



Communauté de Communes
Seules Terre et Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DUCY-SAINTE-MARGUERITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

A1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 13 mars 2014

*Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à
disposition – Août 2020,
Le Président,*

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification simplifiée	3
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	4
4. Le détail des éléments rectifiés	4
L'EXPOSE DES MOTIFS	5
1. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	6
LE PLU MODIFIE	10
1. Le plan de zonage	11
2. L'adaptation du règlement écrit	13

Communauté de Communes Seules Terre et Mer
Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

A

Préambule

Communauté de Communes Seules Terre et Mer Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE a été approuvé le 13 mars 2014.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de DUCY-SAINTE-MARGUERITE et au siège de la Communauté de Communes de Seules Terre et Mer.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Seules Terre et Mer
10 Place Edmond Paillaud
14 480 CREUILLY-SUR-SEULLES
02 31 77 72 77
contact@cdc-stm.fr

2. L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objet l'identification de bâtiments pour les autoriser à changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Le dossier de modification simplifiée du PLU de DUCY-SAINTE-MARGUERITE est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R104-3 du Code de l'Urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Dans la mesure où les changements à apporter au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, la présente procédure d'évolution du PLU de DUCY-SAINTE-MARGUERITE ne doit pas donner lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou encore à son actualisation.

En effet, l'ajustement mineur du règlement graphique n'aura aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement de la commune.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de DUCY-SAINTE-MARGUERITE n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000 à proximité, ou par des ZNIEFF. Les milieux naturels sensibles ne seront nullement impactés par les ajustements réglementaires envisagés par la présente modification simplifiée.

Les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièces E1 et E2) et écrit (pièce D1) seront modifiés pour compléter l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

B L'exposé des motifs

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

1. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, peuvent être identifiés au sein du règlement graphique « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis « en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

Le PLU de DUCY-SAINTE-MARGUERITE, approuvé le 13 mars 2014, recensait déjà 4 bâtiments, dotés d'un intérêt architectural et patrimonial, repérés sur le règlement graphique par une trame bleue, et pouvant ainsi faire l'objet d'un changement de destination. Seule la zone A est concerné par ces identifications.

Considérant l'intérêt de permettre l'évolution du bâti en zone naturelle et agricole, notamment afin de maintenir la population et les activités agricoles en milieu rural et de favoriser le renouvellement urbain en s'appuyant sur les possibilités de mutations des tissus existants, les élus souhaitent que soit ajusté le règlement graphique de leur PLU pour compléter l'identification des bâtiments potentiellement mutables. Les conditions de changement de destination sont d'ores et déjà précisées dans l'article A2, mais sont à préciser dans l'article N2 :

Extrait du règlement de la zone A :

« Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »

Seuls les bâtiments identifiés par le règlement du PLU peuvent bénéficier d'un éventuel changement de destination. Ainsi, la commune a choisi d'identifier trois bâtiments supplémentaires en zone A et un bâtiment en zone Nh, comme potentiellement mutables. Cette identification est réalisée car :

- Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole. En zone A, l'identification est réalisée à la demande de l'exploitant agricole, propriétaire des bâtiments : ce dernier souhaite aménager dans un premier bâtiment adossé à son habitation, un gîte, cinq chambres d'hôtes et une partie commune ; En zone Nh, le bâtiment est situé à l'écart de sites agricoles
- Elle permet de favoriser le renouvellement urbain au bénéfice de l'activité touristique et de l'habitat, sans avoir à consommer de terres agricoles ;
- Elle répond notamment à la nécessité de développer l'hébergement touristique sur le territoire communautaire.
- Elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire sur le territoire communal.

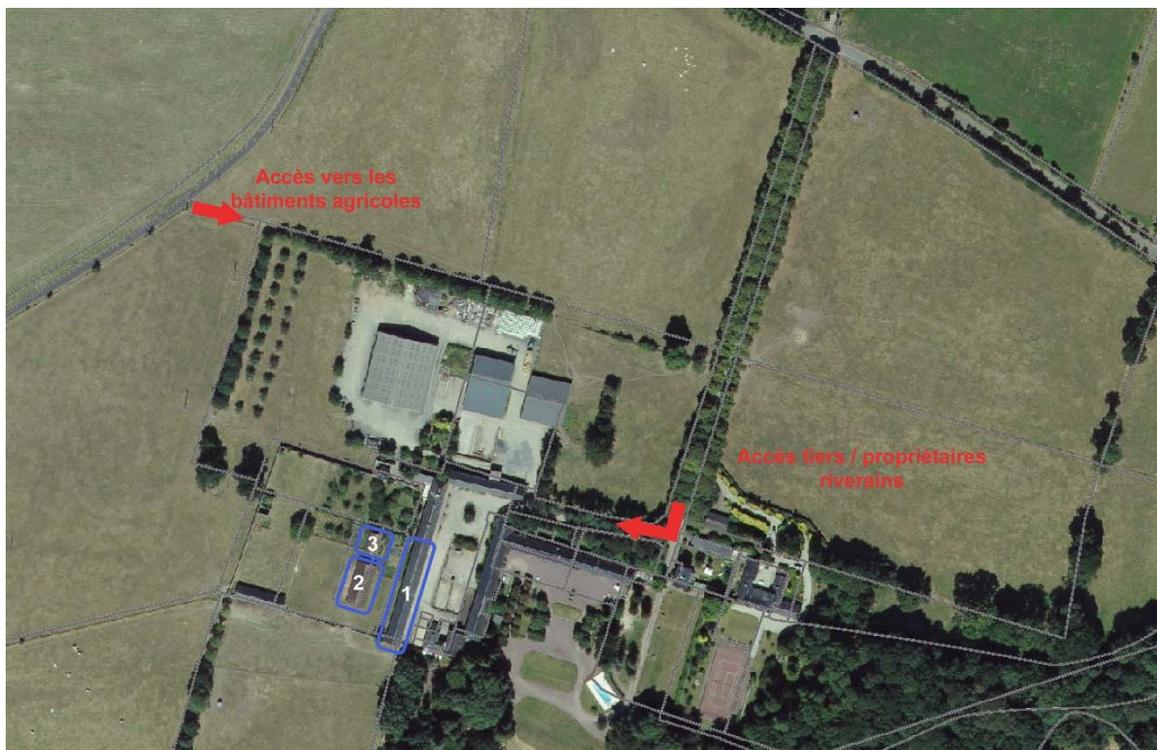
Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Localisation des bâtiments au sein de la zone A (section A parcelles 99 et 101)



Les trois bâtiments nouvellement identifiés en zone A sont situés au sein du lieudit Le Château, au Sud du bourg de DUCY-SAINTE-MARGUERITE. Cet écart urbain accueille à l'Ouest une exploitation agricole, et à l'Est des tiers non agricoles.

Le premier bâtiment est situé dans le prolongement de la maison d'habitation. Il est bordé à l'Est par une vaste cours dont les capacités d'accueil permettront le stationnement aisé des résidents :



Bâtiment n°1 situé à gauche sur la photographie, dans le prolongement de la maison d'habitation (Parcelle A0099)

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Les arcades, caractéristiques architecturales dudit bâtiment, sont préservées dans le projet de mutation.

Les bâtiments n°2 et 3 se localisent à l'arrière de cette cours :



*Bâtiment n°2 – Pavillon Saint-Antoine
(Parcelle A0101)*



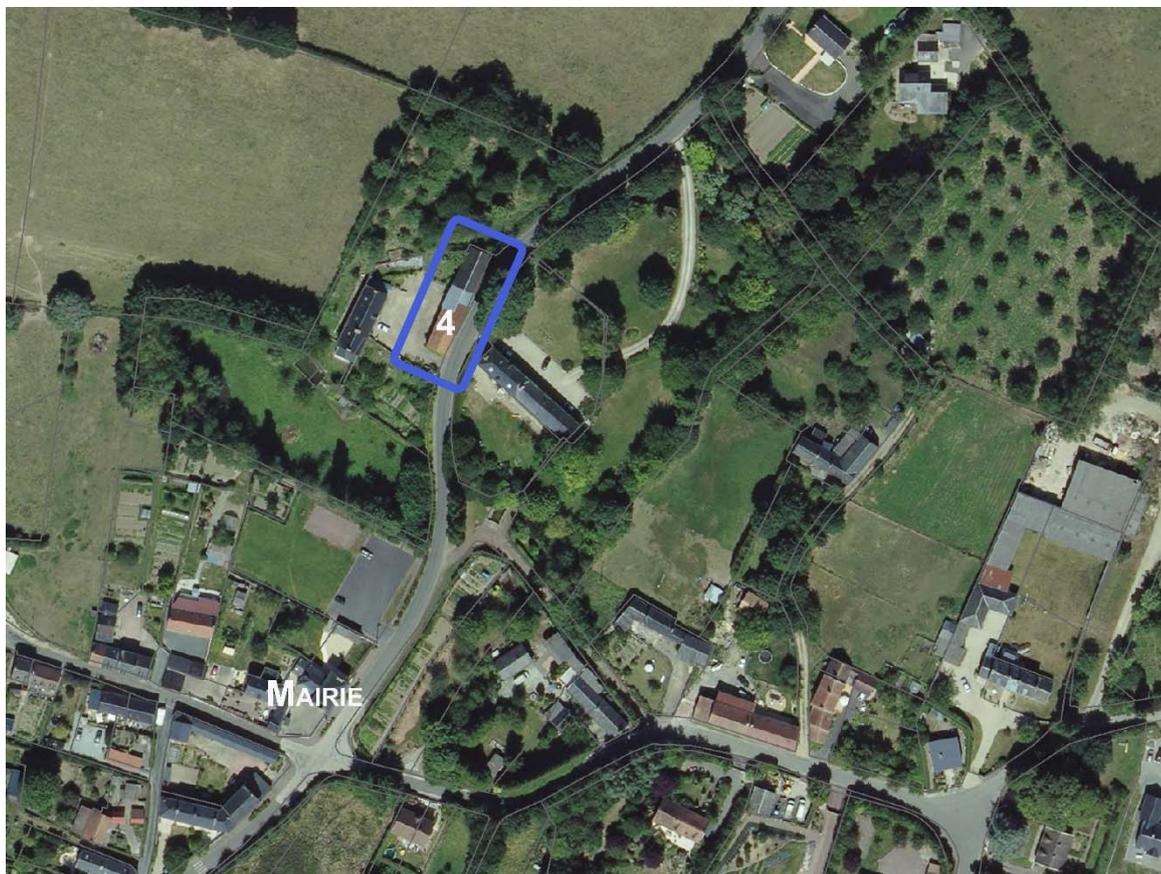
Bâtiment n°3 (Parcelle A0101)

Il est à noter que les exploitants agricoles ont créé un nouvel accès au Nord-Ouest de leur propriété, spécifiquement dédié à l'activité agricole. L'autre accès se réalise depuis la belle avenue arborée qui s'initie sur la RD82.

Communauté de Communes Seules Terre et Mer Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs



Localisation du quatrième bâtiment au sein de la zone Nh (section AB parcelle 228)



Bâtiment n°4 (AB0228)

Les quatre bâtiments visés par le projet de modification simplifiée sont d'anciens bâtiments agricoles, en bon état, aux intérêts patrimoniaux et architecturaux évidents.

C

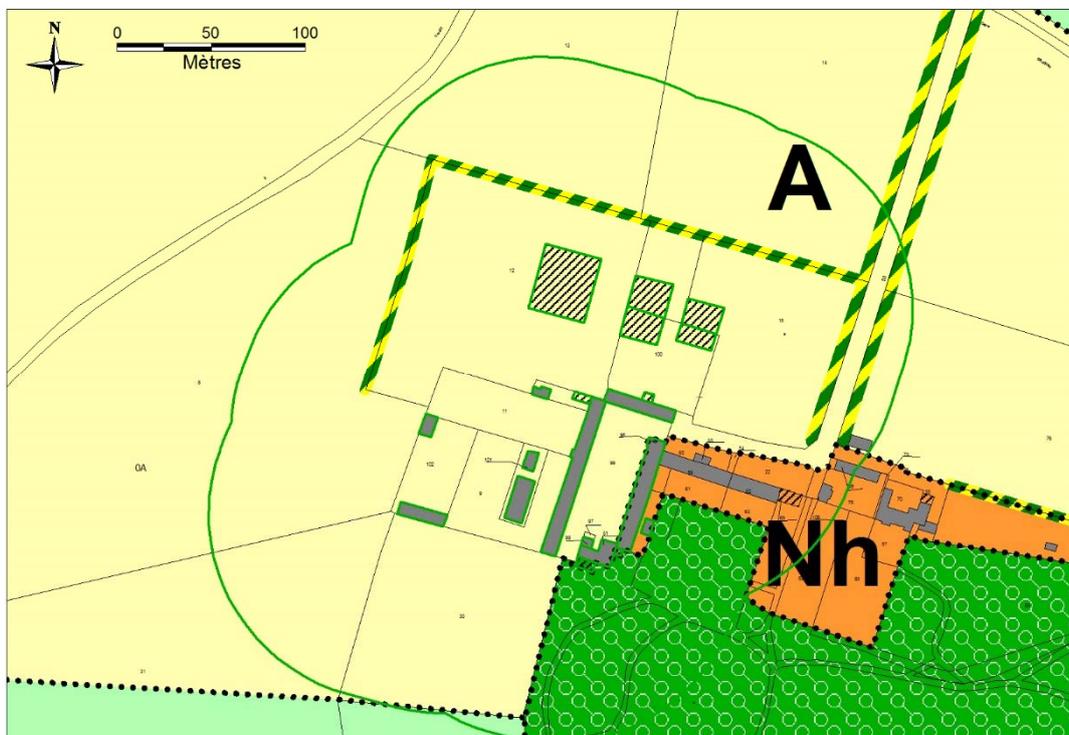
Le PLU modifié

Communauté de Communes Seules Terre et Mer Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

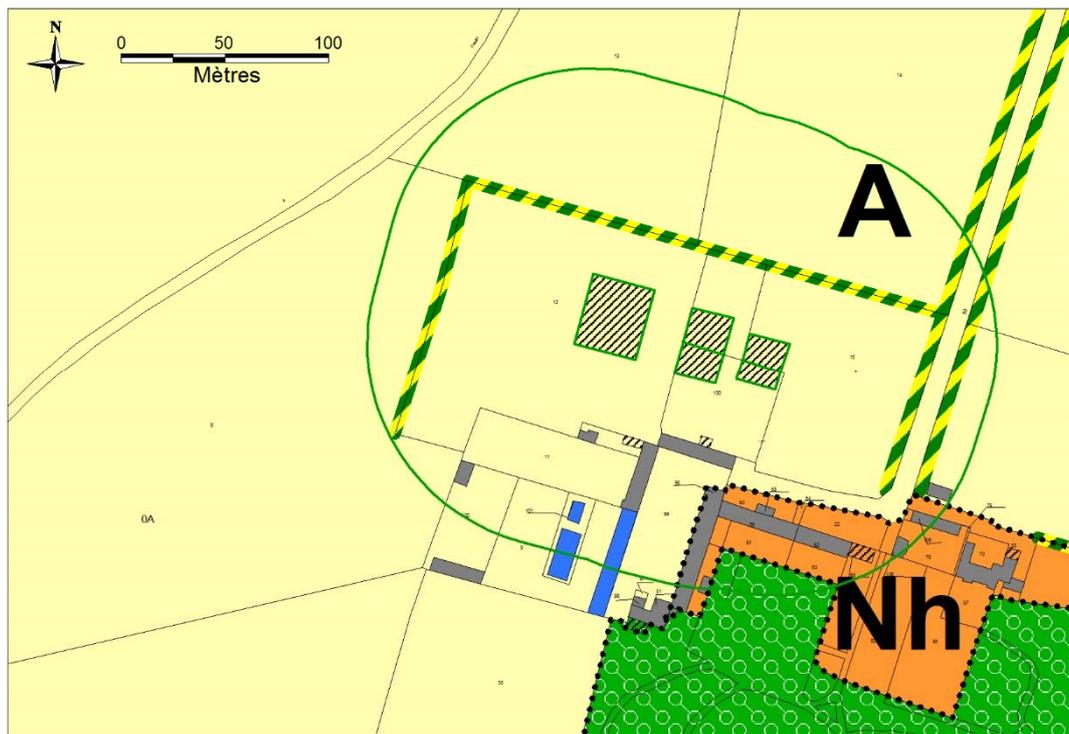
Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

1. Le plan de zonage



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



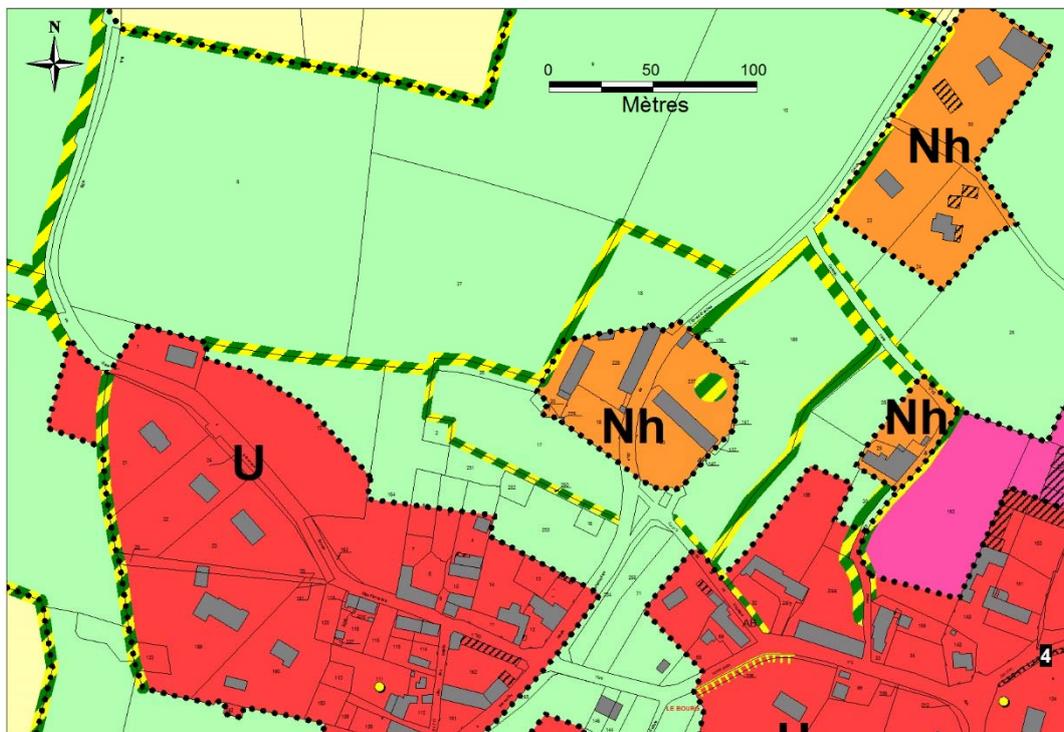
Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Communauté de Communes Seules Terre et Mer Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

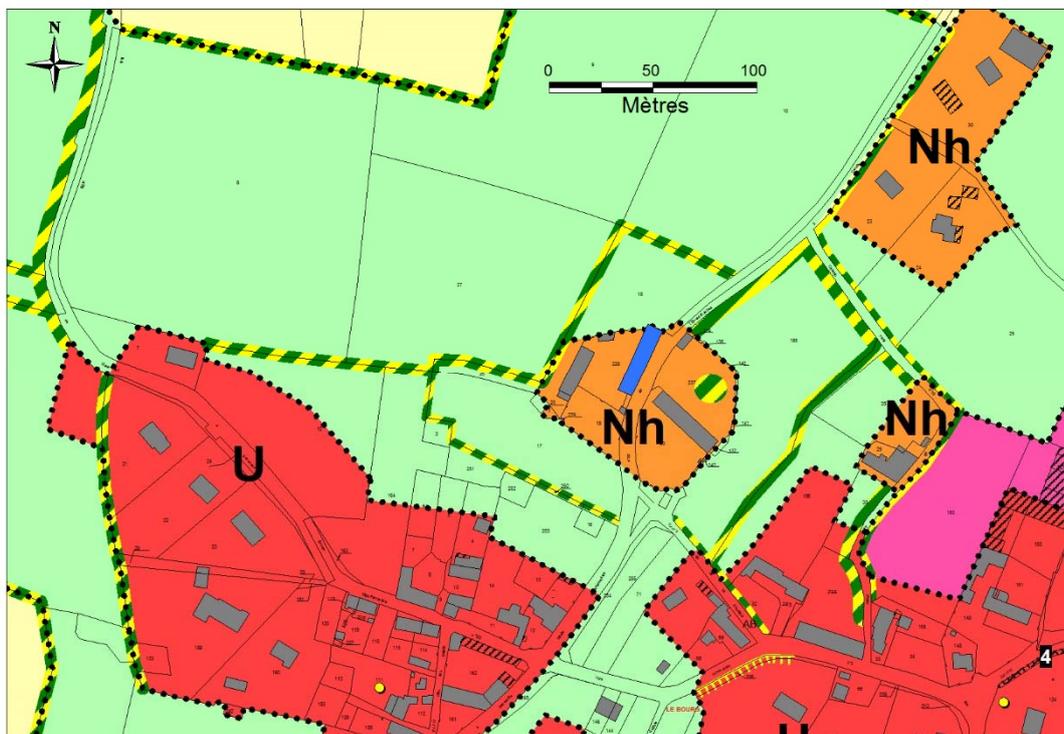
Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

Trois nouveaux bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et le périmètre de réciprocity agricole a été actualisé, grâce aux repérages de terrain, en intégrant les seuls bâtiments générant une réciprocity.



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Le quatrième bâtiment est identifié au sein de la zone Nh.

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Plan Local d'Urbanisme de DUCY-SAINTE-MARGUERITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

2. L'adaptation du règlement écrit

Avant	Après
N	N
<p>Article 2</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements, les installations et les équipements d'intérêt général, de faible emprise (inférieure à 10 m²), s'ils sont liés et nécessaires à l'entretien de la zone, aux activités de promenade et de découverte de la nature ; - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes. - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>En outre, sont autorisées en zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux habitations existantes, à proximité du bâtiment principal, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40m² et sous réserve de recevoir un traitement paysager. <p>(...)</p>	<p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements, les installations et les équipements d'intérêt général, de faible emprise (inférieure à 10 m²), s'ils sont liés et nécessaires à l'entretien de la zone, aux activités de promenade et de découverte de la nature ; - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes. - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>En outre, sont autorisées en zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux habitations existantes, à proximité du bâtiment principal, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40m² et sous réserve de recevoir un traitement paysager. - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (anciennement codifié L.123-3-1), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site