



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOULANGY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 15 juin 2017

*Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition – Juin 2020,
Le Président,*

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification simplifiée	3
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	4
4. Le détail des éléments rectifiés	4
L'EXPOSE DES MOTIFS	5
1. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	6
LE PLU MODIFIE	11
1. Le plan de zonage	12

Communauté de Communes du Pays de Falaise
Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

A

Préambule

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY a été approuvé le 15 juin 2017.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de SOULANGY et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

ZA de Guibray – Rue de l'Industrie
14 700 FALAISE

Téléphone : 02 31 90 42 18

vhamel@paysdefalaise.fr

www.paysdefalaise.fr

2. L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objet l'identification de bâtiments pour les autoriser à changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Le dossier de modification simplifiée du PLU de SOULANGY est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R104-3 du Code de l'Urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Dans la mesure où les changements à apporter au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, la présente procédure d'évolution du PLU de SOULANGY ne doit pas donner lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou encore à son actualisation.

En effet, les ajustements règlementaires et la modification mineure des Orientations d'Aménagement et de Programmation, n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement de la commune.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de SOULANGY n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000 à proximité, ou par des ZNIEFF. Les milieux naturels sensibles ne seront nullement impactés par les ajustements règlementaires envisagés par la présente modification simplifiée.

Les ajustements règlementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièce 4.2.1) sera modifié pour compléter l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

B L'exposé des motifs

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

1. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, peuvent être identifiés au sein du règlement graphique « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis « en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

Le PLU de SOULANGY, approuvé le 15 juin 2017, recensait déjà 6 bâtiments, dotés d'un intérêt architectural et patrimonial, repérés sur le règlement graphique par une étoile rouge, et pouvant ainsi faire l'objet d'un changement de destination.

Considérant l'intérêt de permettre l'évolution du bâti en zone naturelle et agricole, notamment afin de maintenir la population et les activités agricoles en milieu rural et de favoriser le renouvellement urbain en s'appuyant sur les possibilités de mutations des tissus existants, les élus souhaitent que soit ajusté le règlement graphique de leur PLU pour compléter l'identification des bâtiments potentiellement mutables. Les conditions de changement de destination sont d'ores et déjà précisées dans les articles A2 et N2 :

Extrait du règlement de la zone A :

« Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Seuls les bâtiments identifiés par le règlement du PLU peuvent bénéficier d'un éventuel changement de destination. Ainsi, la commune a choisi d'identifier quatre bâtiments supplémentaires en zone A et N, comme potentiellement mutables. Cette identification est réalisée car :

- Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Les nouveaux bâtiments repérés sont situés à l'écart des sites agricoles Aucune activité d'élevage n'existe sur le territoire communal. Les contraintes liées aux règles de réciprocité agricole n'existent donc pas ;
- Elle permet de favoriser le renouvellement urbain au bénéfice de l'activité économique (bureaux, commerces, tourisme...) et de l'habitat, sans avoir à consommer de terres agricoles ;
- Elle répond à la nécessité de développer l'hébergement touristique sur le territoire communautaire.
- Elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire sur le territoire communal.

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Le château de Saint Loup, parcelle ZL65 :



Il s'agit actuellement d'une résidence secondaire. Si le château de Saint-Loup a d'ores et déjà fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural), trois autres bâtiments anciens mériteraient une identification pour autoriser les changements de destination.

Le Part, parcelle ZN58



Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs



Cet ensemble bâti a fait l'objet d'une belle rénovation. L'identification des bâtiments latéraux comme potentiellement mutables permettrait de mettre en œuvre un projet d'implantation de salle de réception.

Le Sac, parcelle ZM2 :



L'ensemble bâti est occupé par un tiers non agricole.

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Manoir de la Corne du bœuf , parcelle ZN40 :



Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Sur le Mont , parcelle ZB27 :



Le site est occupé par un agriculteur retraité, dont les terres ont été reprises par son fils. Ce dernier est aujourd'hui orienté vers la culture. L'activité élevage n'existe plus.

Un étoilage a été réalisé pour ce secteur lors de l'élaboration du PLU en 2017, mais l'étoile a été placée sur la maison d'habitation existante.

Le projet de modification vise donc le déplacement de l'étoile sur les anciens boxes.

C

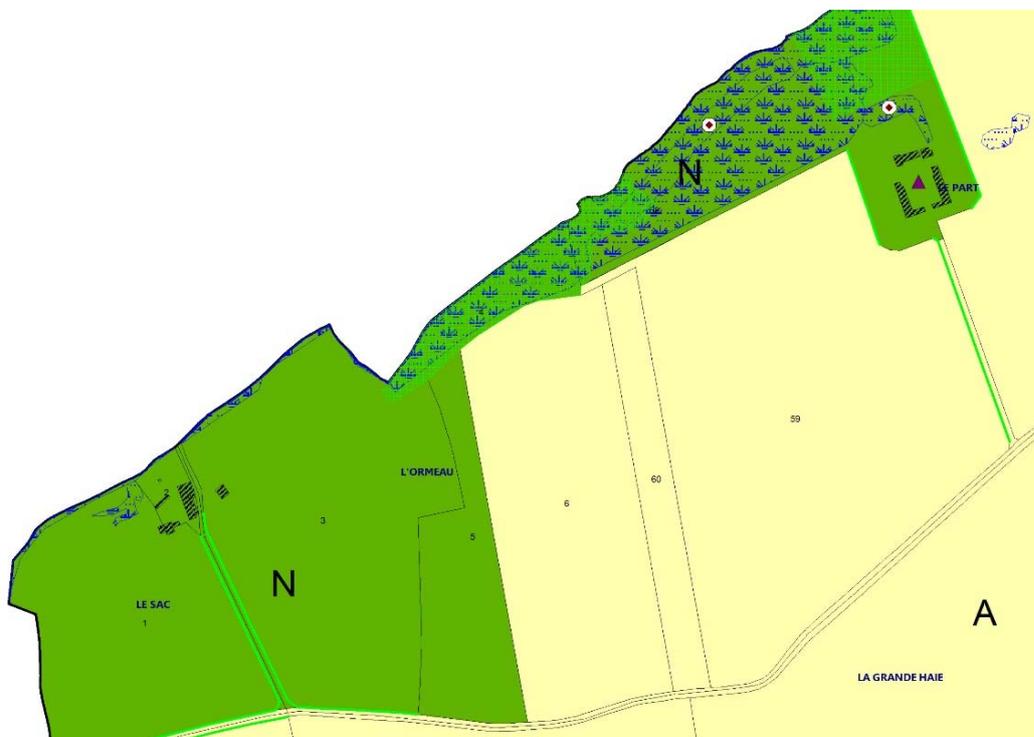
Le PLU modifié

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

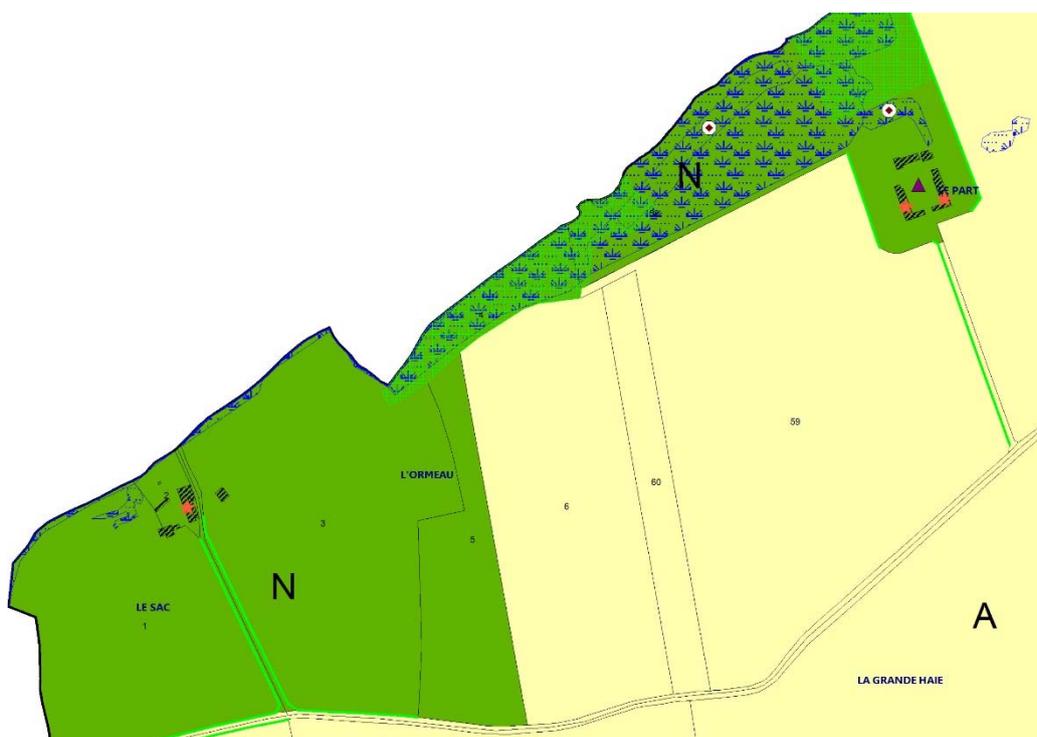
Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

1. Le plan de zonage



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée

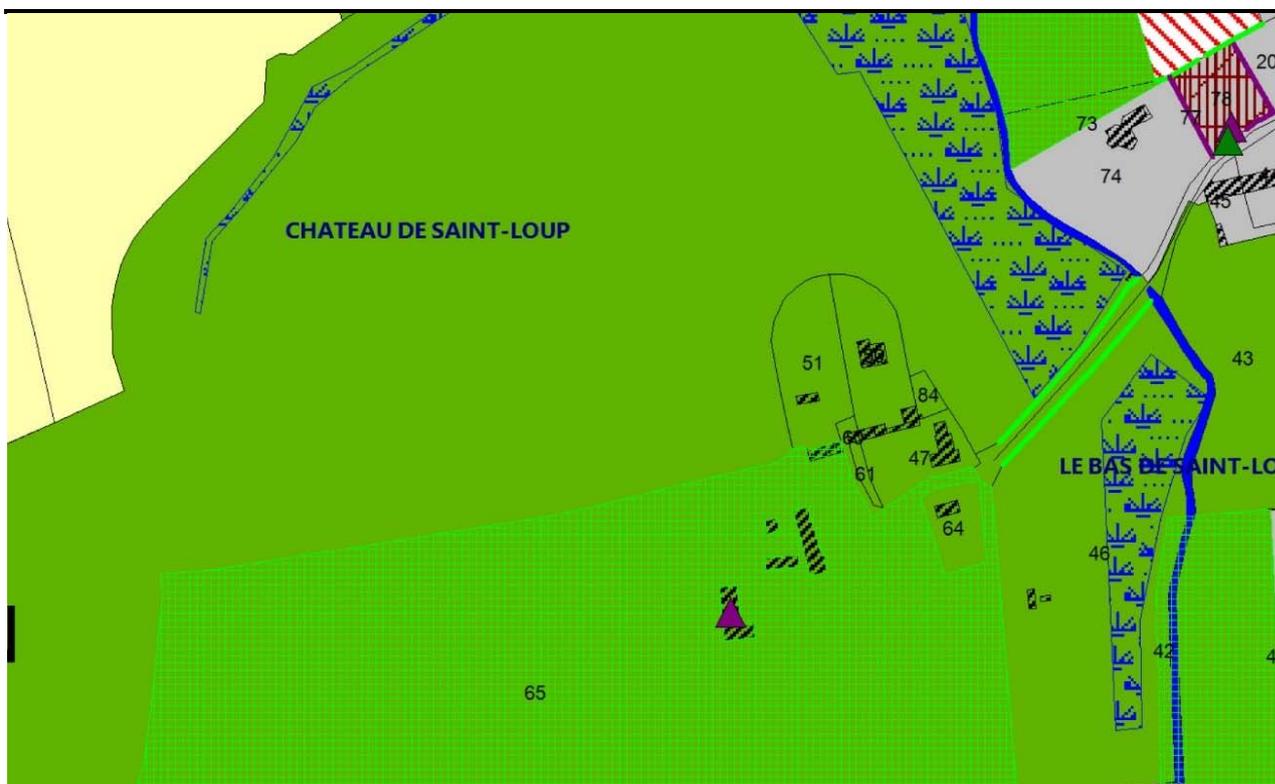


Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

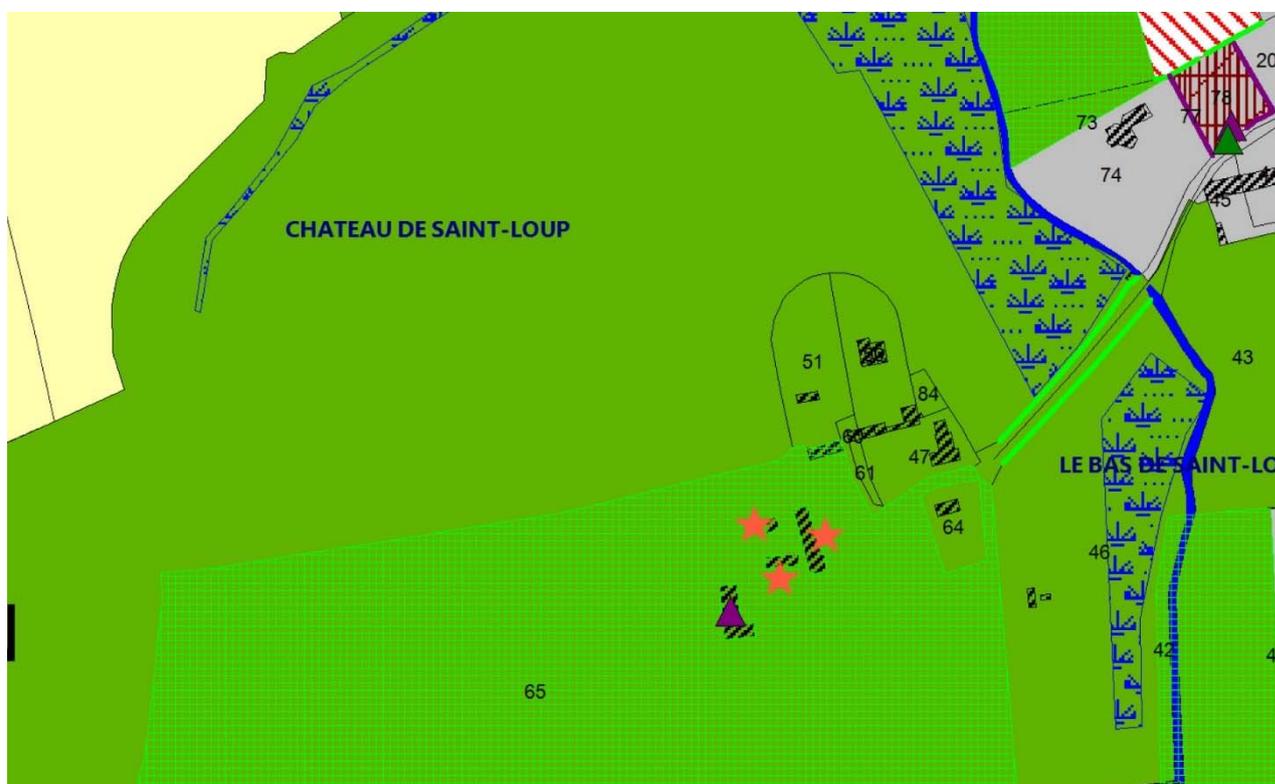
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée

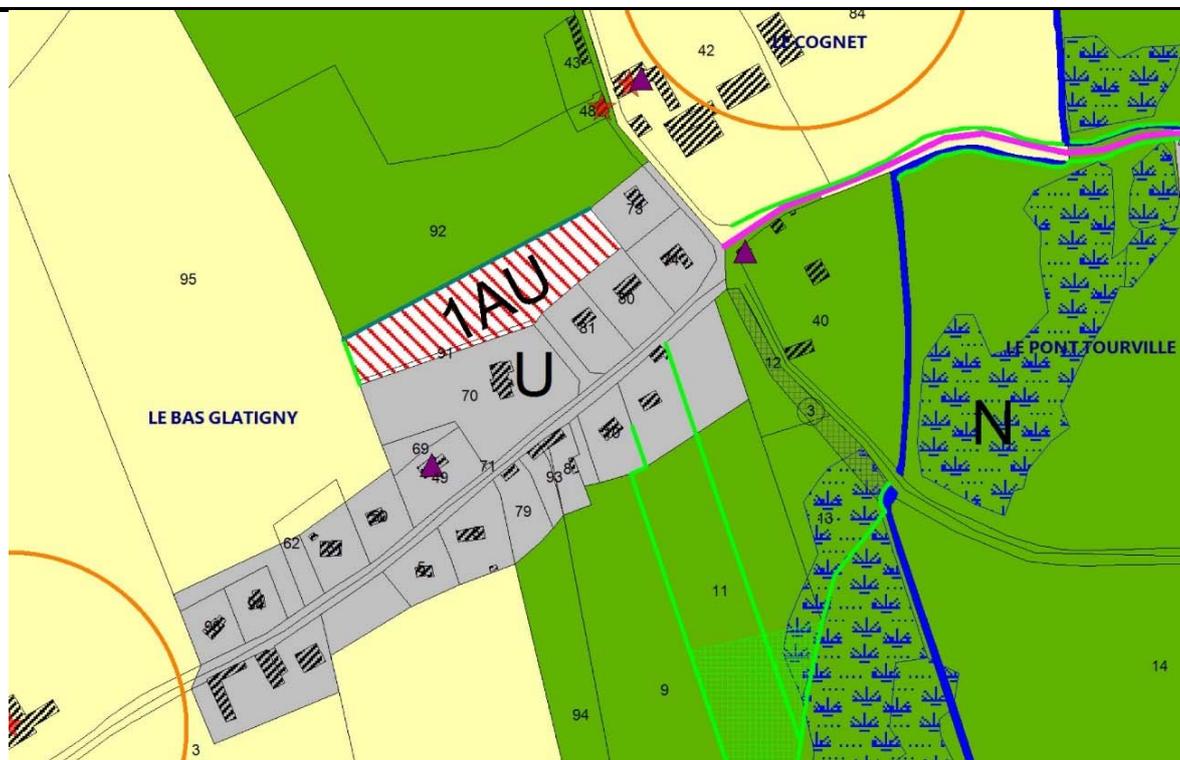


Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

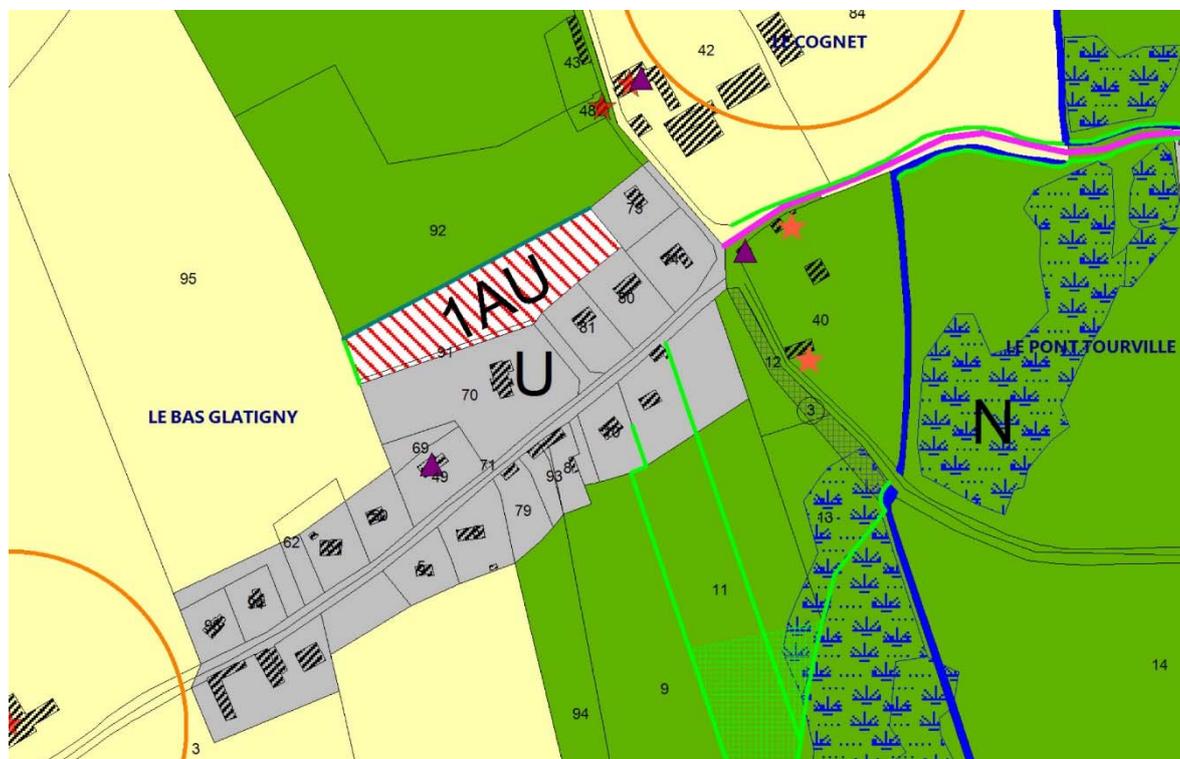
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de SOULANGY

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée