

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Département du Calvados

P.L.U.I. - Modification n°3 (Procédure simplifiée)

DOSSIER DE CONSULTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 18 mars 2022



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

PLUi modifié (procédure simplifiée) le 25 avril 2019

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°3 (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

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen a choisi d'engager une troisième procédure d'adaptation de son document de planification, à la suite de son approbation le 26 septembre 2012.

Elle a pour objet :

- La réduction d'un sous-secteur 1AUEp ;

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le XXXXXXXXXXXXXXXX, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification du PLU.

Le dossier a fait l'objet d'une mise à disposition dans les communes du 19 avril au 27 mai 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans les mairies de Putot en Auge, Cricqueville en Auge, Dozulé, Saint Léger Dubosq, Angerville, Saint Jouin et Cresseveuille, ainsi qu'au siège de l'EPCI (Mairie de Dozulé, Place de la Mairie à Dozulé).

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) envisagées qui concernent exclusivement le type d'activités en zone 1AUE, les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement du secteur concerné.

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 objets de la modification simplifiée

a) Conforter la fonction économique de la ZAE du Lieu Baron

La présente procédure vise à :

Réduire le secteur 1AUEp de DOZULE au profit d'une extension du secteur 1AUE limitrophe. La suppression de l'indice « p » dans le secteur permet d'adapter les destinations de constructions autorisées aux besoins en termes d'espaces d'activités économiques.

Cette zone était destinée à recevoir des entreprises privées et des bâtiments publics. Cependant, depuis l'origine du projet, plusieurs événements ont fait évoluer les enjeux d'aménagement. Les besoins de la collectivité en terrain d'aménagement économique public ont évolué. Dans le même temps, face aux demandes importantes d'entreprises, et parce que la priorité de la collectivité, comme celle du SCoT Nord Pays d'Auge, est avant tout d'encourager le développement économique générateur d'emplois, le reclassement en secteur 1AUE d'une partie du secteur 1AUEp correspond à un objectif adapté.

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

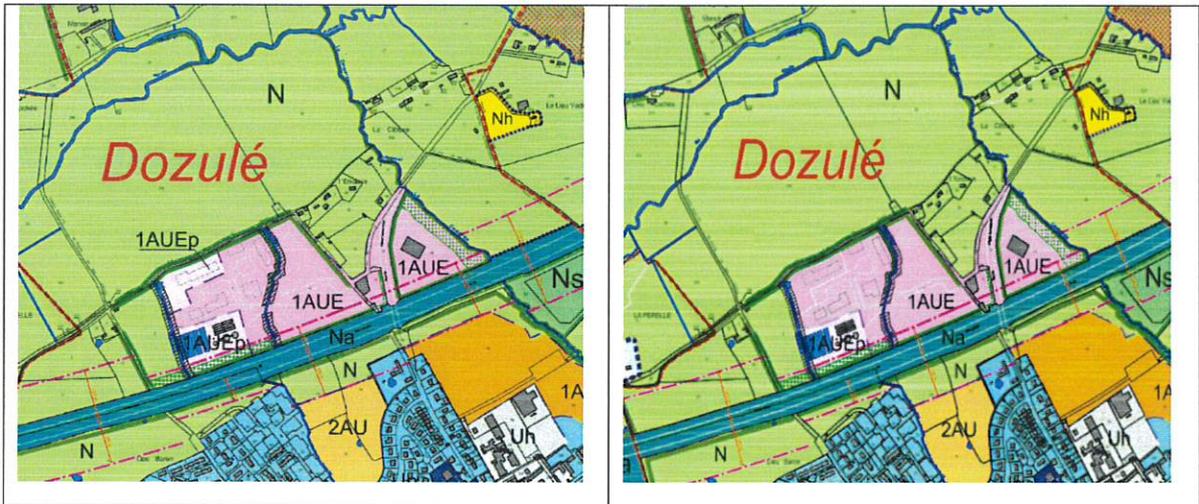
En conclusion, et au vu des modifications projetées, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification simplifiée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU.

1.3 Les pièces modifiées

a) Le règlement graphique

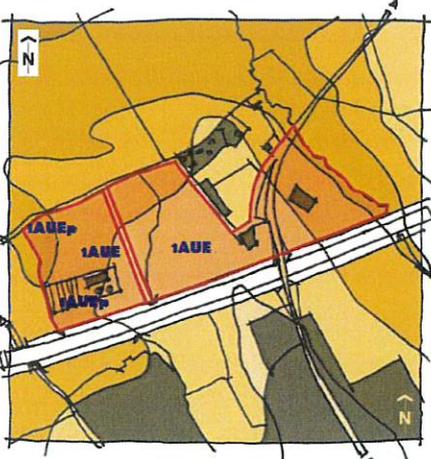
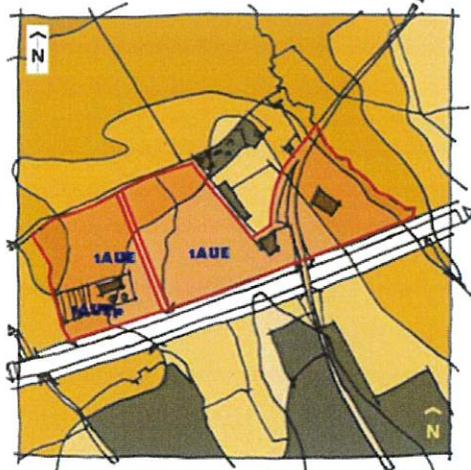
- Le secteur 1AUEp est réduit de 6000 m² environ au profit du secteur 1AUE, à DOZULÉ.

Règlement graphique en vigueur	Règlement graphique en projet



b) Les orientations d'aménagement

Deux planches sont ajustées pour reporter les périmètres des secteurs 1AUE et 1AUEp modifiés à DOZULÉ.

Orientations en vigueur	Orientations en projet
<p data-bbox="311 996 678 1030">Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé</p>  <p data-bbox="231 1545 638 1579">1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE</p>	<p data-bbox="909 996 1276 1030">Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé</p>  <p data-bbox="869 1545 1284 1579">1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE</p>