

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°2

### 1. Rapport de présentation

#### | Notification du projet

Vu pour être annexé à la DCC du : 22 septembre 2021

Le Président, **Monsieur Thierry LEFORT**



**1.**

## **Rapport de présentation**

### **Table des matières**

<b>1. Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure</b>	<b>3</b>
1.1. Historique du PLU	3
1.2. Le contexte réglementaire	3
1.3. Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU	5
<b>2. Les modifications apportées et leurs justifications</b>	<b>6</b>
2.1. La modification de l'OAP relative au secteur AUb	6
2.2. La protection des murs en pierre du secteur AUb	6
2.3. La modification de la destination de l'emplacement réservé n°2	6
<b>3. Les pièces modifiées</b>	<b>7</b>
3.1. Le règlement graphique	7
3.2. Les OAP	9
<b>4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées</b>	<b>12</b>

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

## 1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Anisy a été approuvé par le Conseil municipal le **29 janvier 2015**.

Le PLU a été modifié une première fois depuis cette date suite à la mise en œuvre d'une première procédure de **modification simplifiée** approuvée le **14 décembre 2017**.

## 1.2. Le contexte réglementaire

La procédure de **modification simplifiée n°2** du Plan Local d'Urbanisme d'**Anisy** 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 :

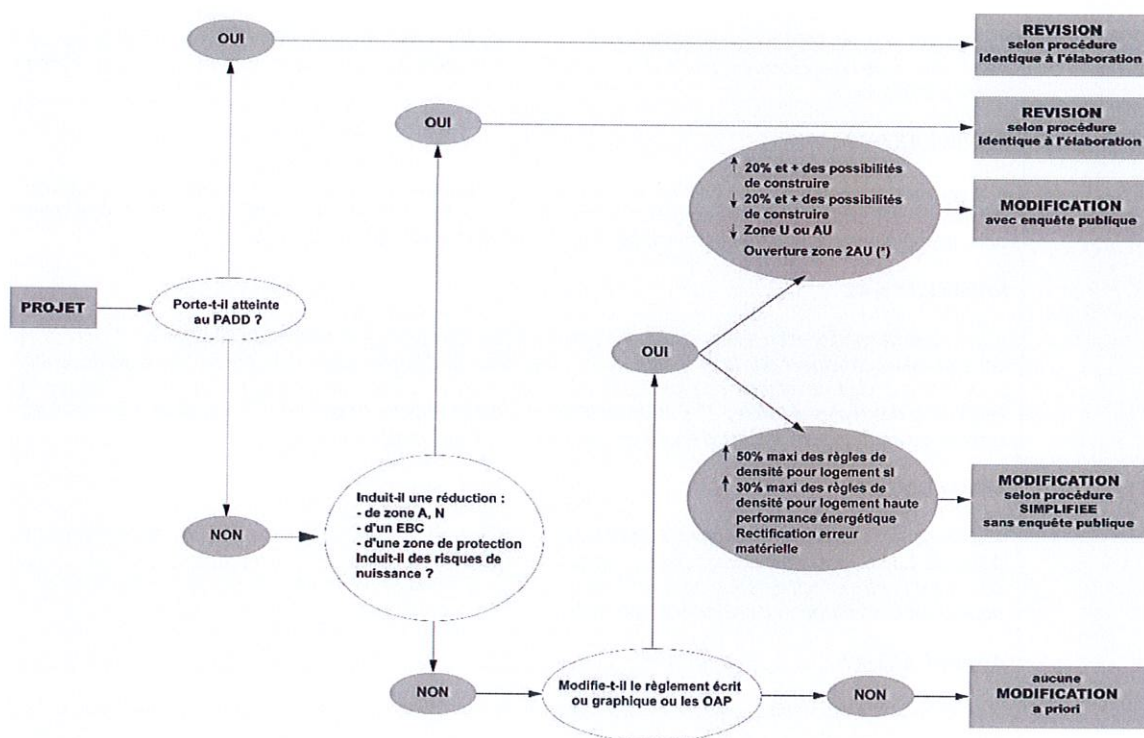
- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison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

Le PLU approuvé en 2015 comporte une orientation d'aménagement et de programmation structuré autour de 3 sites à enjeux :

- le **secteur AUa (1)** correspondant à la première zone ouverte à l'urbanisation,
- le **secteur AUb (2)** correspondant à la seconde,
- le **secteur AUc (3)** correspondant à la troisième et dernière zone ouverte à l'urbanisation.

Conformément aux OAP, le secteur 1 a été urbanisé le premier, tandis que le secteur 2 l'est aujourd'hui partiellement. **Les intentions de la commune s'étant précisées pour le secteur 2** depuis l'entrée en vigueur du document, cette dernière souhaite donc aujourd'hui **traduire ces intentions dans une nouvelle OAP tenant compte de ce qui a déjà été réalisé**. Notons que les compléments et ajustements que souhaite apporter la commune ne portent pour l'essentiel que sur les aspects fonctionnels (circulations, perméabilités fonctionnelles...), la programmation de logements restant identique à ce qui a été prévu en 2015.

Pour rappel, une modification de droit commun aurait pu s'imposer si l'évolution du PLU avait abouti à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, à diminuer les possibilités de construire ou encore à réduire la surface de la zone à urbaniser considérée. Ce qui en l'espèce n'est pas le cas.

**Au vu de ce qui vient d'être rappelé, la procédure de modification aujourd'hui envisagée ne s'inscrit donc pas dans le cadre des dispositions de l'article L.153-41 et peut donc être mise en œuvre selon une procédure dite « simplifiée » telle que prévue par l'article L.153-45 susmentionné.**

## 2. Les modifications apportées et leurs justifications

### 2.1. La modification de l'OAP relative au secteur AUB

Les modifications et ajustements apportées à l'OAP existante visent à proposer et à développer **une vision globale** en matière d'**aménagement** et de **gestion des espaces** associés aux **équipements publics** présents ou projetés sur la zone.

Il s'agit aujourd'hui pour la commune de **valoriser et de conforter le couvert végétal du secteur** en proposant pour ce faire **une armature verte support de liaisons douces** et d'**aménités urbaines** (installations légères et réversibles). Au-delà, il s'agit également de retrouver un équilibre entre les différents espaces publics (existants ou projetés) nécessaires au fonctionnement de cette zone.

Ce réaménagement des espaces publics et leur liaisonnement accompagnera ainsi la **restructuration du groupe scolaire** aujourd'hui programmée. Cette opération devrait voir le jour à l'horizon 2024 et permettra ainsi de conforter l'accueil des enfants des classes de maternelles du RPI Anisy-Colomby-Anguerny-Basly.

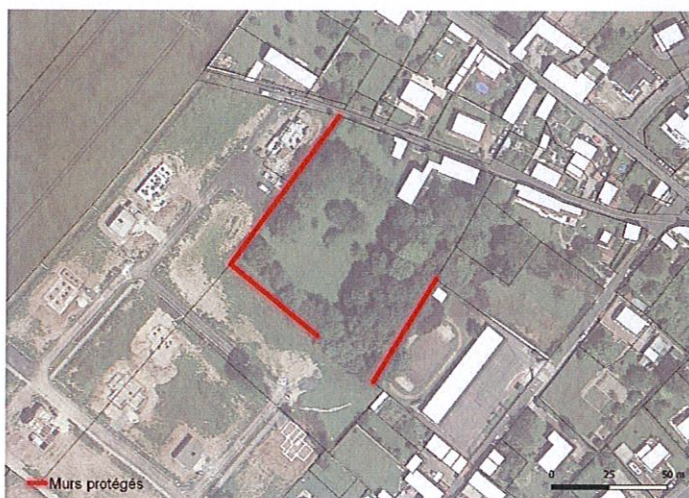
Afin de garantir de bonnes conditions d'accueil pour les familles et usagers des équipements, il apparaît en outre nécessaire d'**amplifier l'offre d'espaces publics et de stationnement** sur le secteur ; une réorganisation de l'offre de stationnement qui permettra ainsi de **faciliter la circulation des bus le long de la rue des Ecoles** en supprimant les places de stationnement longitudinales. En cohérence avec le caractère naturel des lieux, les espaces de stationnement devront faire l'objet d'une **imperméabilisation modérée** en vue de **limiter leur empreinte écologique**.

### 2.2. La protection des murs en pierre du secteur AUB

Le règlement graphique **identifie et protège plusieurs murs en application de l'article L.151-19** du code de l'urbanisme. Dans l'attente d'orientations plus précises quant à l'aménagement du secteur AUB, le choix a été fait au moment de l'élaboration du PLU de ne pas protéger les murs présents sur ledit secteur.

L'aménagement de cette zone étant sur le point de s'achever, et les différents opérateurs ayant pu prendre en compte l'existence de ces murs lors de la conception des opérations, **la commune souhaite donc aujourd'hui les protéger en cohérence avec l'objectif de protection visé également par les OAP.**

Toujours en cohérence avec l'OAP, qui prévoit notamment une perméabilité piétonne à travers un des murs existants, **la légende du règlement graphique est complétée par la mention « sauf accès à créer. »**



### 2.3. La modification de la destination de l'emplacement réservé n°2

Toujours dans l'optique d'**une mise en cohérence de l'OAP modifiée et des dispositions du règlement**, la **destination de l'emplacement réservé n°2** est également **modifiée afin de tenir compte des nouvelles intentions d'aménagement** définies par la commune. Destiné initialement à l'extension du site scolaire et sportif, l'emplacement réservé en question est désormais fléché pour **l'aménagement d'un espace paysager** qui, outre des installations légères et réversibles, pourra également accueillir de **nouveaux espaces de stationnement**.

Cette évolution du projet fait notamment suite à **une étude réalisée par le CAUE** et portant sur le devenir et le fonctionnement de l'équipement scolaire.

### 3. Les pièces modifiées

#### 3.1. Le règlement graphique

##### a) La protection des murs du secteur AUb

Les murs du secteur AUb sont dorénavant protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

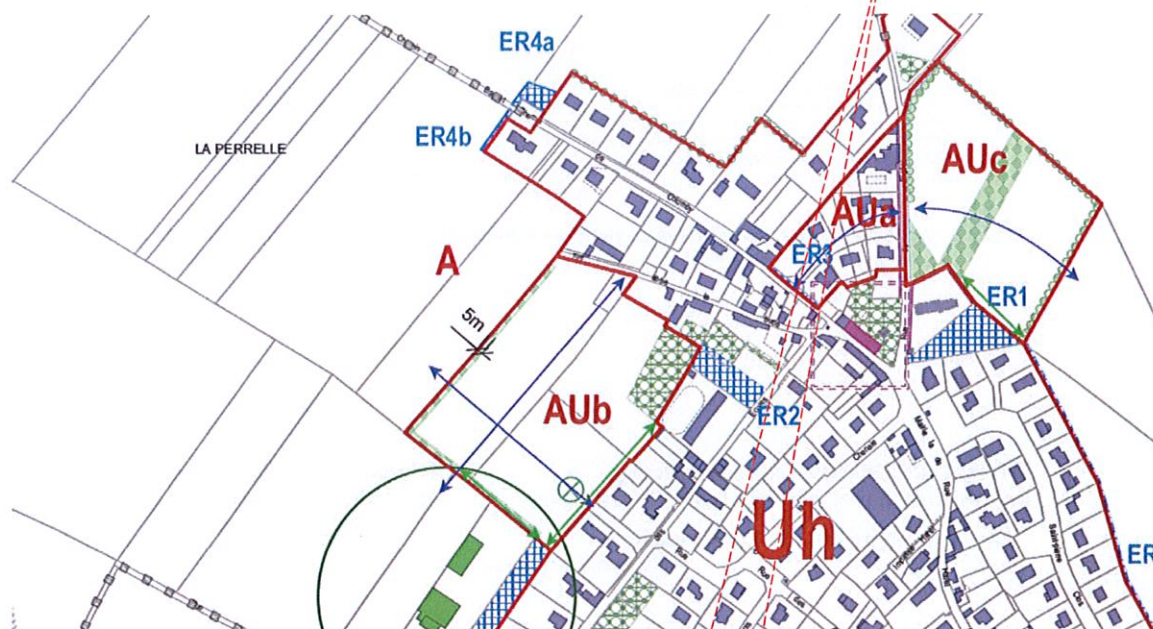


Figure 1 - Extrait du règlement graphique en vigueur

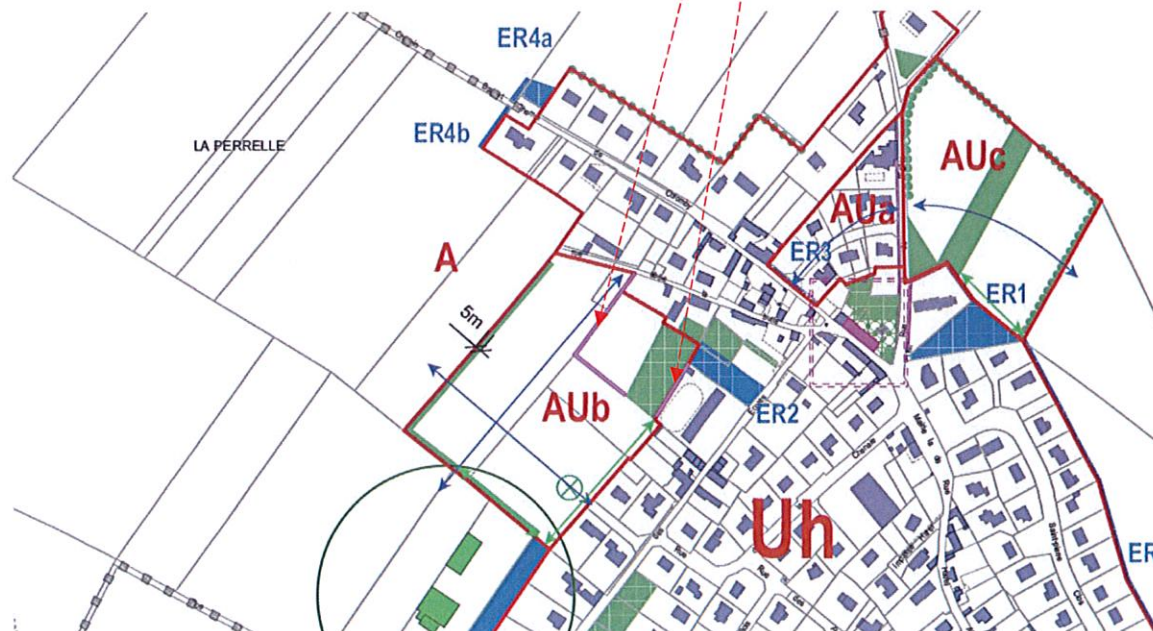


Figure 2 - Extrait du règlement graphique modifié

## b) La modification de la légende

La modification de la destination de l'emplacement réservé n°2

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune		
ER1 - Aménagement d'espaces verts et d'une aire de stationnement à côté de l'Église		1 845 m <sup>2</sup>
ER2 - Extension du site scolaire et sportif		1 220 m <sup>2</sup>
ER3 - Elargissement du Chemin de Colomby et création de stationnement		3m x 50ml
ER4 - Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales	4a : 420 m <sup>2</sup> 4b : 3m x 40ml	
ER5a - Création d'une voie douce et d'un ouvrage de gestion d'eaux pluviales		2 685 m <sup>2</sup>
ER5b -	supprimé lors de la modification n°1	
ER6 -	supprimé lors de la modification n°1	
ER7 - Création d'un chemin en lisière d'urbanisation		310ml x 3m
ER8 - Création d'une voie douce	8a : 5m x 355ml 8b : 5m x 95ml	

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune		
ER1 - Aménagement d'espaces verts et d'une aire de stationnement à côté de l'Église		1 845 m <sup>2</sup>
ER2 - Aménagement d'un espace paysager, dont stationnement		1 220 m <sup>2</sup>
ER3 - Elargissement du Chemin de Colomby et création de stationnement		3m x 50ml
ER4 - Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales	4a : 420 m <sup>2</sup> 4b : 3m x 40ml	
ER5a - Création d'une voie douce et d'un ouvrage de gestion d'eaux pluviales		2 685 m <sup>2</sup>
ER5b -	supprimé lors de la modification n°1	
ER6 -	supprimé lors de la modification n°1	
ER7 - Création d'un chemin en lisière d'urbanisation		310ml x 3m
ER8 - Création d'une voie douce	8a : 5m x 355ml 8b : 5m x 95ml	

Figure 3 - A gauche, extrait du règlement en vigueur - à droite, extrait du règlement graphique modifié

L'ajout d'une mention visant à rendre possible l'ouverture dans un mur protégé

ÉLÉMENT ou ENSEMBLE repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

	CONSTRUCTIONS		MURS
			> représentation schématique

ÉLÉMENT ou ENSEMBLE repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

	CONSTRUCTIONS		MURS <sup>(*)</sup>
			> représentation schématique (*) sauf accès à créer

Figure 4 - A gauche, extrait du règlement en vigueur - à droite, extrait du règlement graphique modifié

### 3.2. Les OAP

Le périmètre de l'OAP du secteur Aub est mis à jour pour tenir compte des opérations déjà réalisées. Les orientations sont affinées sur les secteurs encore à aménager.

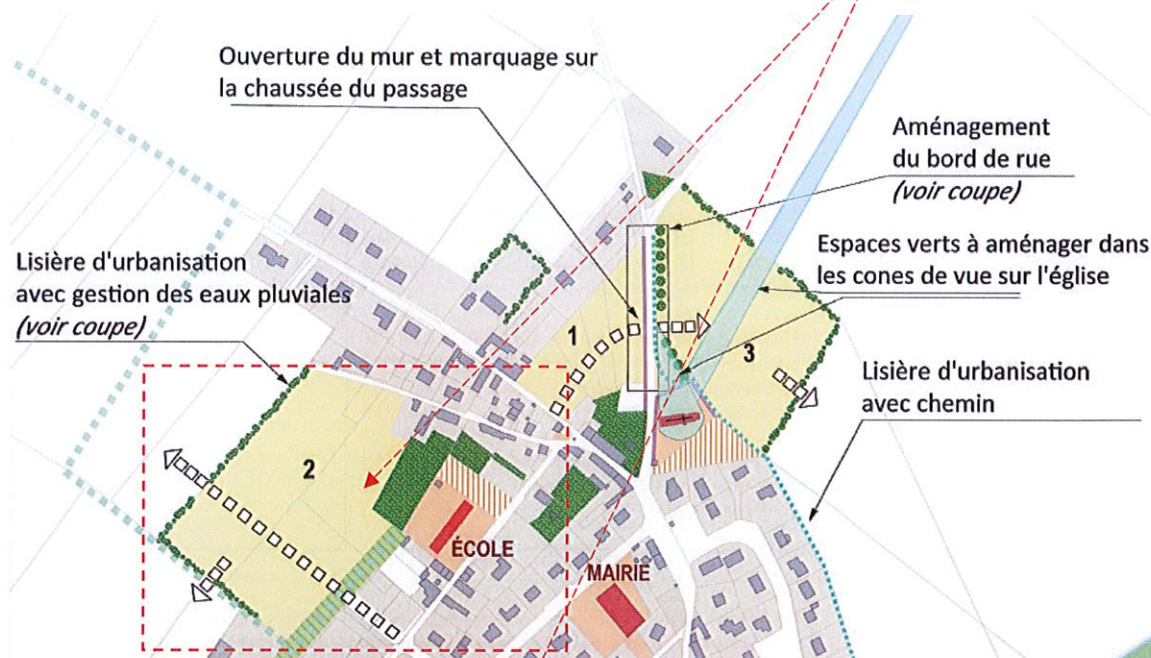


Figure 5 - Extrait de l'OAP en vigueur (secteurs AUa, Aub et AUC)



Figure 6 - Extrait de l'OAP modifiée – zoom sur le secteur Aub

## Secteur Aub

PLU en vigueur		PLU modifié
<b>Introduction</b>		
	<del>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus. Dans ce cas, les opérations d'aménagement qui ne concerneraient qu'une partie du secteur ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur.</del>	Les opérations d'aménagement qui ne concerneraient qu'une partie du secteur ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur.
<b>Densité minimale de l'urbanisation / Diversité des parcs de logements</b>		
	En application du SCoT DE CAEN METROPOLE, la densité minimale moyenne nette des nouvelles opérations de logements sera au moins égale à 15 logements par hectare.  <del>L'aménagement privilégiera la diversification du parc de logements communal : les logements alternatifs aux maisons individuelles sur lots libres représenteront au moins de 30% du parc créé (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) ; Ce secteur recevra des logements locatifs sociaux (si des attributions de financements sont possibles).</del>	En application du SCoT DE CAEN METROPOLE, la densité minimale moyenne nette des nouvelles opérations de logements sera au moins égale à 15 logements par hectare.
<b>Desserte</b>		
	<del>Ce secteur sera desservi par une nouvelle rue à partir de la rue des Ecoles. Son prolongement sera réservé en espace collectif au sud-ouest et au nord-ouest. Il sera traversé par le prolongement de la voie cyclo-pédestre qui provient du sud, afin qu'elle rejoigne le site public.</del>	Les programmes d'habitat à venir se connecteront aux nouvelles voies réalisées dans le cadre des opérations précédentes.  Pour ce qui est des cheminements doux, ces derniers devront respecter les principes de liaisonnement matérialisés sur l'orientation graphique en accompagnement de l'ossature verte figurée sur cette dernière. L'objectif poursuivi est de mettre en place un plan de circulations douces transversales en site propre permettant de connecter les différents secteurs d'habitat situés dans l'environnement proche de l'école et du futur équipement programmé.
<b>Aménagement paysager</b>		
	Les arbres de qualité présents dans le site avant urbanisation seront intégrés au projet paysager.  <del>La noue de recueil des eaux pluviales, prévue au sud-est, sera aménagée et préservée en espace vert.</del>  <del>Les ouvrages nécessaires à la gestion des ruissellements qui proviennent de la plaine, seront reportés en lisière d'urbanisation. Ainsi, une large lisière plantée sera réalisée en bordure de l'opération (voir coupe de principe). Elle comprendra un chemin pour les piétons au sud-ouest.</del>	Outre les espaces boisés aujourd'hui protégés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'orientation définie vise à prolonger et à amplifier l'ossature verte existante en accompagnement de l'habitat programmé dans les derniers interstices urbains.  Au-delà des secteurs d'habitat, l'OAP identifie également un espace naturel à préserver au nord de l'équipement scolaire pouvant accueillir des installations légères et réversibles, dont des espaces de stationnement (semi-perméables) à vocation partagée nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement scolaire, mais pouvant également servir de stationnement résidentiel. Cette nouvelle offre de stationnement permettra en outre de supprimer le stationnement longitudinal le long de la rue des Ecoles, facilitant ainsi la circulation des bus.

### **Justifications**

L'essentiel de la programmation en matière d'habitat ayant déjà été réalisé, l'OAP modifié met dorénavant surtout l'accent sur la valorisation de l'ossature verte du site et sur le liaisonnement doux des différents espaces et équipements.

## 4. Récapitulatif des modifications apportées et de pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement graphique	Ajout de nouveaux murets à protéger en secteur AUb Ajout de la mention « sauf accès à créer » concernant les murs protégés Modification de la destination de l'emplacement réservé n°2
OAP	L'OAP relative à l'aménagement du secteur AUb est modifiée

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

**Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du dossier du PLU opposable.**

**Le document des OAP modifié se substitue au document du dossier du PLU opposable.**