

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
du territoire Avranches – Mont Saint Michel**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION

DESCRIPTION DES CARACTERISQUES DE LA PROCÉDURE

Procédures antérieures	
Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	27 février 2020
Approbation de la Régulation <i>[Suite au jugement de la Cour d'Appel]</i>	06 avril 2023
Mise à jour n°1	15 mai 2024
Déclaration de projet	19 décembre 2024

Sommaire

Partie 1 Présentation de la procédure.....4

1. Le PLUi Avranches – Mont Saint Michel
2. Le cadre réglementaire
3. Le déroulement de la procédure

Partie 2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée 6

1. L'exposé des motifs
2. Le contenu de la modification simplifiée

Partie 3 Liste des évolutions détaillées engagées par la procédure de modification 7

1. Evolutions du zonage
2. Evolutions des OAP
3. Evolutions du règlement écrit
4. Evolutions des annexes

Compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie créée au 1^{er} janvier 2017, peut engager une procédure de modification d'un document d'urbanisme d'une commune appartenant à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, par arrêté en date du 23 décembre 2024, le Président de la Communauté d'Agglomération a prescrit la modification simplifiée du PLUi Avranches – Mont Saint Michel.

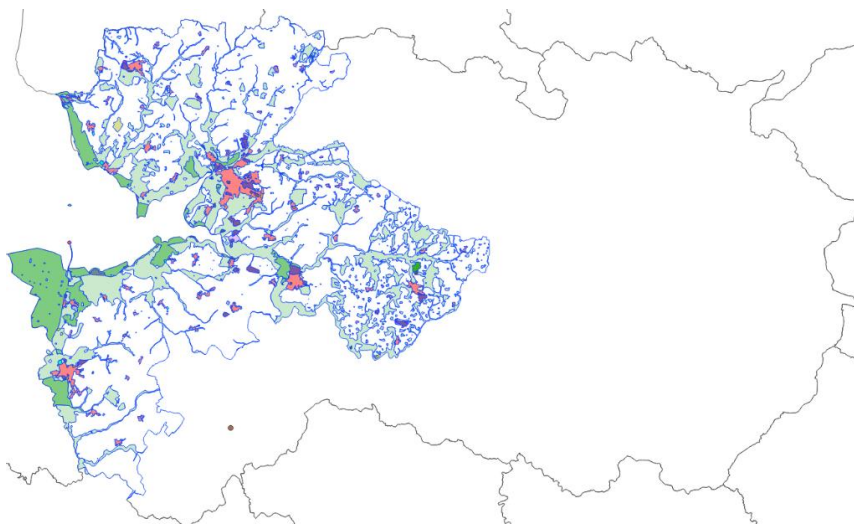
Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Avranches – Mont Saint Michel.

Partie 1 Présentation de la procédure

1. Le PLUi Avranches – Mont Saint Michel

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Avranches – Mont Saint Michel a été approuvé par le conseil communautaire en date du 27 février 2020.

Annulé en date du 10 juin 2021 par la Cour administrative de Caen suite à au recours des services de l'Etat, le PLUi Avranches – Mont Michel est revenu en application le 07 juillet 2023 par jugement de la Cour d'appel de Nantes [Jugement n°21NT02275].



Périmètre d'application du PLUi AMSM sur le territoire Communautaire

2. Le cadre réglementaire

La procédure de modification simplifiée est applicable lorsque les changements envisagés ne portent pas atteinte aux objectifs fondamentaux du PLU initial et ne modifient pas significativement les orientations de planification. Elle permet ainsi une certaine flexibilité tout en respectant les exigences réglementaires.

Selon l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

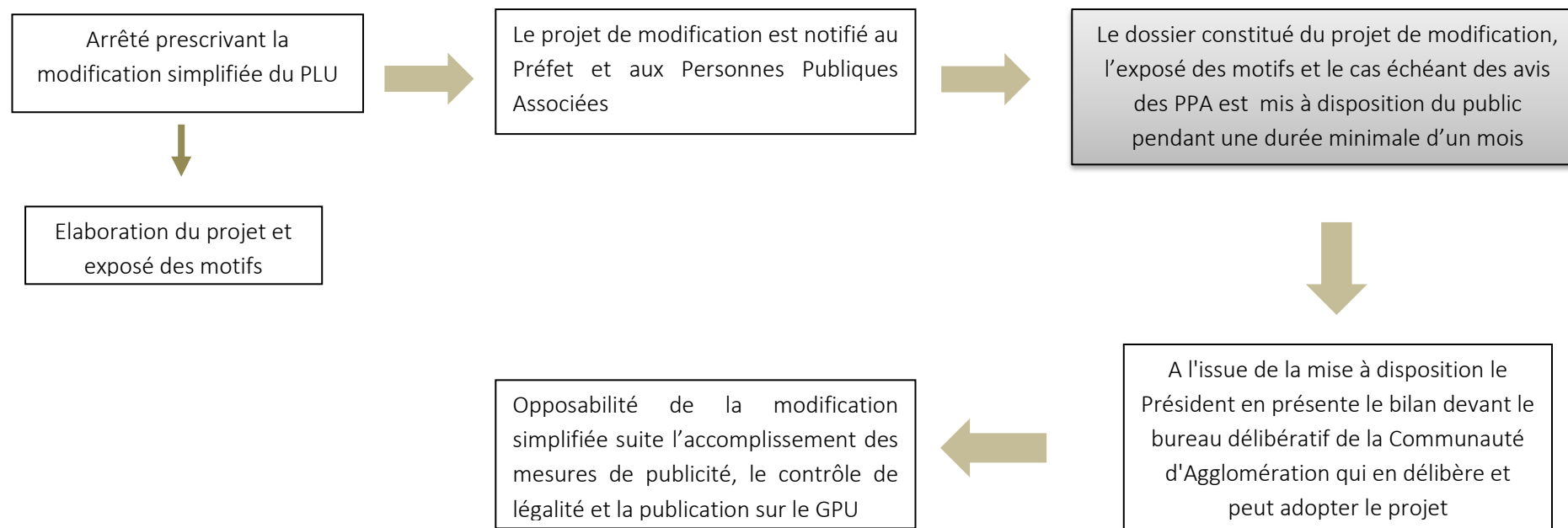
4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

C'est pourquoi, au regard des évolutions envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

3. Le déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est conduite en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.



Partie 2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée

1. L'exposé des motifs

d.

En date du 02 décembre 2024, les élus de la Communauté d'agglomération Mont Saint Michel Normandie, lors de la commission urbanisme, ont validé la prescription de la procédure.

Par arrêté en date du 23 décembre 2024, le président de la Communauté d'agglomération Mont Saint Michel – Normandie a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi Avranches – Mont Saint Michel.

2. Le contenu de la modification simplifiée

La modification porte sur les pièces suivantes :

Le zonage : les évolutions prises en compte porteront sur les modifications des emplacements réservés (création, suppression), la création d'un linéaire

commercial à Pontorson, et la rectification d'erreur matérielle apparaissant sur certaines planches du zonage.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : les évolutions porteront essentiellement sur la modification des types de programmation d'aménagement pour permettre la réalisation de projets communaux d'aménagement engagés.

Le règlement écrit : Un certain nombre d'erreur de syntaxe ont été identifiées et seront corrigées. Des modifications réglementaires seront également apportées en accord avec les élus présents à la commission urbanisme et le service instructeur, dans le but d'améliorer la compréhension du PLUi AMSM.

Les annexes : il sera précisé sur le tableau de description de la taxe d'aménagement, que les taux présentés sont ceux définis à la date d'approbation du document d'urbanisme et qu'ils peuvent être amenés à évoluer dans le temps.

Les erreurs matérielles entre la liste des servitudes d'utilité publique et le plan des servitudes seront corrigés.

Partie 3 Liste des évolutions détaillées engagées par la procédure de modification

1. Evolutions du zonage

Cf l'annexe « Evolution du zonage »

Evolution	Remarques	Parcelles	Communes/ Bénéficiaire	Zonage	Projets
Suppression de l'emplacement réservé n°6	Vocation initiale « Création parking au bénéfice de la Commune »	AB 427	DRAGEY RONTION	Uh/1AUh	Parcelle acquise par le bénéficiaire
Evolution de l'emplacement réservé n°12	Vocation initiale « Création parking au bénéfice de la Commune »	AB 730	GENETS	Uh	Evolution de la vocation pour permettre la création d'une halte randonneur et d'un parking
Suppression de l'emplacement réservé n°70	Vocation initiale « Agrandissement du carrefour au bénéfice de la commune »	AI145, A 1169, A 928, A 1080	PONTORSON	Uh	Projet d'aménagement carrefour réalisé
Suppression emplacement réservé n°33	Vocation « création accès piéton »	ZC 44	LE MESNIL OZENNE	Uh	Parcelle acquise par le bénéficiaire
Suppression emplacement réservé n°73	Vocation « Aménagement parking »	C 1158	ST JEAN DE LA HAIZE	1AUh	Parcelle acquise par le bénéficiaire
Création d'un emplacement réservé	Vocation « création d'équipements d'intérêt collectif et de service public »	439 AB 4	DRAGEY RONTION	A	Création d'un collecteur d'eau pluviales
Création d'un linéaire commercial			PONTORSON	Uh	Préservation des commerces existants
Rectification erreur périmètre*		ZA 2	PONTORSON		Erreur matérielle entre les différents documents graphiques
Rectification erreur périmètre*		D 223	GENETS		Erreur matérielle entre les différents documents graphiques
Rectification erreur périmètre*		ZL 42	ST OVIN		Erreur matérielle entre les différents documents graphiques
Rectification erreur périmètre*		AB 100 - AB 91 - AB 90 - AB 89	MARCEY LES GREVES		Erreur matérielle entre les différents documents graphiques

*Explication sur la rectification des erreurs sur les périmètres :

En date du 06 avril 2023, la régularisation du document d'urbanisme a été approuvée en Conseil communautaire conformément à la demande du juge de la Cour d'Appel de Nantes [Arrêt du 22 juillet 2022 n°21NT02275].

La régularisation portait sur quatre points précis présentés ci-dessous identifiés par le juge :

- **Evolution du zonage** de deux secteurs urbanisés pour l'activité économique sur les communes de MARCEY-LES-GREVES et LE VAL-SAINT-PERE
- Evolution du zonage sur le secteur Naturel-équipement (Ne) sur la commune de Genêts
- Evolution du zonage sur le secteur Naturel-équipement (Ne) sur la commune de Genêts
- Insuffisance des documents graphiques concernant les plans des risques

Cependant, suite à l'approbation de la régularisation des erreurs matérielles non réglementaires ont été constatées entre la cartographie SIG, la version initiale du zonage et la version régularisée sur quatre parcelles présentées ci-dessous.

D'autant plus, que les erreurs matérielles ne concernent pas toutes les pièces graphiques, uniquement les pièces :

- 11_PLUi_AMSM_reglement_graphique_40000eme
- 13.03_PLUi_AMSM_Atlas_10000eme_9_plans
- 13.04_PLUi_AMSM_Atlas_10000eme_9_plans
- 13.06_PLUi_AMSM_Atlas_10000eme_9_plans
- 14.01_PLUi_AMSM_Atlas_5000eme_AUCEY-COURTILS
- 14.02_PLUi_AMSM_Atlas_5000eme_CROLLON-ISIGNY
- 14.04_PLUi_AMSM_Atlas_5000eme_LE VAL ST PERE-PONTORSON
- 14.06_PLUi_AMSM_Atlas_5000eme-ST QUENTIN VAINS

La modification simplifiée a pour objectif de venir corriger ces erreurs pour rétablir le zonage, appliqué dans la version initiale du PLUi approuvé le 27 février 2020.

Excepter pour le secteur Ut à Marcey-les-Grèves, ci-contre. La couleur du zonage Ut doit être rétablie [vert] sans évolution du périmètre.

PONTORSON | Rectification erreur de périmètre

Parcelle : ZA 2



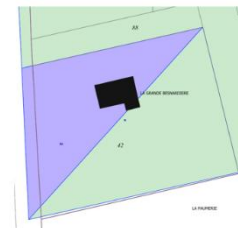
Logiciel QGIS


PLUi approuvé le 27/02/20
Pièce 14 (4) 5000e

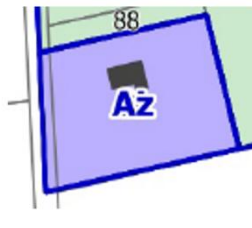
PLUi régularisé le 06/04/23
Pièce 11 – Grand plan 40 000e

SAINT OVIN | Rectification erreur de périmètre

Parcelle : ZI 42



Logiciel QGIS



PLUi approuvé le 27/02/20



PLUi régularisé le 06/04/23

GENETS | Rectification erreur de périmètre

Parcelle : D 223



Logiciel QGIS



PLUi approuvé le 27/02/20

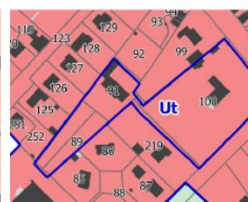


PLUi régularisé le 06/04/23

MARCEY LES GREVES | Rectification erreur de périmètre



Logiciel QGIS



PLUi approuvé le 27/02/20



PLUi régularisé le 06/04/23

2. Evolution des orientations d'aménagement sectorielles

Cf l'annexe « Evolution des OAP sectorielles »

OAP Sectorielles initiales	Commune	Page OAP du PLUi en vigueur	Parcelles	Evolution
	GENETS	107	C 327 – 328 - 326	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Sectorisation de la programmation d'aménagement
	PONTORSON	76	AE 495 – 436 – 496 – 492 – 491 – 64 – 65 – 468 – 311- 282	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Sectorisation de la programmation d'aménagement et évolution du « type » de programmation
	DRAGEY RONTION	105	AB 302 – AB 270 – AB 371- AB 269 – AB 263 – AB 370 – AB 261 – ZC 39	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Evolution du « type » de programmation
	ST JEAN DE LA HAIZE	65	C 1156 à C 1159 C 421 C 961	Evolution de la vocation du site vers « Habitat et/ou équipements publics et économiques » Modification du nombre de logements attendus (Pôle de santé construit sur une partie de la zone 1AUh) soit 30 logements minimum au lieu de 39 logements Schéma : Symbolisation du pôle de santé, déplacement du projet de parking

3. Evolution du règlement écrit

Légende : Corrections orthographiques et de syntaxe

Dispositions	Page	Remarques
Dispositions générales	4	III. Division du territoire en zones - B. Les zones à urbaniser dites "Zones AU" « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant [existent] à la périphérie immédiate d'une zone AU [...] »
	5	« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant [existent] à la périphérie immédiate d'une zone AU [...] »
	7	[Eaux usées] « Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations <u>classées</u> ... » : corriger « classées »
	7	[Eaux usées] « L'évacuation des eaux usées (...) doit être préalablement autorisée ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte. »
	7	[Déchets ménagers] « Pour assurer la prise en compte des éléments précédents, toutes opérations d'aménagement d'ensemble [...] » : Ajouter le « s »
	8	A. Archéologie - « Les opérations d'aménagements, de <u>construction</u> d'ouvrages ou de travaux » : Corriger par « constructions »
	8	« dans le respect <u>desmesures</u> de détection.. » : Mettre des espaces
	8	« de conservation ou de sauvegarde par l'étude <u>scientifiqueainsi</u> que.. » : Mettre des espaces
	9	« sur les autoroutes, les voies A84, RN 175, RD 7, 40, 43, 47, 85, 176, ,911,973,975,976,998 et 999 : Revoir les virgules et les espaces
	10	G. Secteurs protégés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme « Dans le cadre de l'autorisation... <u>Les constructions</u> : Remplacer par « L » minuscule
	12	I. Eléments à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 1. Dispositions applicables aux éléments bocagers identifi <u>és</u> au règlement graphique :
	12	I. Eléments à protéger au titre du L151-23 du Code l'Urbanisme - Dans « L'examen de la demande est effectué au regard de la préservation du maillage bocager, de l'amélioration de la qualité de l'eau, de la <u>validation</u> des paysages et de la <u>présentation</u> de la biodiversité. » : Remplacer validation par « valorisation » et remplacer présentation par « préservation »
	15	K. Reconstruction après sinistre des constructions "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli par un sinistre , sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans..."

Zone U	19	M. Stationnement – Clarifier la réglementation sur le nombre de place de stationnement à créer pour un projet sur du bâti existant en centre-bourg ne créant pas de surface de plancher supplémentaire. Remplacer le principe de concession de places dans un parc de stationnement par une justification de places disponibles d'un parc ou d'une emprise publique de stationnements.
	23	Sur les communes de Avranches et Sartilly Baie Bocage sont repérées au règlement graphique, au titre de l'article R.151-37, les voies où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situées sur ces linéaires devront être conservés. Leur changement de destination en habitation est interdit.
	24	« Une zone Ue qui correspond aux constructions et installations... » : ajouter un « s » à construction
	24	a) En tous secteurs Sont autorisées : . La reconstruction après sinistre.
	25	(logements et hébergement) : ajouter un « s » à hébergement
	25	« De nécessités de fonctionnement (...) et <u>services public</u> » : ajouter un « s » à public
	25	Les extensions des constructions (...) à destination <u>d'activités existants</u> incompatibles ... : ajouter un « e » à existants
	26	c) En secteur Uz Sont autorisées : Les dépôts de matériels et de matériaux, sous réserve : • D'une bonne intégration, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation, à l'environnement architectural, urbain et paysager. • De ne pas porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des personnes et des biens. [Ajouter]
	27	C. Article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle C. Article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle Réécrire l'arborescence de l'article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle « 1. Taille minimale des logements a) En tous secteurs Non réglementé 2. Diversité commerciale Non réglementée » Remplacer par : « 1. Nombre de logements a) En zone Uh Le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP thématiques et spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser. »
	28	b) En secteur Uh Façades et ouvertures « Les façades et pignons en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservés. » Remplacer par (és)
	29	Dans le tableau des hauteurs, fusionner les 2 cases concernant les pôles car 12 m correspond à l'égout et à l'acrotère

Zone 1AU	29	4. Alignement sur la voirie En bordure de voies ne présentant pas d'ordonnancement des façades, les constructions peuvent être implantées : - Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées à l'alignement; - Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées en recul; - Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.
	30	4. Alignement sur la voirie d) En tous secteurs « Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public(s) sont exemptés de règles. »
	30	5. Distance sur les limites séparatives a) En dehors de la bande de constructibilité principale [...]sans pouvoir être inférieur à 3 m au faitage ou à l'acrotère,... En dehors de la bande de constructibilité principale [...]sans pouvoir être inférieur à 3 m au faitage ou à l'acrotère,...
	31	Déplacer le schéma sur « les parcelles voisines » sous le paragraphe sur les dispositions en limites de fond de parcelles
	31	« Les extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelles, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m 4 m au faitage ou à l'acrotère et leur surface n'excède pas 20 m².
	31	« services public » : ajouter un « s »
	32	6. Aménagement des abords b) Plantations : En tous secteurs « Les plantations d'arbres et de haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. »
	34	a) En tous secteurs Sont autorisées : . La reconstruction après sinistre.
	34	A. Article 1AU1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières a) En tous secteurs sont autorisés [...] ▪ Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public(s).
	35	a) En secteur 1Auh « Le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées ... » : Ajouter « thématiques »
	36	Ajouter schéma pour illustrer les propos
	36	A. Article 1AU4 : Qualité du cadre de vie 1. Implantation des constructions 2eme paragraphe « Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limite(s) séparatives,... »
	36	remplacer « en tuile » par « la tuile »

	37	2. Aspect extérieur c) En secteur 1AUz <i>Toitures</i> Les couvertures des bâtiments [des extensions et des annexes] doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale
	37	Remplacer « services public » par « services publics »
	37	4. Alignement sur la voirie En bordure de voies ne présentant pas d'ordonnancement des façades, les constructions peuvent être implantées : - Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées à l'alignement; - Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées en recul; Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.
	38	« En dehors des espaces urbanisés, Dans une bande de ... » : remplacer par un « d » minuscule
	38	Remplacer « services public » par « services publics »
	39	Déplacer le schéma sur « les parcelles voisines » sous le paragraphe sur les dispositions en limites de fond de parcelles.
	39	« Les extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelles, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m 4 m au faîtage ou à l'acrotère et leur surface n'excède pas 20 m².
Zone 2AU	42	« Un secteur 2AUt – Zone à urbaniser à dominante touristique. » Remplacer « - Zone ... » par « dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante touristique à moyen ou long terme »
	42	A. Article 2AU1 « Reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes [...] : Supprimer le paragraphe.
Zone A	45	Correction de la description des différents sous-secteurs de la zone agricole : « Les zones et secteurs agricoles comprennent : • un secteur At accueillir des activités touristiques (corriger par accueillant) • un secteur Az des activités économiques (ajouter accueillant)
	45	Modification du paragraphe suivant : « Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine,...) sous réserve d'être limitée à 70m² d'emprise au sol [totale à la date d'approbation du PLUi,] et d'être implantées à moins de 35m de l'habitation.
	45	Modification du paragraphe suivant : « Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes au habitations (abri, garage, piscine, ...) sous réserve d'être limitées à 70m² d'emprise au sol [totale à la date d'approbation du PLUi,] et d'être construites en continuité de l'habitation.
	46	Répétition : « la construction d'abri pour animaux, d'une emprise inférieure à 30m² d'emprise ... »
	48	Mettre au pluriel : « des autoroutes, voie express et routes classées à grande circulation »

Zone N	49	6. Aménagement des abords Modification du paragraphe suivant : « En bordure de l'espace public, les clôtures devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, sans excéder 2m. »
	50	page blanche avec une seule phrase à corriger
	52	Préambule – corriger « soir » par « soit »
	53	b) En zone N Répétition : « la construction d'abri pour animaux, d'une emprise inférieure à 30m ² d'emprise ... » « Les constructions, installations (...) : ajouter un « s » à construction
	53	Modification du paragraphe suivant : “Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine,...) sous réserve d'être limité à 70m ² d'emprise au sol [totale à la date d'approbation du PLUi,] et d'être implantées à moins de 35m de l'habitation.
	53	Modification du paragraphe suivant : « Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes au habitations (abri, garage, piscine, ...) sous réserve d'être limitées à 70m ² d'emprise au sol [totale à la date d'approbation du PLUi,] et d'être construites en continuité de l'habitation.
	55	e) En zone Np : corriger « à la date d' appropriation du PLU » par « à la date d'approbation du PLUi »
	57	II. A. 1. Implantation des constructions Mettre au pluriel : « des autoroute(s), voie(s) express et route(s) classée(s) à grande circulation »

4. Evolution des annexes

Pièces	Remarques
33	Préciser que le tableau de la taxe d'aménagement présente les taux définis à la date d'approbation du document d'urbanisme, soit le 27 février 2020. Les taux peuvent être amenés à évoluer dans le temps.

Pièces	Remarques
18-20	Servitudes A5 (canalisation eau/assainissement) n'apparaît pas dans la liste des servitudes (pièce 18) mais apparaît sur le plan des SUP complément (pièce 20 - scan PLU)
18	La servitude I4 relative au transport d'énergie électrique apparaît sur le plan des servitudes (pièce 19) et pas dans la liste des servitudes (pièce 18)