

Notice de présentation

INTRODUCTION

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Margon vise l'objectif suivant : l'adaptation de deux articles du règlement.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- ne portent pas sur la destination des sols.
- visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posées par le septième alinéa de l'article L.123-13, du Code de l'urbanisme modifié par la Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés sont donc bien ici respectées.

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 Mise à disposition du public

La consultation au public est définie par les textes suivants :

- La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du Code de l'Environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.
- Les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques PLU.
- Les articles L. 123.13 et L. 123.10 du Code de l'urbanisme issus de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat et l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme (issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

La procédure de modification simplifiée du PLU est elle plus particulièrement encadrée par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme suivant la décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes d'investissement publics et privés.

Elle se déroule de la façon suivante :

- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la consultation du public.

- Ouverture de consultation du public pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée.
- Mesures de publicité de la délibération la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

1.2 Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut être :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.
- Soit abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.
- La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure.
- La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.
- Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

1.3 Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.

Contexte et objectifs de la modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Margon a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 MAI 2011, il a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée respectivement le 29 mars 2012.

Modifications apportées au PLU

La présente modification simplifiée va modifier les pièces suivantes du PLU : le règlement.

EXPOSE DES MOTIFS

Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011, le Plan Local d'Urbanisme de Margon a institué un cadre réglementaire spécifique dans la zone Uc (zone urbaine à vocation commerciale, artisanale et de services) pour l'implantation des constructions, d'une part, le long de l'avenue de Paris entre la rue de la Cloche et la rue Jean Moulin, et d'autre part, le long de la rue de la Cloche. Cette disposition (article Uc 6) vise à obliger l'implantation des futures constructions à 10 m de recul de la voie, ce qui a pour principal effet de ne pas autoriser l'édification de volumes importants à proximité des routes ; Cette règle permet ainsi que le « premier plan » du terrain commercial soit libéré de toute construction ; les constructions commerciales et artisanales dans ce secteur d'entrée de ville étant le plus souvent assez hautes et volumineuses.

Dans une logique qualitative, le PLU a également prescrit le principe de ne pas aménager d'aire de stockage dans cette emprise entre la voie publique et la ou les construction(s), souhaitant ainsi garantir la vue d'une façade commerciale de qualité. En aucune façon, il n'a été envisagé de proscrire le stationnement automobile, ce qui pourtant a été notifié dans le texte du règlement.

La commune de Margon ayant pour intérêt de proposer une offre plurielle quant à l'accueil de structures commerciales et artisanales sur cette zone Uc et permettre l'installation d'entités commerciales correspondant à l'attente des petites et moyennes entreprises, souhaite assouplir son règlement, d'une part, et corriger cette erreur matérielle, d'autre part. Dès lors, elle engage une 2^{ème} modification simplifiée du PLU visant à faire évoluer ces deux aspects réglementaires.

La modification simplifiée du POS proposée concerne donc la modification des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 13 (espaces libres et plantations) de la zone Uc comprenant les activités commerciales, artisanales et des services.

Extrait avant 2^{ème} modification simplifiée :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 mètres sur l'ensemble des voies.

Toutefois, les constructions situées d'une part, le long de l'avenue de Paris entre la rue de la Cloche et la rue Jean Moulin, et d'autre part, le long de la rue de la Cloche doivent être édifiées à un recul égal ou supérieur de 10 mètres de l'alignement de ces voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera exigé une surface plantée en pleine terre représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4. La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

Extrait après 2^{ème} modification simplifiée :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, le recul étant égal ou supérieur à 5 mètres sur l'ensemble des voies, à l'exception de l'avenue de Paris où le recul est de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera exigé une surface plantée en pleine terre représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL MARGON

SEANCE DU 9 SEPTEMBRE 2013

Convocation en date du 2 SEPTEMBRE 2013

L'an deux mil treize, le neuf du mois de septembre, le Conseil Municipal de MARGON dûment convoqué en session ordinaire, s'est réuni à 20 heures, sous la présidence de Philippe RUHLMANN, Maire.

Étaient présents : Philippe RUHLMANN, Claude LEPROVOST, Emmanuel TRAPENAT, Dominique FRANCHET, Bénédicte ROUAULT, Marc PASQUIER, Annick NEVEU, Philippe NORMAND, Stéphane COURPOTIN, Valérie TRIVERRIO, Sylvie CHERON, William BOTINFAU, Claude SAISON.

Étaient excusés : Monique MORTIER - pouvoir à Claude LEPROVOST
Ilham DEHMEJ.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Dominique FRANCHET a été nommé secrétaire de séance.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU (Délibération 4-09/09/2013)

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L 123-19 et R 123-20-1 et R 123-20-2 ;

Vu le projet mis à disposition du public du 01/07/2013 au 02/08/2013 ;

Vu l'absence de remarques formulées par le public ;

Considérant que le projet est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré :

- décide d'approuver le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la Mairie de MARGON et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire : Philippe RUHLMANN.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 23/09/2013
Et de la publication le 24/09/2013

Le Maire : Philippe RUHLMANN.

REÇU LE

23 SEP. 2013

SOUS-PREFECTURE
20402 NOGENT LE ROTROU

