



Communauté de Communes du Pays de Falaise

Commune de Saint Martin de Mieux

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

du SIVU de l'Ante au Traine Feuilles

Modification simplifiée 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 valant PLH (PLUi-H), la Communauté de Communes du Pays de Falaise peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par courrier en date du 13 septembre 2018, la commune de Saint Martin de Mieux autorise la Communauté de Communes à réaliser une modification simplifiée du PLUi sur son territoire.

Par délibération en date du 20 septembre 2018, le Président de la Communauté de Communes a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLUi du SIVU de l'Ante au Traine feuilles,.

La présente modification simplifiée est la première du PLUi du SIVU de l'Ante au Traine Feuilles depuis son approbation.

2) Les objectifs de la modification :

Cette modification a deux objectifs : élargir le champ des constructions autorisées en zone économique (zone 1AUe) ; densifier les constructions (10%) toujours en zone économique.

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 intercommunal (PLUi) envisagées qui concernent exclusivement le type d'activités et une légère augmentation des possibilités de construction (10%) en zone 1AUe, la procédure de modification simplifiée a été retenue. Cette dernière ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

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 Commune 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 de la façon suivante :

- la mise à disposition du dossier de modification Au siège de la Communauté de communes du Pays de Falaise, rue de l'industrie à Falaise et à la mairie de Saint Martin de Mieux,
- 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 Saint Martin de Mieux,
- la mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays 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 Saint Martin de Mieux.

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 la modification

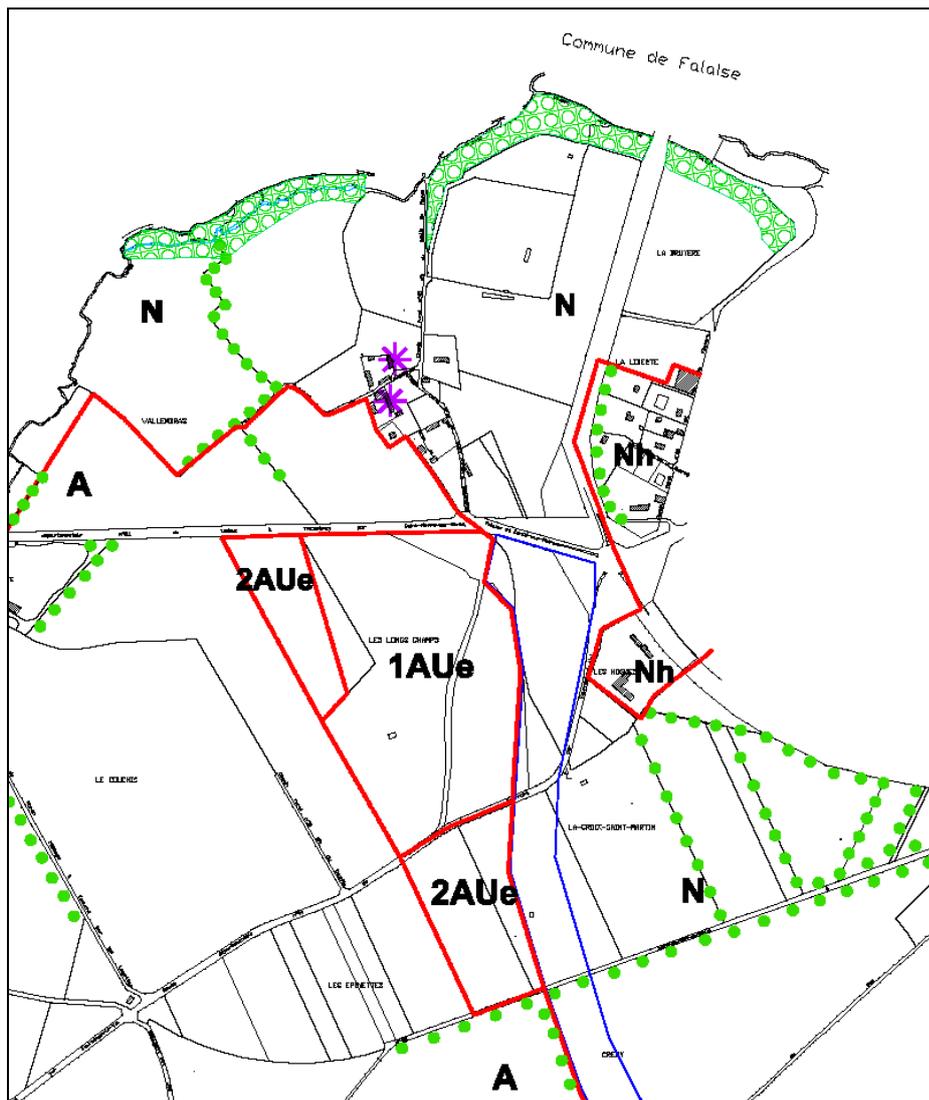
La commune de Saint Martin de Mieux, à proximité de l'A88, abrite une zone d'activités (Martinia) qui est en cours d'aménagement par la Communauté de Communes du Pays de Falaise ; cette dernière se charge aussi de la commercialisation de cette zone.

Actuellement, la Communauté de communes a des demandes pour implanter sur cette zone des activités industrielles qui peuvent être soumises au régime des installations classées.

Le règlement du PLUi du SIVU de l'Ante au Traine feuilles (article 1AUe 2) qui s'applique sur cette zone n'autorise que des activités commerciales ou artisanales. Pour répondre aux demandes d'industriels, il est donc proposé d'élargir le champ des activités autorisées.

D'autre part, l'article 1AUe 9 limite l'emprise au sol à 50% de la parcelle. Dans un esprit d'économie de foncier, il est souhaitable de porter cette limite à 60 % de la parcelle.

Il est donc proposé de modifier l'article 1AUe 9 de fixer à 60% de la parcelle l'emprise au sol.



Seule la zone 1AUe est concernée par cette modification

7) Modification apportée au PLUi

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

-Modification des dispositions des articles 2 et 9 de la zone 1AUe du règlement

PLUi opposable	PLUi modifié
<p>ARTICLE 1AUe.2 (page 8) – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIES A CONDITIONS :</p> <p>Les constructions commerciales (hôtellerie, restauration..), artisanales et tout équipement nécessaire au fonctionnement de la zone d'activités. Les constructions à usage agricole Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.</p>	<p>ARTICLE 1AUe .2(page 8) – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIES A CONDITIONS :</p> <p>Les constructions commerciales (hôtellerie, restauration..), artisanales, industrielles ou tertiaires et tout équipement nécessaire au fonctionnement de la zone d'activités. Les installations classées Les constructions à usage agricole Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.</p>
<p>ARTICLE 1AUe ;9 (page 11) – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle bâtie ou non.</p>	<p>ARTICLE 1AUe ;9 (page 11) – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle bâtie ou non.</p>

8) ANNEXES

-Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

-Règlement de la zone 1AU dans sa globalité