



Communauté de Communes du Pays de Falaise



Commune de Falaise

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



1) Choix de la procédure

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté de Communes du Pays de Falaise est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Communauté de Communes ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes du Pays de Falaise peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par délibération en date du 27 novembre 2017, la commune de Falaise a sollicité la Communauté de Communes pour une modification simplifiée de son PLU.

Par délibération en date du 21/12/2017, le Président de la Communauté de Communes a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Falaise, approuvé le 13/12/2010.

La présente modification simplifiée est la première du PLU de Falaise depuis son approbation.

A noter que la modification N°1 du PLU de Falaise a été approuvée le 3 septembre 2012, en même temps que la révision N°1 de ce même document. D'autre part, une seconde modification du PLU de Falaise a été approuvée le 14 octobre 2013

2) Les objectifs de la modification :

Le seul objectif est de modifier les reculs de construction au nord de la ville le long de la RD 658 en zone UE, l'article UE6.

3) La procédure retenue

La modification proposée dans le document ci-après est compatible avec les dispositions des articles L.153-31 et suivant du Code l'urbanisme.

- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,
- Elle ne présente pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction
- Elle ne diminue pas les possibilités de construction
- Elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du plan local d'urbanisme (PLU) envisagées qui concernent exclusivement l'évolution des marges de recul de la RD 658 en zone Ue, la procédure de modification simplifiée a été retenue. Cette dernière ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'objectif précis de cette modification simplifiée est de réduire à 15 m de l'alignement la RD 658, le recul des constructions en zone Ue.

4) Le déroulement de la procédure

Selon les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Communautaire, en lien avec la commune, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté de Communes présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 21/12/2017 de la façon suivante :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, ZA Guibray, rue de l'industrie, 14 700 Falaise et à la Mairie de Falaise, place guillaume le Conquérant 14 700 Falaise
- un registre permettant au public de formuler ses observations au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et à la Mairie de Falaise,
- la mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, du Scot du Pays de Falaise et de la Mairie de Falaise,
- l'affichage de l'avis de mise à disposition au siège de la Communauté de Communes du pays de Falaise et à la Mairie de Falaise.

Un avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans Ouest France au moins 8 jours avant celle-ci.

5) Le contexte et modification

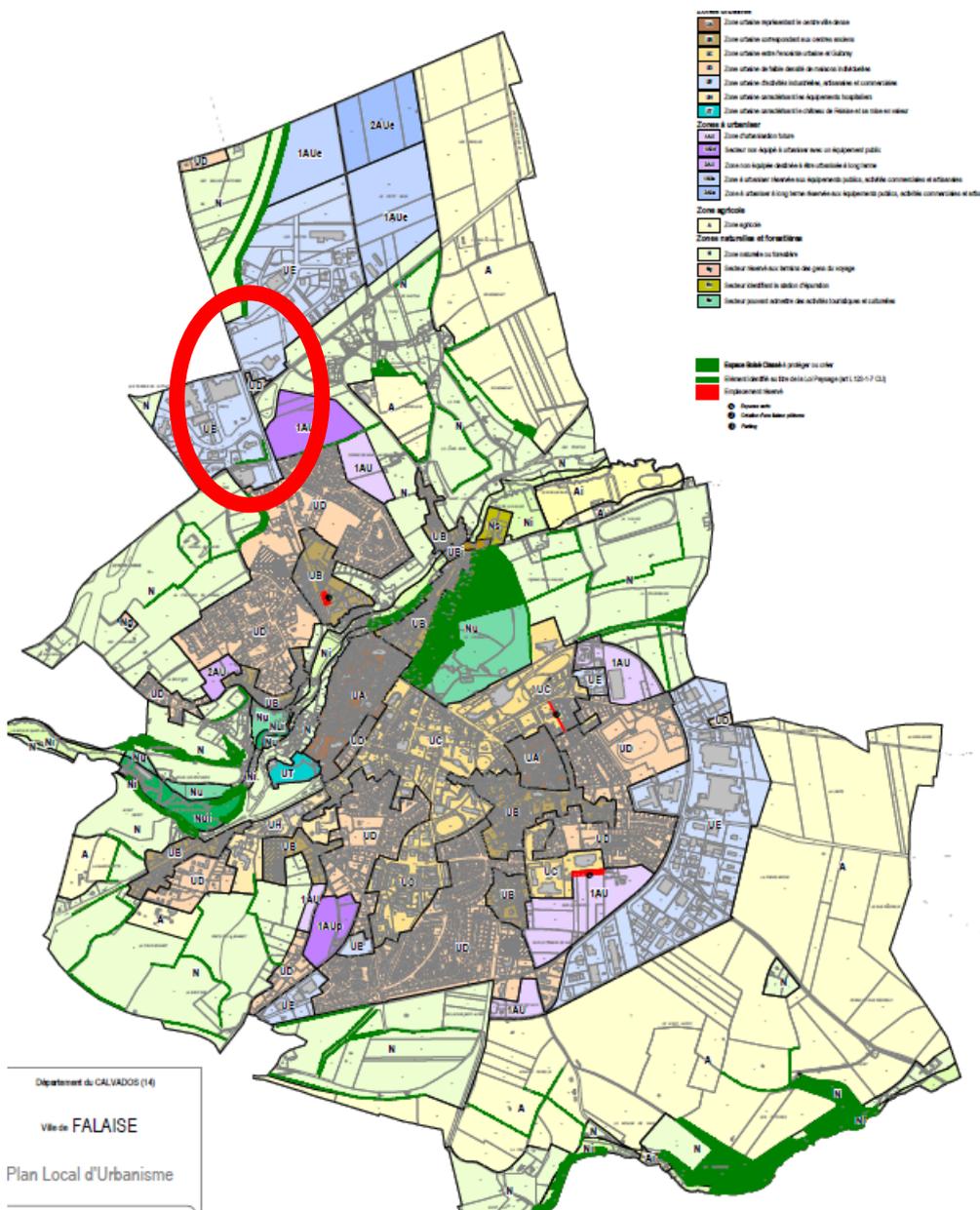
La commune de Falaise est traversée par la RD 658. Au nord de Falaise, une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'alignement est indiquée dans l'article UE6 du règlement approuvé en 2010.

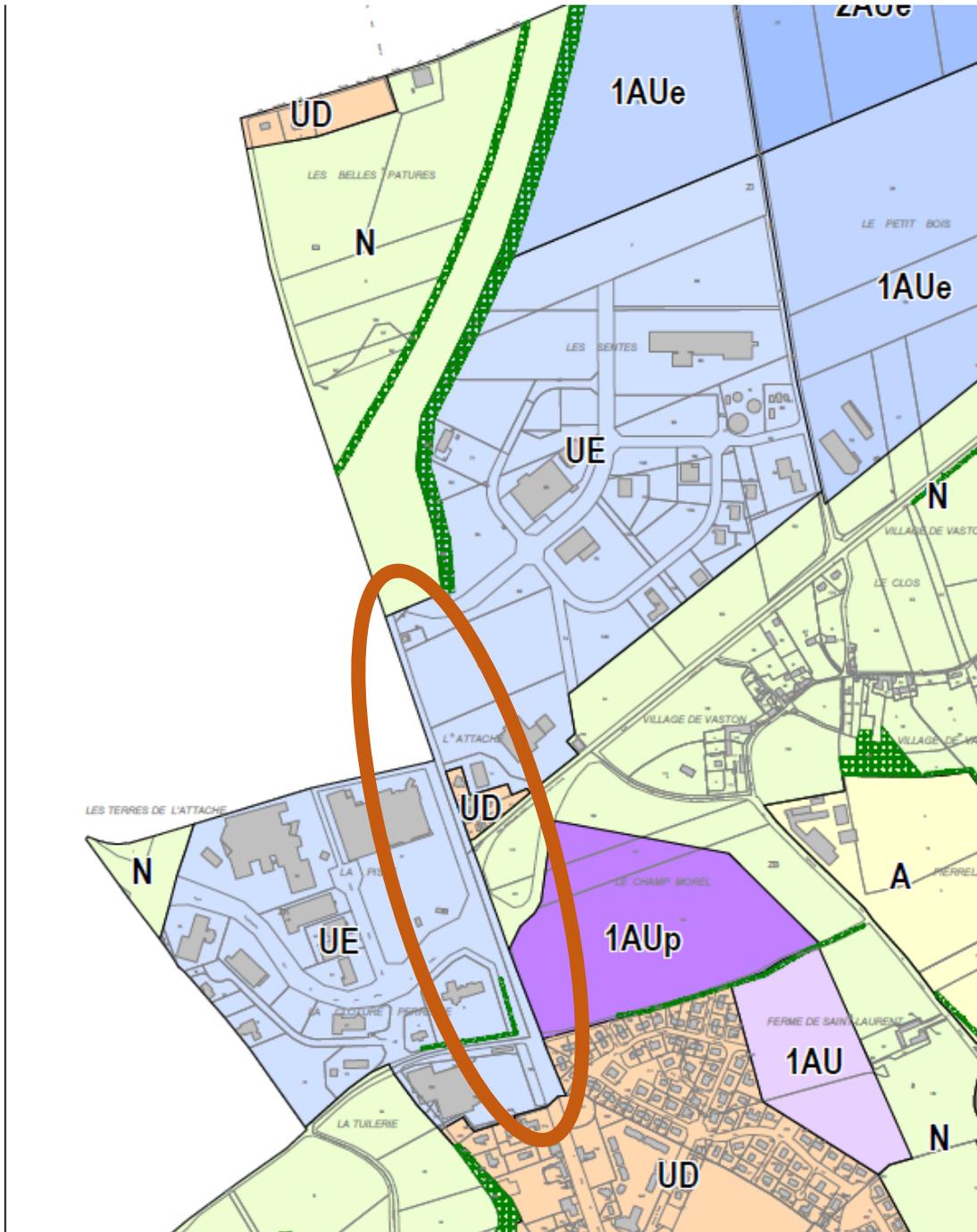
Ce recul important pénalise le développement de la zone d'activités Expansia et génère une consommation « inutile » d'espace.

Un recul de 75 m pourrait être imposé, si la RD 658, comme par le passé, était une route à grande circulation, conformément aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme (ils remplacent l'article L. 111-1-4 de l'ancienne partie législative du code de l'urbanisme). Actuellement, la route départementale 658 dans sa traversée de Falaise, n'est pas classée comme route à grande circulation au sens du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Il est donc proposé de modifier l'article UE6 et de fixer pour la RD 658, une marge de recul des constructions à 15 mètres de l'alignement de la voie. Ce recul est identique à celui de la RD 511.

6) Cartographie

La modification simplifiée concerne uniquement le nord de Falaise





Uniquement la zone UE est impactée par cette modification simplifiée

7) Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

-Modification des dispositions de l'article UE6, page 36 du règlement

PLU opposable	PLU modifié
<p>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 75 mètres de la RD658- 100 mètres de la RN158 (future A88)- 15 mètres de la RD511- 5 mètres des autres voies <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 mètres de la RN158 (future A88)- 15 mètres de la RD511 et de la RD658- 5 mètres des autres voies <p>[...]</p>

8) Annexes

-Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Falaise du 21 décembre 2017

-Règlement modifié de la zone UE dans sa globalité