

COMMUNE DE MARLE

Plan Local d'Urbanisme *Modification simplifiée*

NOTICE EXPLICATIVE de la MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Document n°1

“Vu pour être annexé à
la délibération du :

19 décembre 2023

approuvant la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Communauté
de Communes et
Signature du Président :



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Pays
de la Serre
Communauté de Communes

Sommaire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification simplifiée.....	3
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE MARLE.....	7
3. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE PLU DE MARLE	9
A. Modification du rapport de présentation.....	9
B. Modification des plans de zonage	10

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARLE a été approuvé par délibération le 13/12/2016. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une mise à jour le 22/12/2017, pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 27/04/2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel appartenant à GRTgaz.

Par arrêté en date du 20/06/2022, la Présidente de la Communauté de Commune du Pays de la Serre a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARLE, **afin de supprimer un emplacement réservé et ainsi faciliter la réhabilitation d'un ancien bâtiment d'activité, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

La Communauté de Communes du Pays de la Serre est désormais compétente en matière de document d'urbanisme auprès de ses communes membres, suite à la modification de ses statuts.

B. Présentation de la procédure de modification simplifiée

Article L. 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- Réduire un espace boisé classé, 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, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (...).

Le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas 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 ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, le projet entre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- Ne conduit à aucune réduction de 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.

Compte tenu des changements à apporter au PLU, cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique, mais une mise à disposition du dossier auprès du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2016 ne sont pas remises en question :

Structurer et valoriser notre cadre de vie	<ol style="list-style-type: none">1. Recentrer et organiser le développement autour du pôle de vie et d'animation ;2. Refonder le développement sur nos valeurs identitaires (naturelles et culturelles) ;3. Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et sur notre environnement.
Soutenir un développement économique diversifié	<ol style="list-style-type: none">1. Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions ;2. Contribuer au maintien d'un tissu artisanal et promouvoir un tissu économique intercommunal de qualité ;3. Promouvoir un développement touristique qualitatif et les loisirs fondés sur le cadre rural et le patrimoine naturel et culturel.
Maintenir une vie locale et une cohésion sociale	<ol style="list-style-type: none">1. Favoriser l'accessibilité à un logement « pour tous » ;2. Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population ;3. Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.

Au contraire, la procédure de modification s'inscrit dans le projet initial. Celui-ci vise notamment à¹ :

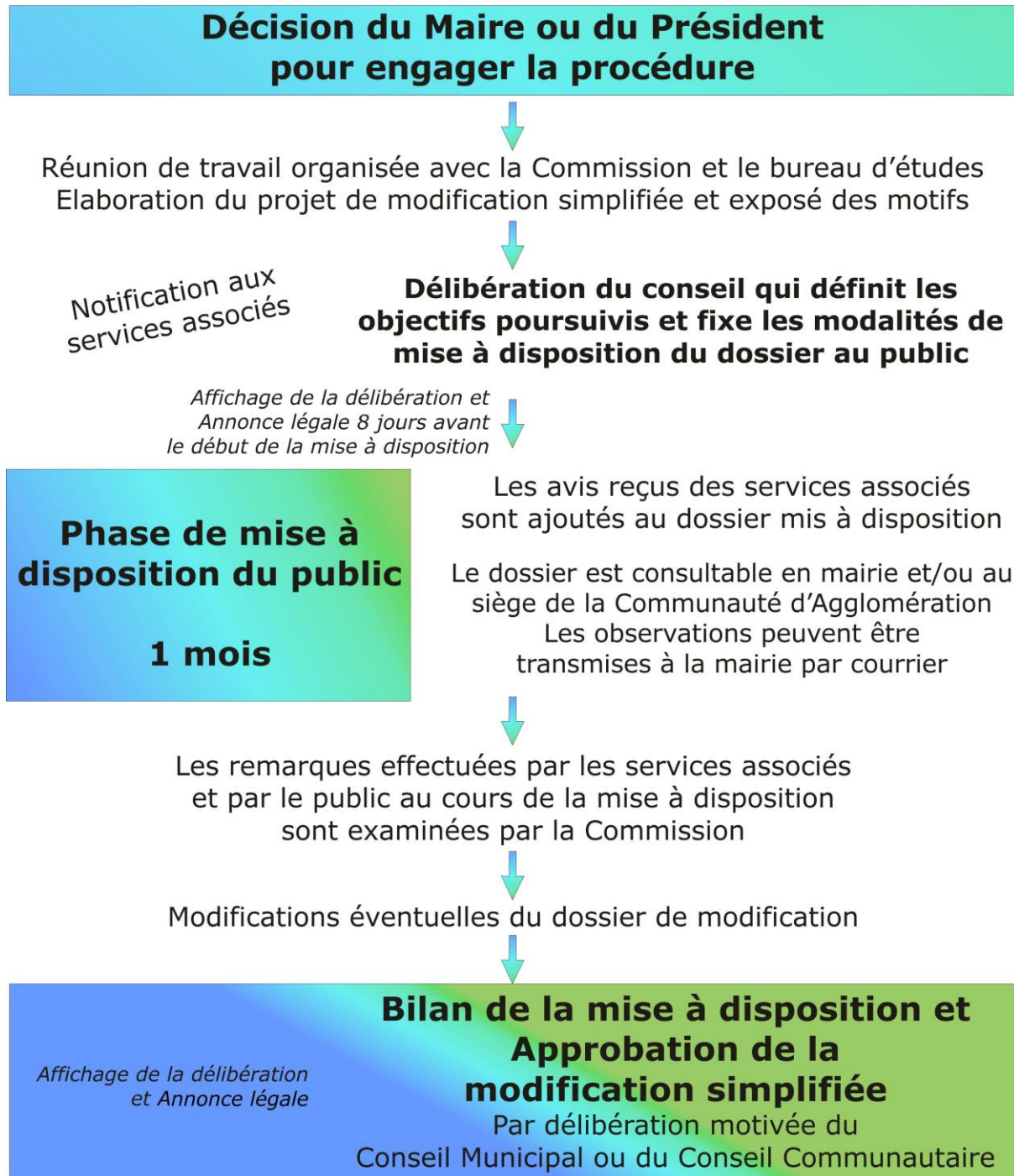
- Renforcer la centralité ;
- Poursuivre la politique de densification du tissu urbain ;
- Faciliter les actions de réhabilitation et améliorer le cadre de vie ;
- Privilégier une utilisation des enveloppes urbanisées et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser le renouvellement urbain au de la ville.

La présente procédure a pour objectif de :

- Faciliter la réhabilitation des bâtiments donnant sur le rond-point de la RN 2 ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville de MARLE.

¹ Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/12/2016.

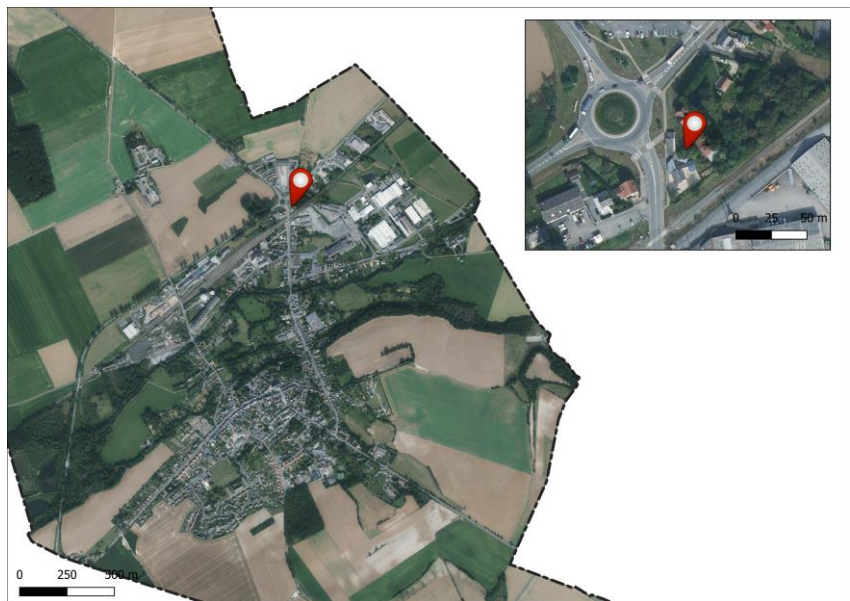
C. Étapes de la procédure de modification



2. Justifications de la procédure de modification simplifiée du PLU de MARLE

La procédure de modification simplifiée porte sur le retrait de l'emplacement réservé n°12 identifié sur le plan de zonage.

L'emplacement réservé n°12 a été défini au Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'un aménagement paysager et sécuritaire de l'entrée de ville de MARLE. Il se situe aux abords du rond-point permettant de rejoindre la route nationale 2, et de relier les villes de Laon et de Vervins.



Actuellement, ce bâtiment est laissé à l'abandon ; l'entrée de ville est donc marquée par une friche que les élus souhaitent endiguer. Lors de l'élaboration du PLU de MARLE, il semblait pertinent d'afficher le site en emplacement réservé pour assurer la mise en valeur du site par la municipalité. Mais aucuns travaux n'ont été entrepris.

Aujourd'hui, un projet de réhabilitation en logements, porté par un organisme privé, est à l'étude. Les élus souhaitent faciliter la réalisation de ce projet, garantissant :

- La création de nouveaux logements sur le territoire ;
- La réhabilitation d'une friche ;
- La requalification de l'entrée de ville de MARLE.



*Entrée de ville de MARLE depuis le rond-point au carrefour de la RN 2,
de l'Avenue Alcide Gillet et de l'Avenue Carnot.*

Ce site est classé en zone U3 au Plan Local d'Urbanisme. Cette zone urbaine englobe les constructions les plus récentes de MARLE, à la différence des zones U1 correspondant à la ville médiévale et U2, aux faubourgs plus denses.

Le projet de réhabilitation est autorisé dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU actuelles, au sein de cette zone. Il s'intègre dans la vocation résidentielle de la zone U3. Sa localisation présente différents avantages :

- A proximité de la Route Nationale facilitant les déplacements domicile-travail ;
- A proximité de la zone commerciale située plus au Nord, et non loin du centre-bourg.

L'accès devra néanmoins être particulièrement étudiée. Une contre-allée en parallèle de la Route Nationale pourrait être réalisée.

3. Incidences de la procédure de modification simplifiée sur le PLU de MARLE

Cette modification implique la suppression de toute référence à l'emplacement réservé n°12 sur l'ensemble des documents composants le PLU :

A. Modification du rapport de présentation

(Pages 394 et 395)

Numéro de réserve	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Réalisation d'une zone d'habitat à vocation de quartier durable – Mixité sociale	Commune de MARLE	2 ha 09
2	Sente et stationnement à créer	Commune de MARLE	18 a 57 ca
3	Stationnement proche du centre ancien	Commune de MARLE	15 a 25 ca
4	Accès à la zone à urbaniser, aménagement paysager et sécuritaire	Commune de MARLE	29 a 35 ca
5	Accès à la zone à urbaniser	Commune de MARLE	2 a 58 ca
6	Accès à la zone à urbaniser, élargissement de l'entrée, aménagement paysager et accès à la déchetterie	Commune de MARLE	8 a 79 ca
7	Accès à la zone à urbaniser et aménagement sécurisé	Commune de MARLE	5 a
8	Agrandissement de l'accès à la zone à urbaniser, sécurité et desserte des équipements de loisir et sportif à terme	Commune de MARLE	8 a 79 ca
9	Agrandissement du parc archéologique	Commune de MARLE	1 ha 29 ca
10	Agrandissement du parc archéologique	Commune de MARLE	11 a 69 ca
11	Accès et entrée de la zone à urbaniser à vocation commerciale et de service, aménagement paysager et sécurisé	Commune de MARLE	67 a 37 ca
12	Aménagement paysager et sécuritaire de l'entrée de ville	Commune de MARLE	11 a 69 ca

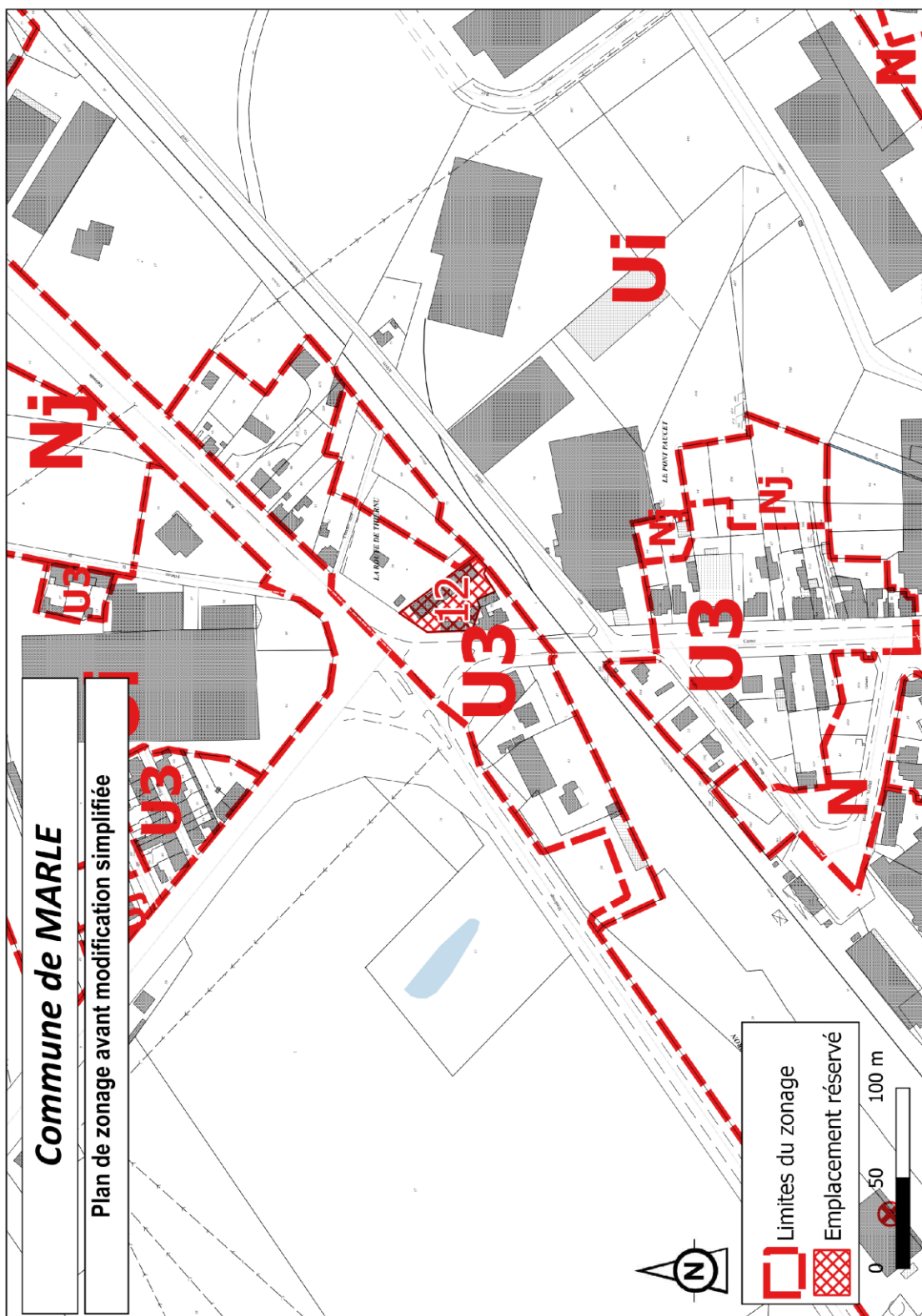
Il est précisé au rapport de présentation, page 395, que « *L'emplacement réservé n°12 concerne l'aménagement sécuritaire et paysager de l'entrée de ville. Aujourd'hui, le bâtiment est peu agréable, le rond-point a permis d'offrir une autre image de MARLE, aménager ses abords est essentiel pour assurer un traitement cohérent de l'ensemble. Les immeubles d'entrée de ville semblent presque vétustes, peu agréables et cet aspect n'est pas à l'image de la ville de MARLE. L'entrée de ville est la première image qu'ont les automobilistes, elle doit donc être agréable, ménagée et sécurisée* ».

Si l'emplacement réservé semblait la protection la plus pertinente lors de l'élaboration du PLU de MARLE, le projet de réhabilitation du site et sa transformation en logements contribueront à la qualité de l'entrée de ville initialement recherchée.

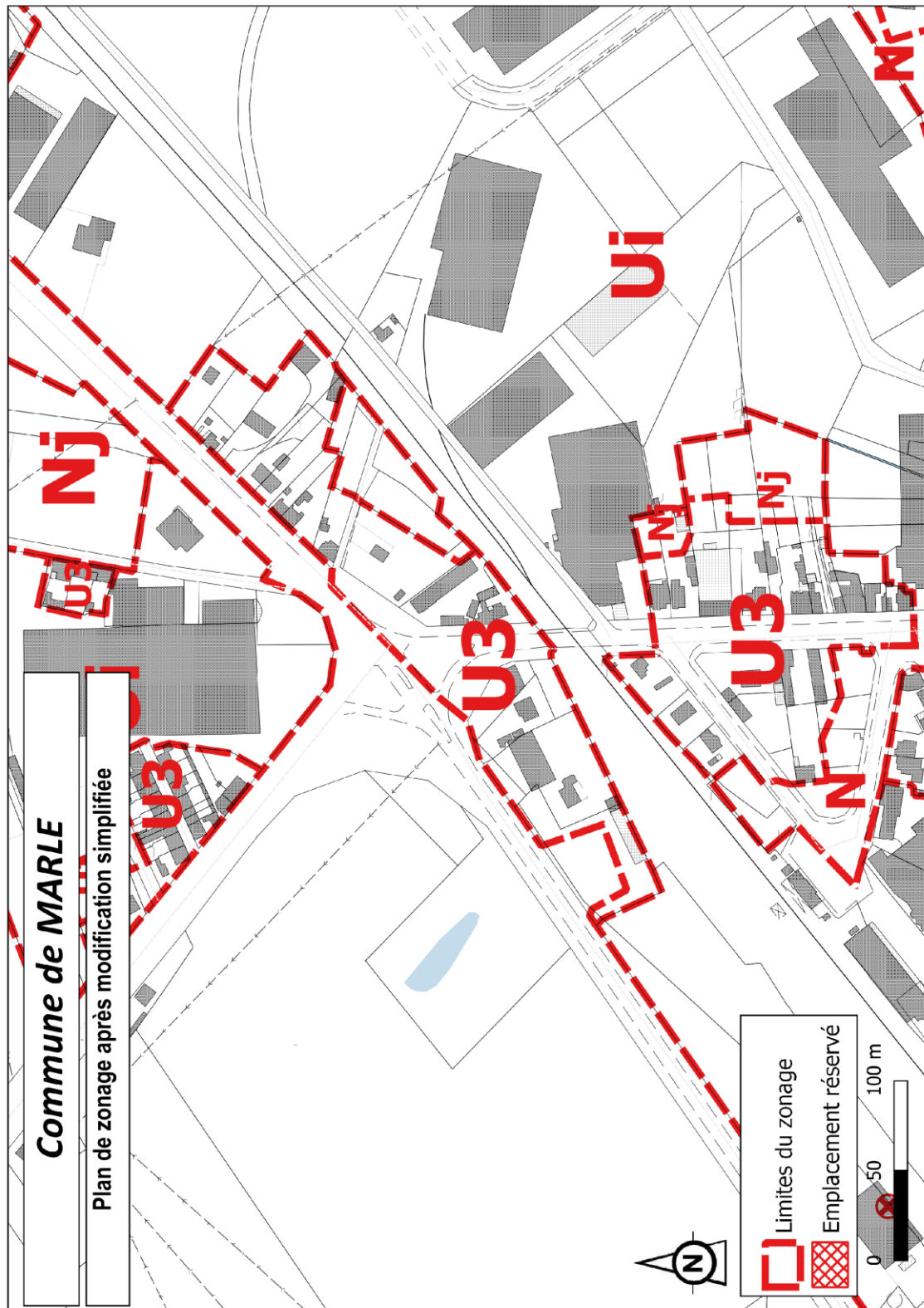
B. Modification des plans de zonage

- *N°1 : Plan de zonage de l'ensemble du territoire – Tableau des Emplacements Réservés*
- *N°2 : Plan de zonage du centre et de la partie Sud - Tableau des Emplacements Réservés*
- *N°3 : Plan de zonage de la partie Nord du bourg de MARLE – Représentation graphique et tableau des Emplacements Réservés*

Extrait du plan de zonage avant modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée



Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.