

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Département du Calvados

P.L.U.I. - Modification n°2 (Procédure simplifiée) APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 25 avril 2019

Le Président
Maire de
Dozule
Roland JOURNET
SP 6
14430 DOZULE



PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

PLUi mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013

PLUi modifié (procédure simplifiée) le 22 novembre 2016

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2 (procédure simplifiée)

1 – Présentation de la modification simplifiée et de son contenu

1.1 Objectifs de la procédure

a) Le contexte juridique de la modification simplifiée

La modification du PLU selon une procédure simplifiée est régie par l'article L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une modification simplifiée ne peut être mise en œuvre que si son objet n'entre pas dans le cadre d'une révision, ou d'une révision classique. Aussi, la procédure de révision du PLU est-elle engagée notamment lorsque les changements apportés au PLU ont pour effet de changer *une* ou *plusieurs* orientation(s) définie(s) dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La procédure de modification dite « classique » quant à elle est mise en œuvre si elle a 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.

La présente procédure vise à :

- Ajouter dans les articles A2 et N2 la possibilité de faire évoluer le bâti existant vers d'autres destinations que l'habitation.
- Mettre à jour la liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique.

C'est dans ce contexte qu'intervient donc la seconde procédure de modification simplifiée souhaitée par l'EPCI.

En conclusion, et au vu des modifications projetées, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification simplifiée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU.

Dans ce contexte, la modification selon une procédure simplifiée peut donc être engagée.

b) La procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. Une mise à disposition du dossier au public la remplace.

Les modalités de la mise à disposition sont les suivantes : un avis publié dans la presse, ainsi qu'un affichage dans les sept mairies membres de l'EPCI et au siège de l'EPCI.

Le dossier sera consultable dans les sept mairies membres de l'EPCI ainsi qu'au siège de l'EPCI durant un mois minimum aux heures et jours habituels d'ouverture.

Parallèlement, le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées.

A l'issue de la mise à disposition, le Président présentera le bilan de la mise à disposition devant le conseil syndical, qui délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification s'inscrit bien dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les modifications apportées et leur justification

a) **La modification des dispositions relatives au changement de destination dans les zones Agricoles et Naturelles**

Actuellement, le règlement écrit du PLUi dans les zones A et N autorise le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique uniquement vers la destination d'habitation.

Ce patrimoine bâti constitue un réel potentiel pour l'accueil de populations mais également pour le développement économique et touristique du territoire de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen.

La transformation de leur usage permet à la fois de sauvegarder le patrimoine bâti local et de limiter l'étalement urbain par le réinvestissement du bâti existant.

C'est pourquoi, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ouvrir la possibilité de changer la destination de ces bâtiments agricoles à d'autres destinations que l'habitation, telles que l'hébergement hôtelier, bureaux, commerces...

Le règlement écrit est donc corrigé sur ce point.

b) **Mise à jour de la liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique**

Pour rappel, lors de la modification simplifiée n°1, l'EPCI avait retenu de désigner graphiquement les constructions qui pourront dans l'avenir changer de destination (à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole).

Suite à ce bilan, il a été retenu d'autoriser les changements de destination sur les propriétés listées dans l'annexe 2 de la modification simplifiée n°1.

Un bâtiment répondant aux critères pour pouvoir changer de destination n'a pas été recensé précédemment. Le bâtiment présenté ci-dessous est ajouté à la liste en annexe 2 et reporté sur le règlement graphique.

Château de la Bribourdière
Putôt-en-Auge
Parcelle A 277



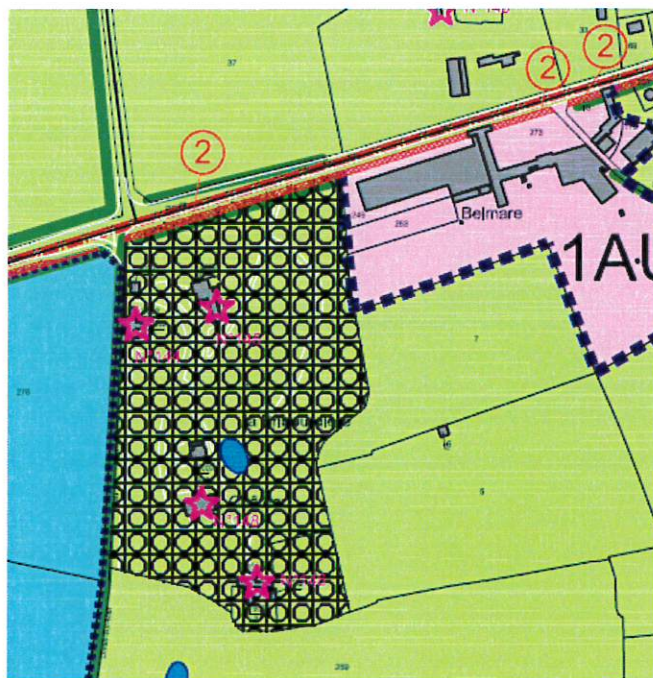
1.3 Les pièces modifiées

a) **Le règlement écrit**

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	Seuls sont autorisés :	Seuls sont autorisés :
	[...]	[...]
	6. Le changement de destination pour une vocation d'habitation , des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.	6. Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
	[...]	[...]
N2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	Seuls sont autorisés :	Seuls sont autorisés :
		[...]

	<p>[...]</p> <p>7. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>	<p>7. Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>
--	--	--

b) Le règlement graphique



Le Manoir de la Bribourdière sur la commune de Putôt-en-Auge est ajouté.

c) L'annexe 2 - Liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique

148	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière		
-----	---------------	-------	--------------------	--	--

Le Manoir de la Bribourdière est ajouté.

2 – Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	• Article 2 : zones A et N
Règlement graphique	Étoilage d'un bâtiment supplémentaire
Annexe 2	Identification du bâtiment étoilé supplémentaire

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 est annexé au dossier de P.L.U.

Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du P.L.U. en vigueur.

Le règlement écrit modifié se substitue pour les zones A et N au règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

L'annexe 2 - Liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique, modifiée se substitue à celle du P.L.U. en vigueur.