



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL *Secteur du Pays du camembert*

### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 11 février 2020

### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 11 février 2020

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## RAPPORT DE PRESENTATION

## SOMMAIRE

<b>CONTEXTE JURIDIQUE</b> .....	<b>3</b>
<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>5</b>
<b>PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI</b> .....	<b>6</b>
Commune de Roiville : Erreur matérielle de positionnement au règlement graphique d'une zone naturelle .....	6
Commune du Sap-en-Auge : Prise en compte de l'extension du réseau public d'eaux usées .....	9
Correction du tableau de programmation en logements .....	10
Corrections du règlement écrit du PLUI du secteur du Pays du camembert.....	12
Ajout d'articles du Code de l'urbanisme .....	12
Ajout du droit de préemption urbain dans les « Dispositions particulières » applicables à toutes les zones .....	12
Ajout d'un renvoi à l'orientation d'aménagement et de programmation B3c .....	12
Ajout d'une dérogation à l'obligation de créer une place de stationnement pour chaque création de logement en zone Uacv .....	12
Ajout de définitions dans le lexique : accès, agrivoltaïsme, annexe .....	12
Précision dans les zones agricoles (Az) : 150m <sup>2</sup> d'emprise au sol .....	13
Ajout d'une disposition concernant l'implantation des extensions réalisées dans le prolongement d'une construction existante dans les zones agricoles .....	13
Ajout de la zone NL dans le descriptif des différentes zones naturelles .....	13
Ajout de dispositions concernant les abris pour animaux pour les exploitations agricoles .....	13
Prise en compte des arrêtés de captage d'eau potable à Vimoutiers.....	14
<b>JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>15</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>16</b>

## CONTEXTE JURIDIQUE

La communauté de communes du secteur du Pays du camembert s'est engagée dans la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération en date du 10 Décembre 2012.

Le 1er janvier 2017, la communauté de communes du Pays du camembert fusionne avec la communauté de communes de la Région de Gacé et la communauté de communes des Vallées du Merlerault pour former la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Par délibération en date du 11 Février 2020, le nouveau PLUI du secteur du Pays du camembert a été approuvé. Le PLUI porte désormais sur un secteur de la nouvelle Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Puis, par une délibération en date du 12 Avril 2021, le PLUI a fait l'objet d'une première modification simplifiée.

Enfin, par délibération du conseil communautaire en date du 8 Juillet 2024, la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault a engagé une modification simplifiée n°2 du document d'urbanisme.

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.

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

<b>Engagement</b>	Engagement de la procédure à l'initiative du Président de la communauté de communes (Article L.153-37 Code de l'urbanisme)
<b>Constitution du dossier</b>	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)
<b>Mise à disposition</b>	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)
<b>Approbation et mesures de publicité</b>	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)

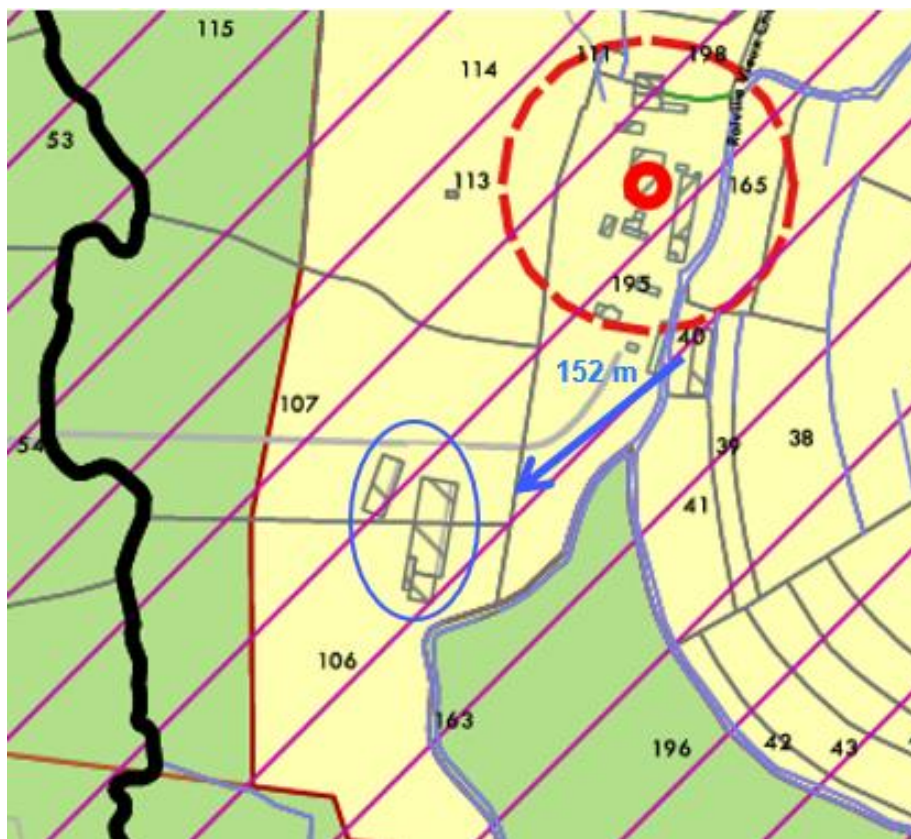
## PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

### Commune de Roiville : Erreur matérielle de positionnement au règlement graphique d'une zone naturelle

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

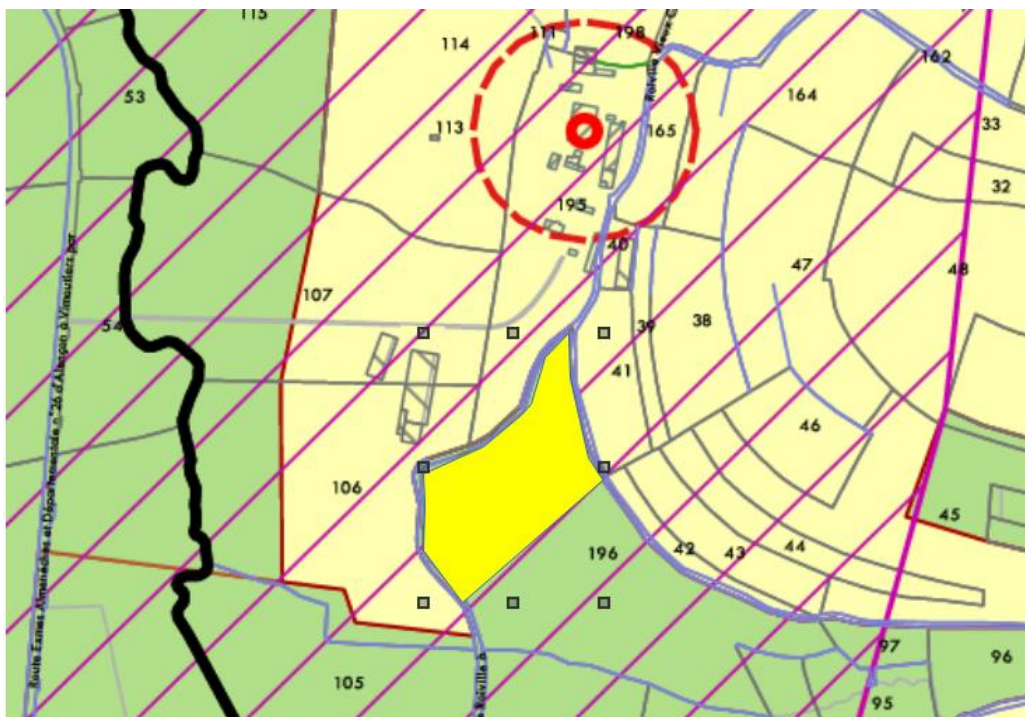
En effet, la zone Naturelle (N) a été positionnée sur l'ensemble de la parcelle D196 (comme indiqué ci-dessous) et aurait dû être positionnée seulement sur une partie de la parcelle qui présentait des silos.

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.

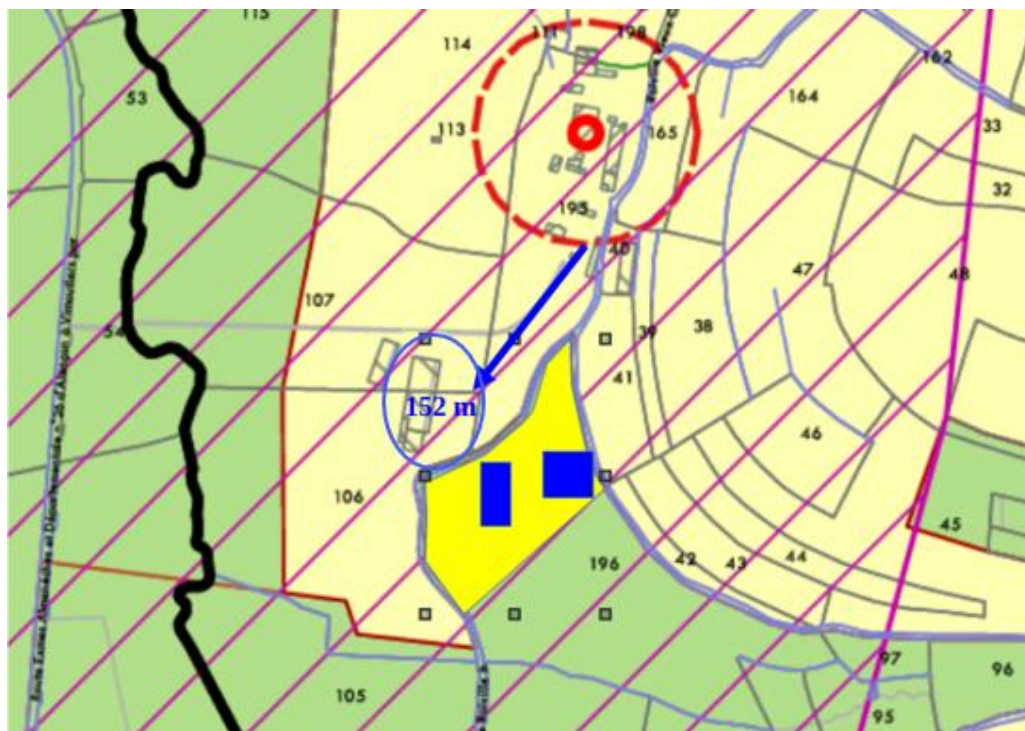




Extrait du zonage graphique du PLUI à modifier (zone en jaune) :



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





## Commune du Sap-en-Auge : Prise en compte de l'extension du réseau public d'eaux usées

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 :



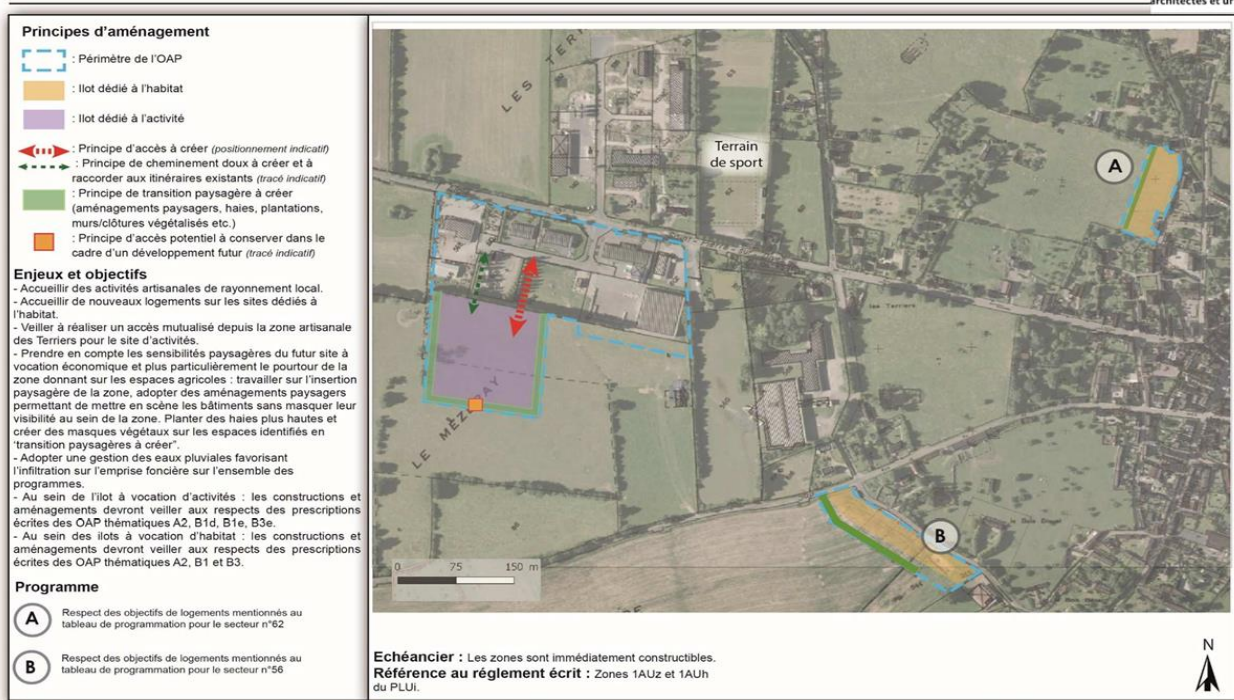
## Correction du tableau de programmation en logements

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 AUGÉ

PHARO  
architectes et urbanistes



La surface annoncée est de **6703 m<sup>2</sup>** et comporte donc un nombre de logement porté à **6**.

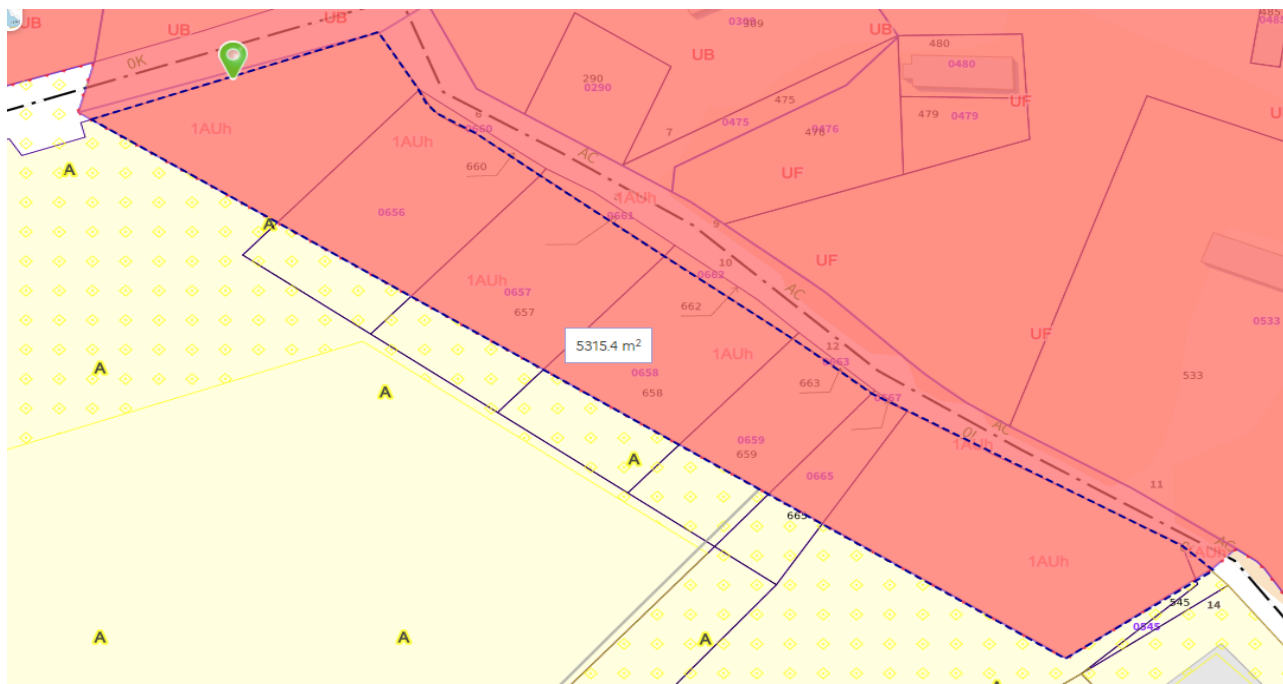
**TABLEAU DE PROGRAMMATION EN LOGEMENTS**

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 (m²)	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 (m²)
57	OAP n°4	Sap-en-Auge	5		7462	75		Vimoutiers	1	1136
58			1		1582	76	OAP n°16	Vimoutiers	6	3992
59			8		4205	77	OAP n°16	Vimoutiers	15	14511
60			7		1103	78		Vimoutiers	1	1367
61			1		803	79		Vimoutiers	3	3533
62			6		3941	80	OAP n°17	Vimoutiers	6	7212
63			17		33110	81		Vimoutiers	4	2434
64			1		795	82		Vimoutiers	2	1029
65			1		1540	83		Vimoutiers	6	3942
66			2		2887	84		Vimoutiers	2	2584
67			3		1053	85		Vimoutiers	1	749
68			2		2384	86	OAP n°14	Vimoutiers	9	12419
69			1		1417	87	OAP n°18	Vimoutiers	6	9141
70	OAP n°13	Ticheville	3		3546	88	OAP n°18	Vimoutiers	3	4726
71			5		6521	89		Vimoutiers	2	2221
72			2		3523	90		Vimoutiers	1	1496
73			10		9804	91		Vimoutiers	1	1266
74			1		2031	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		

PLUI Pays du camembert - OAP 39

Après mesure, la surface de l'OAP n°56 est de **5315 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>**).

## Corrections du règlement écrit du PLUI du secteur du Pays du camembert

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.**

*« Hors périmètre Uacv, pour chaque logement créé, une place de stationnement à minima est obligatoire. »*

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

**« Accès :** Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

**Agrivoltaïsme** : Une installation peut être qualifiée d'agrivoltaïque lorsque ses modules photovoltaïques sont situés sur la même surface de parcelle qu'une production agricole et qu'ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement de la production agricole.

**Annexe** : La notion d'annexe se rapproche de la notion de construction accessoire au sens des destinations du Code de l'urbanisme où l'article R151-29 prévoit que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. »

### **Page 82 : Précision dans les zones agricoles (Az) : 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Dans le PLUI du secteur du Pays du camembert, il est écrit :

« Les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées dans la limite d'une nouvelle construction par STECAL : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>. »

Il est donc important, tout autant pour les pétitionnaires que pour le service instructeur, de préciser si cette superficie correspond à l'emprise au sol ou à la surface de plancher.

C'est pourquoi cette disposition a été modifiée de la façon suivante :

« Les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées dans la limite d'une nouvelle construction par STECAL : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup> **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.**

« Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les annexes. **Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté des constructions existantes.** »

**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.**

## Prise en compte des arrêtés 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.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

15 rue Pernelle - BP 98 - 61120 Vimoutiers - 02 33 67 54 85 - contact@cdcvam.fr  
www.cdcvam.fr

Accuse de réception en préfecture  
061-200069458-20240708-20240708-13-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

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.

## JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Cette modification simplifiée n°2 du PLUI du secteur du Pays du camembert a pour objet de procéder seulement à des modifications mineures. Au regard de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, les présentes modifications n'ont pas pour objet de modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de remettre en cause les protections inscrites au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Cette modification a pour objet :

- **La rectification d'erreurs matérielles** (erreur matérielle de positionnement d'une zone naturelle sur la Commune de Roiville, correction d'une erreur de surface dans le tableau de programmation en logements)
- **La mise à jour et prise en compte** des plans du réseau des eaux usées du Sap-en-Auge et des arrêtés de protection de captage d'eau potable de Vimoutiers
- **Les modifications du règlement** : Au regard de l'article L ;153-41 du Code de l'urbanisme, les modifications effectuées dans le règlement écrit du PLUI n'entraînent aucune des conséquences suivantes :
  - Majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - Diminution des possibilités de construction
  - Réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser
  - Application de l'article L131-9 du Code de l'urbanisme

Les évolutions réglementaires proposées dans cette modification simplifiée n°2 n'entrent donc ni dans le champ d'une révision, ni d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur du Pays du camembert.

C'est pourquoi la procédure de modification simplifiée a été retenue.

## 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 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