

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

secteur du Pays du camembert

Dossier de modification simplifiée n°2

- ❖ **Commune de Roiville : Erreur matérielle de positionnement au règlement graphique d'une zone naturelle**
- ❖ **Sap-en-Auge : Prise en compte de l'extension du réseau public d'eaux usées**
- ❖ **Correction du tableau de programmation en logements**
- ❖ **Correction du règlement écrit du PLUI Secteur du Pays du Camembert**
- ❖ **Prise en compte des arrêtés de protection de captage d'eau potable à Vimoutiers**

Éléments constitutifs du dossier

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs de modification simplifiée n°2 du PLUI – secteur du Pays du camembert.

Le présent dossier est mis à disposition du public du ... au ... inclus (un mois).

A l'issue de cette mise à disposition, dont les modalités ont été précisées par le Conseil communautaire lors de sa séance du ... , le Président de la Communauté de Communes en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

Éléments constitutifs du dossier.....	2
1/ Rappel des modalités de procédures.....	3
2/ Déroulement de la procédure.....	4
3/ Exposé des modifications à apporter.....	5
4/ Annexes.....	15

1/ Rappel des modalités de procédures

Une procédure de modification simplifiée du PLUI est réglementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUI peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- ❖ **La rectification d'une erreur matérielle ;**
- ❖ La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;
- ❖ Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser ;

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

Dans le cas de ce PLUI, la modification est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes qui prend une délibération afin que le Conseil communautaire détermine les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le Code de l'urbanisme :

- le projet de modification
- l'exposé des motifs
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

La modification est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

2/ Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48)

Engagement	Engagement de la procédure à l'initiative du Président de la communauté de communes (Article L.153-37 Code de l'urbanisme)
Constitution du dossier	Constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs (Article R.151-5 Code de l'urbanisme) Notification aux personnes publiques associées (Article L.153-40 Code de l'urbanisme)
Mise à disposition	Délibération définissant les modalités de mise à disposition du public (Article L.153-47 Code de l'urbanisme) Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis le cas échéant par les personnes publiques associées (un mois) Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public (Article L.153-47 Code de l'urbanisme)
Approbation et mesures de publicité	Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet (Article L.153-47 Code de l'urbanisme) Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité (Articles L.153-48, R.153-20 et R.153-21 Code de l'urbanisme)

3/ Exposé des modifications à apporter

La communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault a approuvé son PLUI secteur du pays du camembert le 11 février 2020 et celui-ci est applicable depuis le 20 juin 2020.

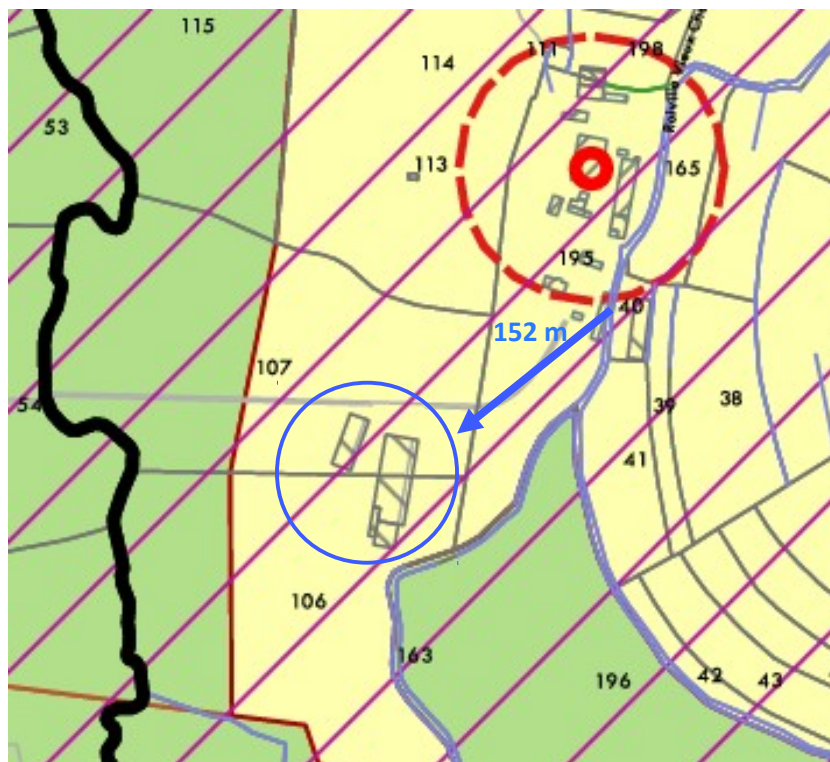
La première modification simplifiée n° 1 a été approuvée le 12 avril 2021.

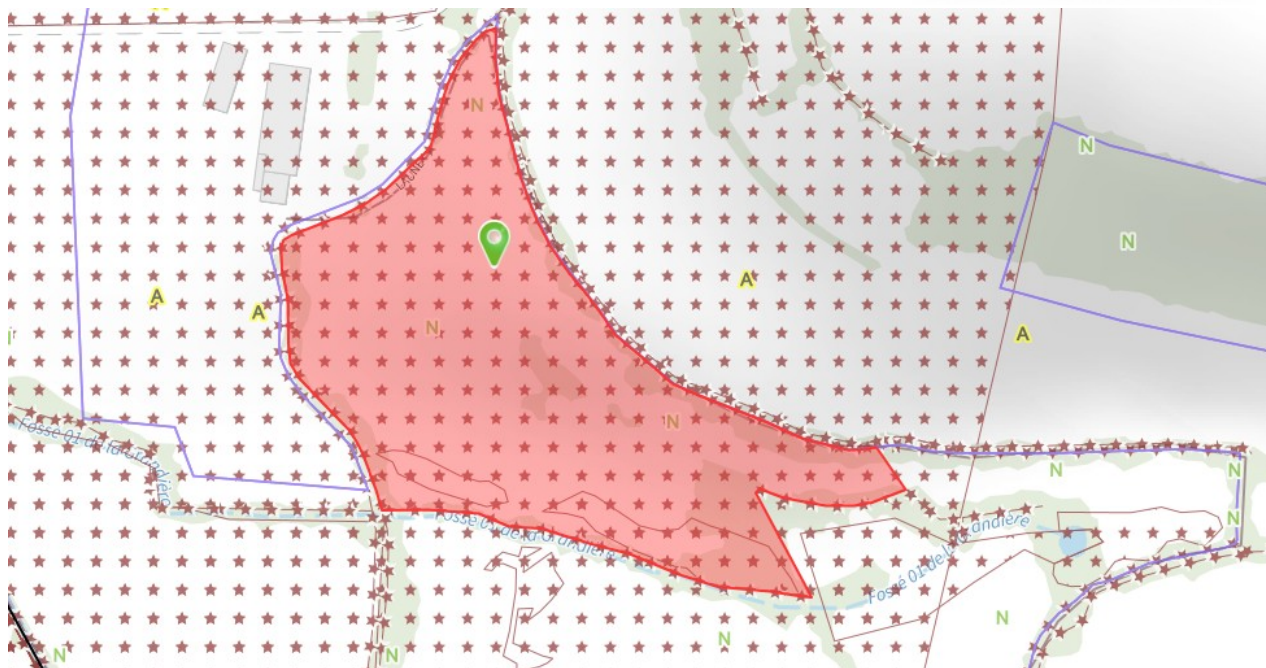
❖ **Erreur matérielle de positionnement de la zone naturelle sur la commune de Roiville**

Suite à un entretien téléphonique et un rendez-vous avec un exploitant agricole dont le siège d'exploitation est sur de la commune de Roiville, il est apparu une erreur matérielle du positionnement de la zone agricole sur le règlement graphique du PLUI secteur du Pays du camembert.

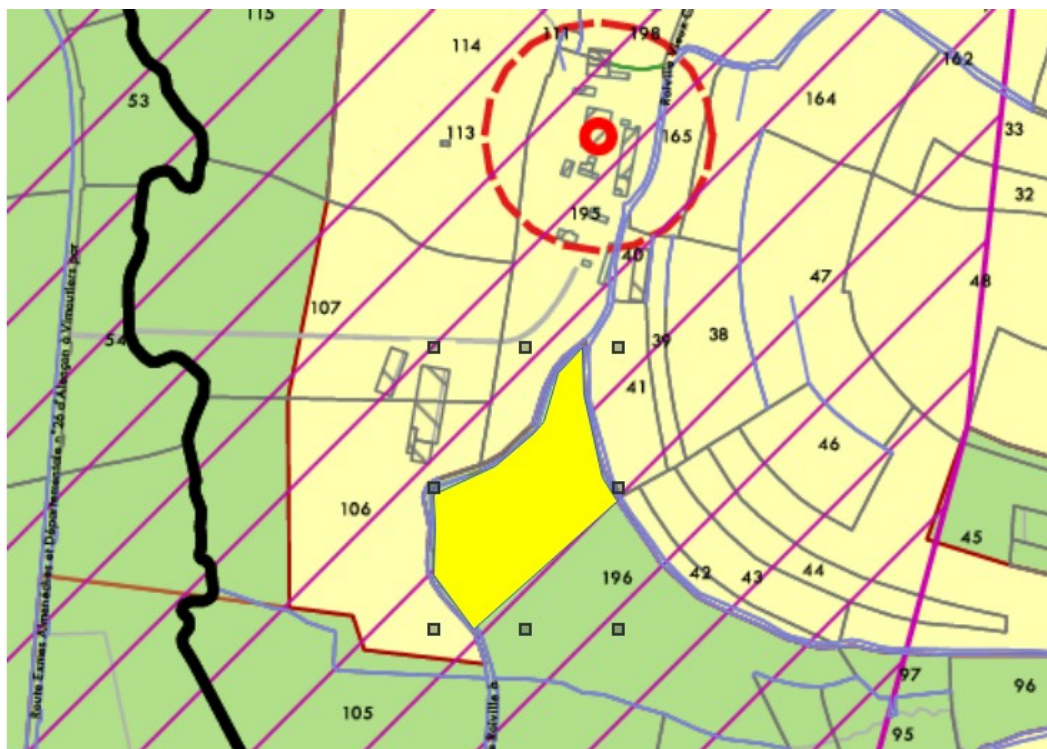
En effet, la zone Naturelle (N) a été positionnée sur l'ensemble de la parcelle D196 (comme indiqué ci-dessous) et aurait dû être positionnée seulement sur une partie de la parcelle qui présentait des silos.

L'identification du siège d'exploitation est bien notifiée sur le règlement graphique du PLUI (entouré en rouge sur les plans ci-dessous), mais l'extension de l'exploitation se fait en dehors de ce périmètre des 100m (entouré en bleu sur les plans ci-dessous), à 152m.

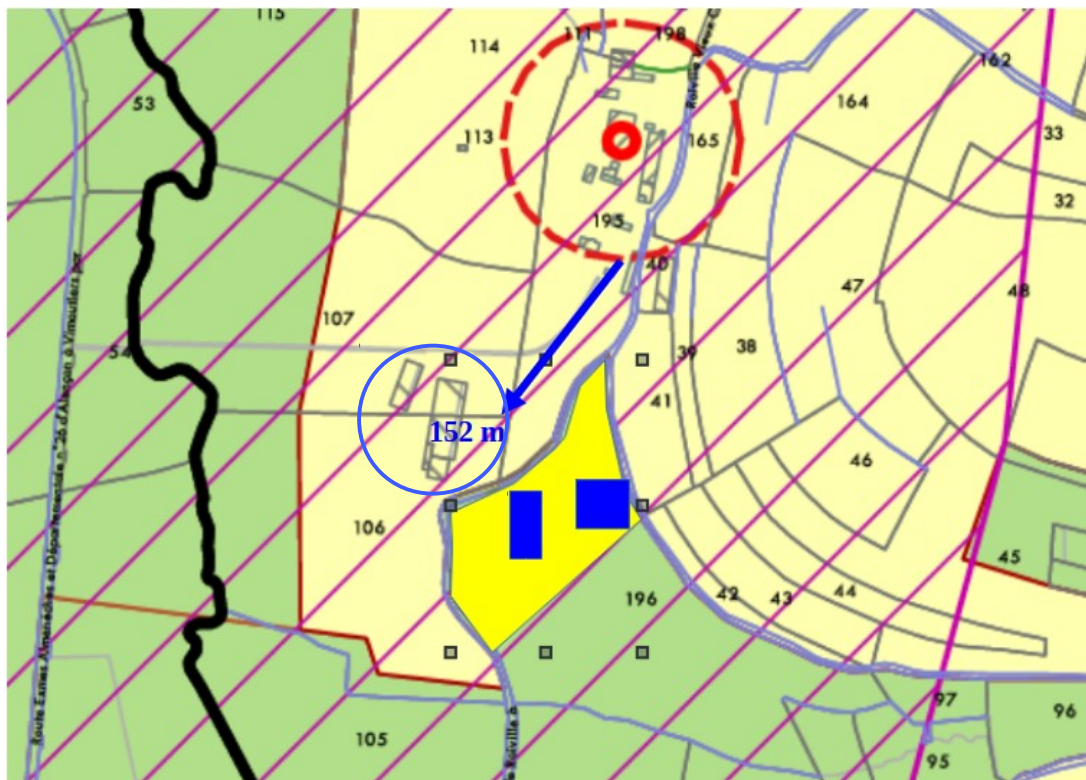




Extrait du zonage graphique du PLUI à modifier (zone en jaune) :



Le projet présenté dans le permis de construire est en bleu :



❖ Sap-en-Auge : Plan du réseau des eaux usées à mettre à jour

Le réseau public collectif d'eaux usées est étendu pour desservir les parcelles I 664/ 656 /657 / 658 / 659 /665.

L'extension est présentée en vert sur les plans ci-dessous :



Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault - PLUI du secteur du Pays du camembert - Plans des réseaux d'assainissement collectif

1. Sap-en-Auge



PHARO architectes associés + EDATER + GAMA Environnement

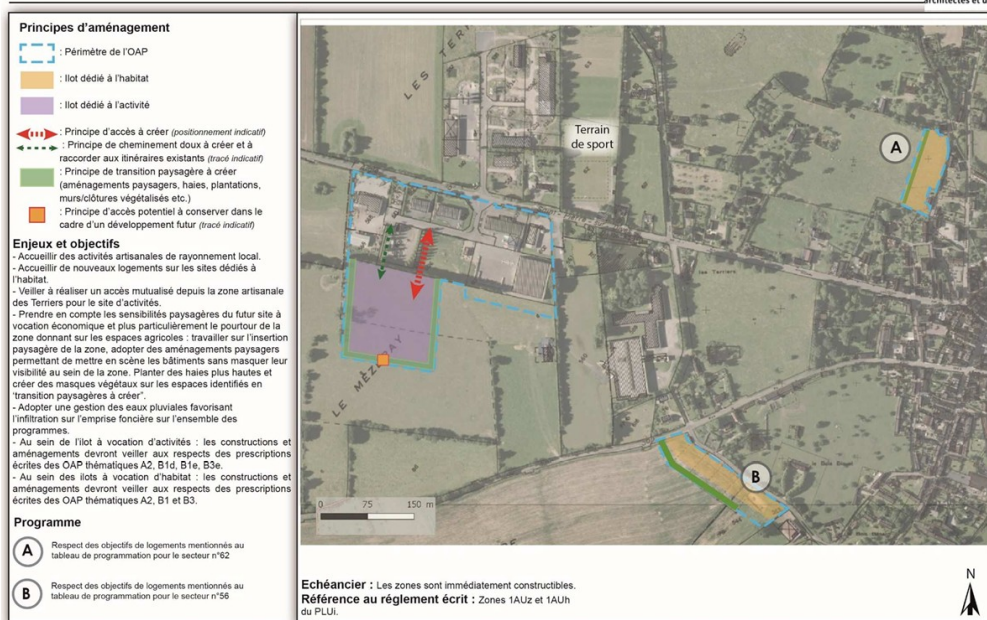
❖ OAP : Correction du tableau de programmation en logements

Le tableau présente une erreur matérielle de surface.

Le secteur sur lequel un programme de logement est défini, n° 56, (projet B sur le plan ci-dessous) est entaché d'une erreur de surface.

OAP n° 4 : SAP EN AUGE

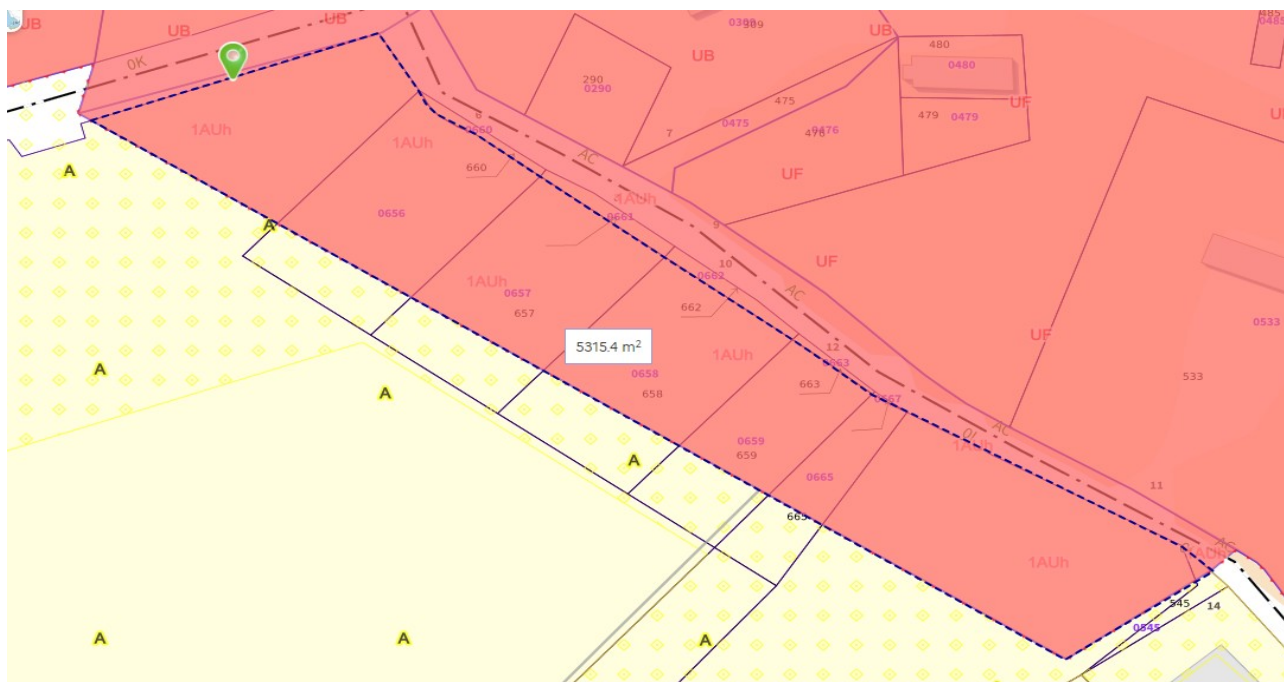
PHAR
architectes et urban



La surface annoncée est de **6703 m²** et comporte donc un nombre de logement porté à **6**.

TABLEAU DE PROGRAMMATION EN LOGEMENTS					
Ce tableau et ceux pages suivantes détaillent les objectifs à rechercher en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP. Les secteurs les plus importants en surface ou en nombre de logements font l'objet d'un schéma d'aménagement dont les principes sont obligatoirement à respecter.					
N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur	OAP sectorielles?	Surface (m ²)
56	OAP n°4	Sap-en-Auge	6		6703
57		Sap-en-Auge	5		7462
58		Sap-en-Auge	1		1582
59		Sap-en-Auge	8		4205
60		Sap-en-Auge	7		1103
61		Sap-en-Auge	1		803
62	OAP n°4	Sap-en-Auge	6		3941
63		Sap-en-Auge	17		33110
64		Sap-en-Auge	1		795
65		Sap-en-Auge	1		1540
66		Sap-en-Auge	2		2887
67		Sap-en-Auge	3		1053
68		Sap-en-Auge (Orville)	2		2384
69		Sap-en-Auge (Orville)	1		1417
70		Ticheville	3		3548
71		Ticheville	5		6521
72		Ticheville	2		3523
73	OAP n°13	Ticheville	10		9804
74		Ticheville	1		2031
N° de secteur sur lequel un programme de logement est défini	Secteur OAP spatialisée	Commune	Objectifs en nombre de logements à réaliser sur chaque secteur		Surface (m ²)
75		Vimoutiers	1		1136
76	OAP n°16	Vimoutiers	6		3992
77	OAP n°16	Vimoutiers	15		14511
78		Vimoutiers	1		1367
79		Vimoutiers	3		3533
80	OAP n°17	Vimoutiers	6		7212
81		Vimoutiers	4		2434
82		Vimoutiers	2		1029
83		Vimoutiers	6		3942
84		Vimoutiers	2		2584
85		Vimoutiers	1		749
86	OAP n°14	Vimoutiers	9		12419
87	OAP n°18	Vimoutiers	6		9141
88	OAP n°18	Vimoutiers	3		4725
89		Vimoutiers	2		2221
90		Vimoutiers	1		1496
91		Vimoutiers	1		1266
92		Vimoutiers	1		1295
93	OAP n°15	Vimoutiers	12		5764
94	OAP n°18	Vimoutiers	2		2469
95		Vimoutiers	9		7257
96		Vimoutiers	4		4077
97	OAP n°15	Vimoutiers	14		9466
98	OAP n°15	Vimoutiers	11		5487

Après mesure, la surface de l'OAP n°56 est de **5315 m²** (zone en pointillés bleus).



Elle comporte donc un nombre de logement qui devrait être porté à **5** au lieu de 6, pour respecter la densité du SCOT (**1 logement /1000 m²**).

❖ **Précisions à apporter au règlement écrit du PLUI**

Le règlement écrit fait l'objet des modifications suivantes :

- ◆ Ajout d'articles du Code de l'urbanisme :
 - *Page 8* : Article R.111-4 concernant les sites ou vestiges archéologiques
 - *Page 9* : Article L.332-15 concernant les réseaux publics d'eau potable
 - *Page 14* : Article L.151-23 concernant les éléments de paysages remarquables
 - *Page 80* : Article L.151-11 concernant l'obligation, pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, de soumettre pour avis à la CDPENAF l'autorisation d'urbanisme en zone agricole.

- ◆ *Page 9* : Dans le chapitre « Dispositions générales applicables à toutes les zones », ajout du droit de préemption urbain dans les « Dispositions particulières ».

- ◆ Ajout d'un renvoi à l'OAP pour une lecture facilitée :
 - *Page 14* : Renvoi à l'OAP B3c concernant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

- ◆ *Page 16* : Ajout d'une dérogation à l'obligation de créer une place de stationnement pour chaque création de logement en zone Uacv. Cela permet à d'anciens commerces de centre-ville de pouvoir être transformés en logements.

- ◆ *Page 19* : Ajout des définitions suivantes dans le lexique : accès, agrivoltaïsme, annexe

- ◆ *Page 82* : Précision dans les zones agricoles (Az) : 150m² d'emprise au sol

- ◆ *Page 85* : Ajout d'une disposition concernant l'implantation des extensions réalisées dans le prolongement d'une construction existante dans les zones agricoles.

- ◆ Ajout dans les zones naturelles : pour l'ensemble des zones, ajout de la zone NL, qui était un oubli puisqu'elle se trouve sur le zonage.

- ◆ *Page 93* : Dans la section 1 concernant la « destination des constructions, usage des sols et natures d'activités », des dispositions concernant les abris pour animaux pour les exploitations agricoles ont été ajoutées.

❖ Prise en compte des arrêtés de protection de captage d'eau potable à Vimoutiers

Trois arrêtés de captage concernant la Commune de Vimoutiers ont été pris par la préfecture :

- Arrêté inter-préfectoral en date du 21 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **MILLAUBOURG** » à Vimoutiers et Lisores et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine
- Arrêté préfectoral en date du 14 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **LE HOME** » situé à Vimoutiers et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine
- Arrêté préfectoral en date du 14 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **CUTESSON** » situé à Vimoutiers et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés doivent être protégés par le classement en espaces boisés classés (EBC) lorsqu'ils sont dans le périmètre de protection de captage d'eau potable.



Dans le périmètre du captage « **Cutesson** », est identifié un espace boisé sur les parcelles suivantes :

Parcelle B 145 / Parcelle B 146 / Parcelle B 277 / Parcelle B 503

Ces quatre parcelles seront alors identifiées en tant qu'espaces boisés classés à la suite de l'instauration du périmètre de captage cité ci-dessus.

4/ Annexes

- 1 - Courrier d'engagement du Président de la Communauté de Communes engageant la procédure de modification simplifiée en date du 28 Avril 2023
- 2 - Délibération du Conseil communautaire en **date du ...** définissant les modalités de mise à disposition du public
- 3 - PC 061 351 23 B0004 (Roiville)
- 4 - Plan des eaux usées de Sap-en-Auge
- 5 - Orientations d'aménagement et de programmation du PLUI du secteur du Pays du Camembert
- 6 - Règlement du PLUI du secteur du Pays du Camembert modifié (modifications en rouge)
- 7 - Délibération du Conseil communautaire en date du 17 Mai 2021 instaurant un droit de préemption urbain
- 8 - Arrêté inter-préfectoral en date du 21 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **MILLAUBOURG** » à Vimoutiers et Lisores et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine
- 9 - Arrêté préfectoral en date du 14 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **HOME** » à Vimoutiers et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine
- 10 - Arrêté préfectoral en date du 14 Mars 2023 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection autour du captage « **CUTESSON** » à Vimoutiers et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine
- 11 - Plan de zonage Vimoutiers