



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

Plan Local d'Urbanisme de Boulon Modification Simplifiée n°1

A - NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 23 octobre 2013.

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du**


**Le Président
Paul CHANELIER**

Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande
4 rue Docteur Gourdin, Zone de Beauvoir, 14220 Thury-Harcourt
02 31 79 61 61
cdc@cingal-suisse-normande.fr



TABLE DES MATIÈRES

L'historique des procédures d'urbanisme sur le PLU de Boulon.....	4
Le contexte normatif.....	4
La justification au regard du Code de l'urbanisme.....	5
La procédure de modification simplifiée d'un PLU.....	6
La présentation du territoire	8
L'exposé des motifs	9
L'objet de la modification simplifiée	11

L'HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boulon a été approuvé le 29 octobre 2013. Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son approbation. Depuis la prise de compétence urbanisme par la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande le 1^{er} janvier 2017, celle-ci est en charge de l'évolution des documents d'urbanisme locaux sur le territoire intercommunal. Par ailleurs, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est engagée depuis le 26 juin 2017, suite à l'élargissement de l'élaboration du PLUi de la Suisse Normande.

LE CONTEXTE NORMATIF

L'article L153-31 du code de l'urbanisme prévoit le recours à la **procédure de révision** du PLU dès lors qu'il est décidé de :

1. Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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 ;
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

En dehors de ces quatre options, l'article L.153-36 prévoit le recours à une **procédure de modification**, dès lors qu'il est nécessaire de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-45 prévoit le recours à une **procédure simplifiée** dans trois cas de figure :

1. La rectification d'une erreur matérielle ;
2. La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L.151-20 et L.151-28 du Code de l'Urbanisme ;
3. Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit 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,
 - De diminuer ces possibilités de construire,
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

LA JUSTIFICATION AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que celle-ci :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente modification vise à étoiler un bâtiment agricole sur le règlement graphique du PLU pour permettre son changement de destination à fin de réalisation d'un gîte. La modification du document graphique est suivie de la modification du règlement écrit du PLU afin d'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles étoilés sur le règlement graphique au titre des articles L.151-11 et R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduit pas les espaces naturels (N) et agricoles (A), ni un espace boisé classé et ne réduit pas une protection édictée. Enfin, elle n'ouvre pas l'urbanisation.

Conformément à l'article 153-41 du Code de l'Urbanisme, la présente modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée si elle relève de la rectification d'une erreur matérielle ou si elle n'a pas pour conséquence 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 les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

En effet, comme le montrera l'exposé des motifs, la présente procédure a pour objet l'étoilage d'un ancien bâtiment agricole dans le règlement graphique du PLU pour permettre son changement de destination.

Le projet de modification simplifiée n'a pas pour effet de réduire une zone U ou AU, ne diminue pas les possibilités de construire et n'amène pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construction.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire ou du Président de l'EPCI, si la compétence est transférée à la Communauté de Communes.

Par délibération en date du 12 avril 2018, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande a autorisé le Président à engager la modification simplifiée du PLU de Boulon.

Le projet de modification simplifiée comprend le rapport de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du dossier PLU modifiées.

Avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Une délibération du conseil communautaire doit définir les modalités de mise à disposition du public : l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

Par délibération en date du 17 octobre 2018, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande a défini les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée du PLU de Boulon.

Un avis reprenant les modalités de mise à disposition est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes concernées. Cet avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

La mise à disposition du public, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Elle prend effet à compter de sa transmission en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. COMPRENANT LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Délibération motivée du conseil communautaire justifiant l'utilité de la rectification de l'erreur matérielle affectant le zonage

[Délibération du conseil communautaire du 12/04/2018]

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



Elaboration technique du projet de modification simplifiée du P.L.U.



Délibération du conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public

[Délibération du conseil communautaire du 17/10/2018]

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme



Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées

Article L.132-7 du Code de l'Urbanisme



Mise à disposition du public

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

► Publication d'un avis dans 1 journal départemental au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de mise à disposition (1 mois) ;

► Affichage de l'avis au lieu habituel en mairie et au siège de la Communauté de communes Cingal Suisse Normande au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de mise à disposition.



Bilan de la mise à disposition du public et délibération d'approbation motivée de la modification simplifiée du P.L.U. par le Conseil Communautaire avec les adaptations éventuelles du projet pour

tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)

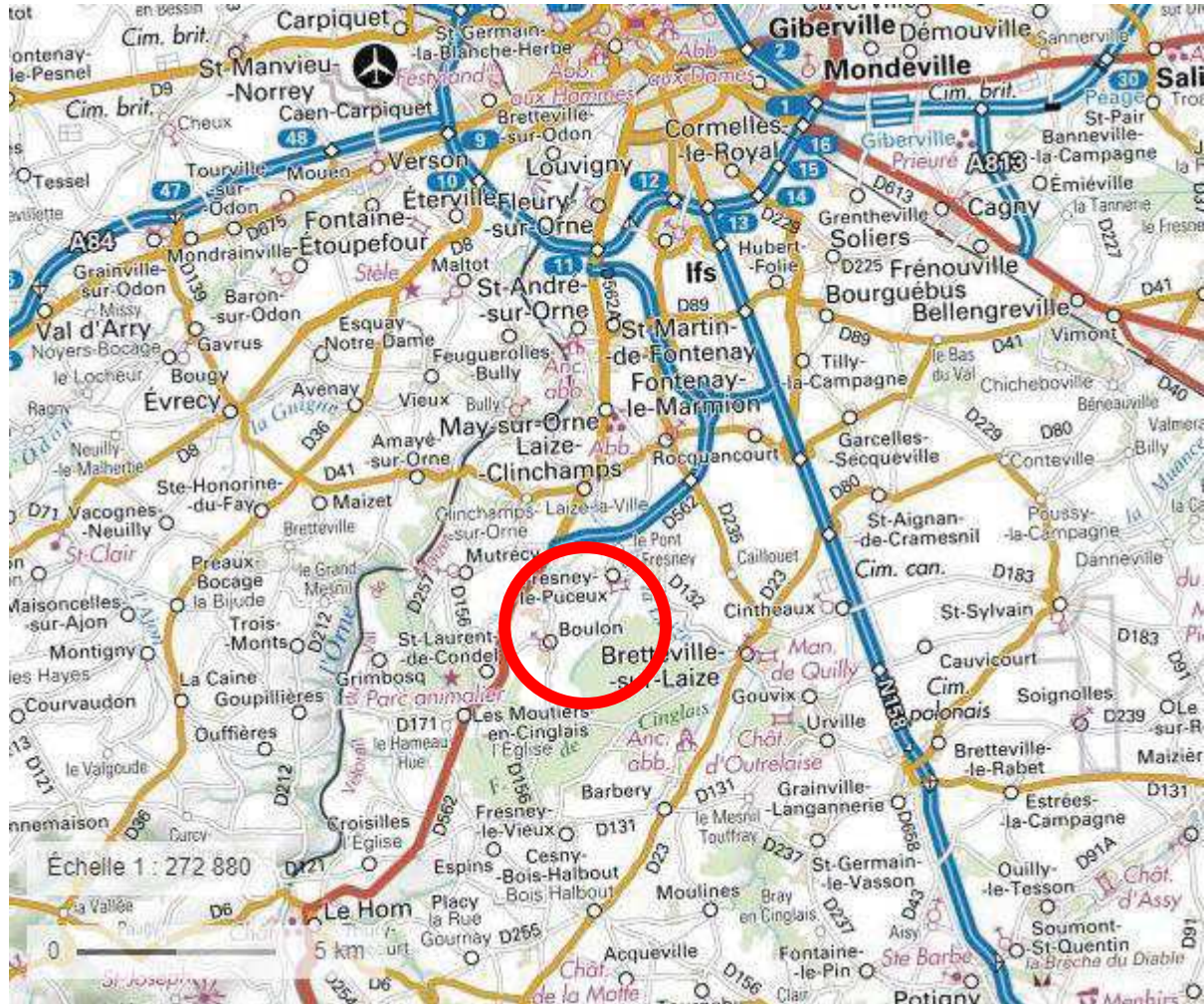
Articles L153-48 et L153-49 du Code de l'Urbanisme

► Délibération publiée dans un journal départemental et affichée au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande ainsi qu'en mairie pendant un mois ;

► Modification simplifiée rendue exécutoire à compter de la transmission du dossier au Préfet.

LA PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Boulon est une commune du CALVADOS comptant 653 habitants au recensement de l'INSEE en 2015. Elle s'étend sur un territoire de 14,96 km².



Boulon est identifiée dans l'espace rural ou périurbain, par le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole. Elle est membre de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande.

L'EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de Boulon, approuvé le 29 octobre 2013, n'autorise les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole en zone Ab que si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En secteurs Ab : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...). Les constructions nouvelles destinées à des gîtes ruraux ne sont pas admises.

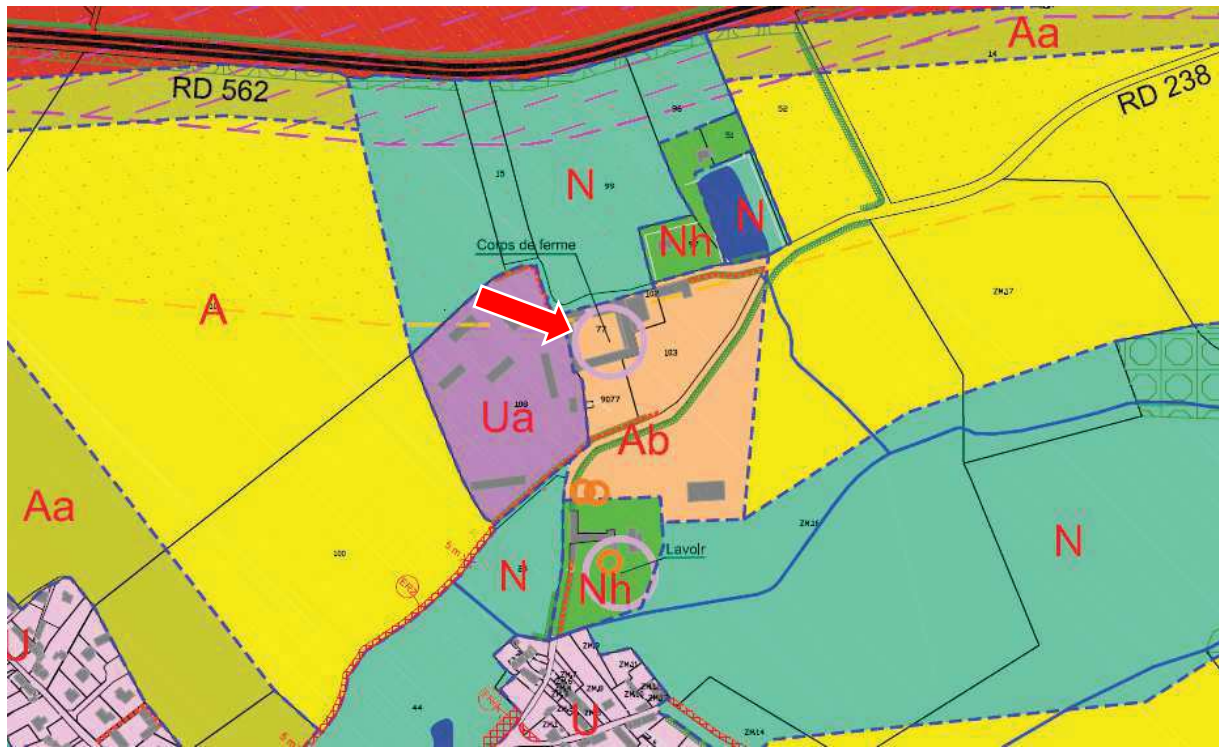
Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

Extrait du règlement écrit du PLU de Boulon

Un corps de ferme est identifié en zone Ab du règlement graphique du PLU en tant que bâti à protéger en raison de sa qualité architecturale au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il n'est plus aujourd'hui à usage d'exploitation agricole. De ce fait, le règlement écrit du PLU lui interdit tout changement de destination.

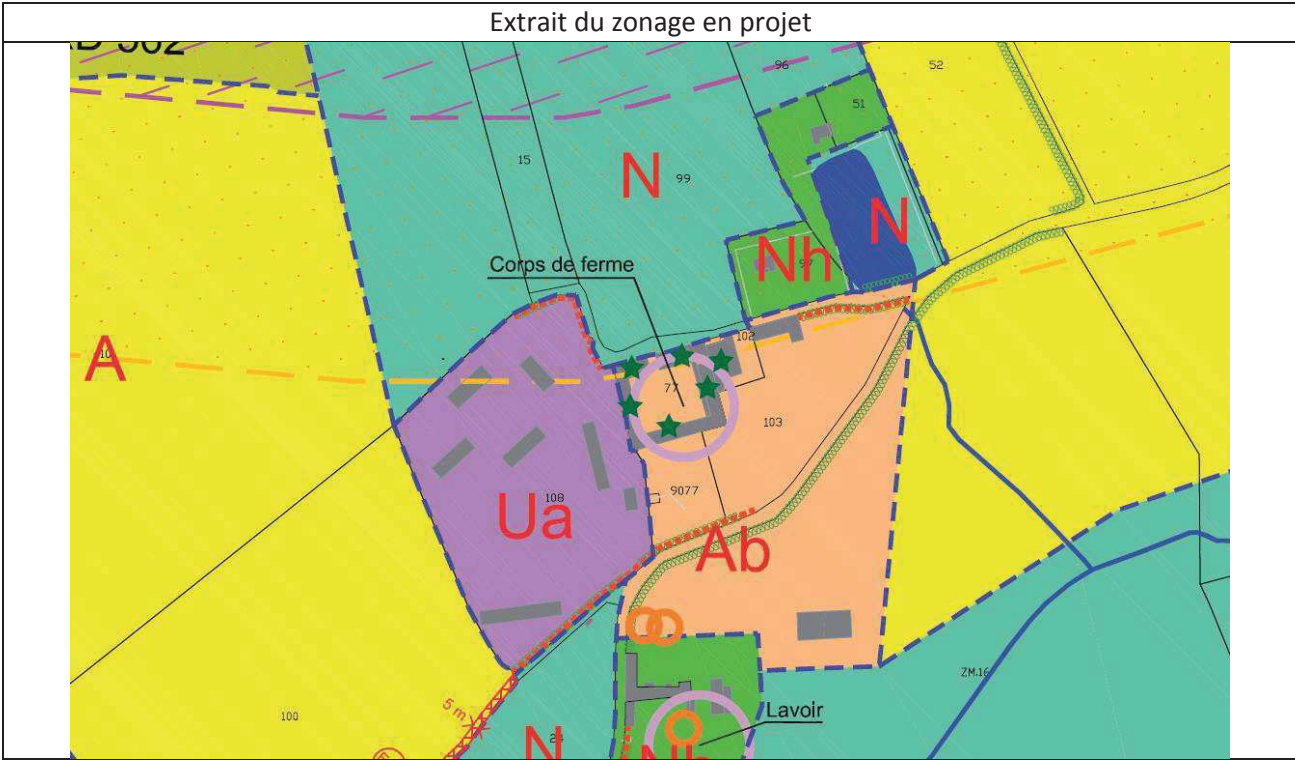
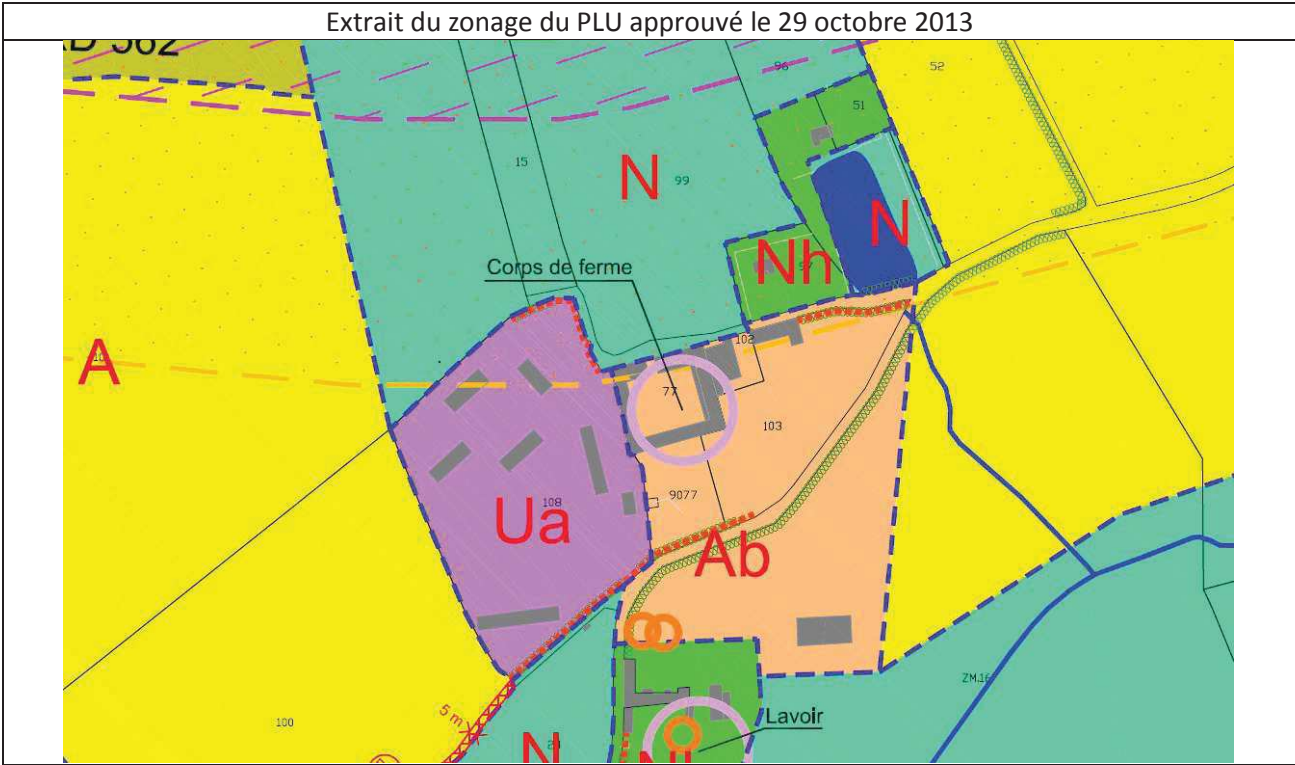


Extrait du règlement graphique du PLU de Boulon

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'objet de la modification simplifiée est d'autoriser le changement de destination du bâtiment agricole identifié dans le règlement graphique du PLU par un étoilage au titre des articles L.151-11 et R.123-7 du Code de l'Urbanisme. En cela, il est nécessaire de modifier la zone Ab des documents graphiques et du règlement écrit du PLU.

La modification ne porte que sur les documents graphiques et l'article A2 secteur Ab du règlement écrit. Le bâti reste protégé au titre de l'article L.123-1-5-7. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.



Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 29 octobre 2013

En secteurs Ab ; seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...). Les constructions nouvelles destinées à des gîtes ruraux ne sont pas admises.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

Extrait du règlement écrit en projet

En secteurs Ab ; seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...). Les constructions nouvelles destinées à des gîtes ruraux ne sont pas admises.

Le changement de destination est autorisé pour les constructions désignées sur le règlement graphique ; il l'est sous réserve qu'elles disposent d'une desserte par les voies et les réseaux adaptée à leur nouvelle destination.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.