Ces cheminements sont situés soit à l'arrière ou sur le côté des parcelles, parfois les deux.



La règle des 5 mètres par rapport à l'emprise publique est contraignante et pénalise les propriétaires qui souhaitent réaliser une extension à leur habitation, construction d'une véranda ou autres, dès lors que leur parcelle est bordée d'un espace vert ou d'un chemin piétonnier faisant partie du domaine public communal.

Conformément aux articles L123-13 et R123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour : (...) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain. »

Il est ainsi procédé à la première modification simplifiée du PLU de Petit-Couronne.

2. Proposition de modification

a. Règlement actuel

6.1- En cas d'un alignement de façades des constructions existantes, les futures constructions devront respecter des alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des décrochements ou des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

- Au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf si création d'une véritable place urbaine
- En élévation, se situer à au moins 4.50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1.20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.

6.2 - dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

6.3 - En cas de retrait dûment justifié, l'espace situé entre la construction et le domaine public fera l'objet d'un traitement paysager et la séparation entre domaine public et domaine privé sera assuré par une clôture.

b. Règlement après modification

Ajout d'un article 6.4 :

Dans le cas d'un terrain bordé d'un chemin piétonnier classé dans le domaine public communal ou bordé d'un espace vert classé dans le domaine public communal situé en dehors de la voirie, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

3. la procédure

a. le cadre réglementaire

En application du nouvel article R.123-20-1. du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour : c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 ainsi libellé : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus en application de l'alinéa 2 de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

- porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou à l'économie générale du PADD d'un plan local d'urbanisme.
- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- comporter des graves risques de nuisance.

b. les étapes de la procédure

En application de l'article L 123-13 et du nouvel article R 123-20-2 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire (ou au président de l'établissement public compétent) de prévoir :

- une délibération
- la publication d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- l'affichage de l'avis au public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

- La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois -du projet de modification simplifiée de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations.

Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Cette mise à disposition d'un délai d'un mois - doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- L'approbation de la modification simplifiée du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

-l'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées, mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

-l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie et au siège de l'EPCI le cas échéant (L 123-10 du code de l'urbanisme).