

Département du Calvados



Commune de MOULINS-EN-BESSIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMBS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération du 23 mars 2017,
Le maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
<u>A</u> PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification simplifiée	3
2.1. Supprimer des emplacements réservés	4
2.2. Ajuster les emplacements réservés n°1 et 7	5
2.3. Identifier des bâtiments pour permettre leur changement de destination	6
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	6
4. Le détail des éléments rectifiés	6
<u>B</u> L'EXPOSE DES MOTIFS	7
1. Evolutions des besoins en stationnement	8
2. La concrétisation des projets	9
3. Favoriser le renouvellement urbain en s'appuyant sur les possibilités de mutations des tissus existants	9
<u>C</u> LE PLU MODIFIE	10
1. Le plan de zonage	11
1.1. Zonage en vigueur	11
1.2. Zonage après modification simplifiée	12
2. La liste des emplacements réservés	13
2.1. La liste modifiée	13
3. Le règlement écrit	14

A

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de COULOMBS a été approuvé le 29 juin 2012.
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.

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

Commune de COULOMBS
Rue du Marronnier
14 480 COULOMBS

Tél. 02 31 80 26 87
Fax 02 31 80 26 87
commune-coulombs@wanadoo.fr

2. L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objet la mise à jour des emplacements réservés au sein du dossier du PLU de COULOMBS et l'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone N.

En effet, par arrêté en date du 4 décembre 2014, Monsieur le Maire a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée en vue de satisfaire aux objectifs suivants :

- Supprimer les emplacements réservés n°3, 5, 6 et 13 ;
- Ajuster les emplacements réservés n°1 et 7,
- Et identifier des bâtiments agricoles pour les autoriser à changer de destination.

2.1. Supprimer des emplacements réservés

2.1.1. Emplacement réservé n°3

L'emplacement réservé n°3, inscrit au bénéfice de la commune, a pour objet la création de places de stationnement.

Il affecte les parcelles cadastrées AB 146 et 147, sur une surface de 315 m², situées en zone Ua (zone urbaine du centre bourg ancien de COULOMBS).

Une mise en demeure d'acquiescer ou de lever l'emplacement réservé a été déposée par le propriétaire concerné en 2013. La commune de COULOMBS n'a pas souhaité se porter acquiesceur de ces secteurs réservés, compte tenu des nouveaux éléments de contexte communaux. En effet, les besoins en stationnement qui avaient été identifiés à proximité de l'école de COULOMBS, ne sont plus à l'ordre du jour compte tenu de l'implantation d'un nouveau groupe scolaire au Nord du bourg, et de la création d'un parking derrière la mairie.

Ainsi, afin de régulariser cette situation, le Conseil Municipal de COULOMBS a décidé de lever cet emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés et les plans de zonage seront modifiés en conséquence.

2.1.2. Emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5, inscrit au bénéfice de la commune, a pour objet la création de places de stationnement.

Il affecte la parcelle cadastrée ZD35, sur une surface de 436 m², située en zone Ub (zone urbaine des extensions pavillonnaires de COULOMBS).

Après une mise en demeure du propriétaire d'acquiescer l'emplacement réservé n°5 (datant du 28 octobre 2014), et après la définition d'un protocole d'accord entre le propriétaire et la commune, une partie de l'emplacement réservé n°5 (répondant aux besoins de la collectivité) a été cédé à la commune. L'emplacement réservé n°5 n'a donc plus lieu d'être.

Pour le propriétaire, il s'agit d'optimiser l'utilisation du foncier, et de créer trois lots destinés à la construction de maisons individuelles (sur une surface de 2926 m²) : densification urbaine au sein des tissus urbains existants.

Pour la commune, il s'agit de conserver une partie de l'emplacement réservé, cédé par le propriétaire pour l'euro symbolique, et consécutivement, de pouvoir réaliser quelques places de stationnement et un aménagement de voirie.

La liste des emplacements réservés et les plans de zonage seront modifiés en conséquence.

2.1.3. Emplacement réservé n°6

Comme pour l'emplacement réservé n°3, l'emplacement réservé n°6 ne répond plus aux besoins actuels de la commune, et la commune de COULOMBS souhaite sa suppression des pièces opposables du PLU.

Cet emplacement réservé affecte la parcelle cadastrée AB 85, sur une surface de 316 m², situées en zone Ua (zone urbaine du centre bourg ancien de COULOMBS).

La liste des emplacements réservés et les plans de zonage seront modifiés en conséquence.

2.1.4. Emplacement réservé n°13

L'emplacement réservé n°13, inscrit au bénéfice de la Communauté de Communes d'Orival, a pour objet la création d'un groupe scolaire, au Nord du bourg.

Il affecte une partie de la parcelle ZD73, sur une surface de 1 ha, situées en zone 1AUe (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics).

La Communauté de Communes étant devenue propriétaire de cet emplacement réservé, il n'y a plus lieu de le maintenir.

La liste des emplacements réservés et les plans de zonage seront modifiés en conséquence.

2.2. Ajuster les emplacements réservés n°1 et 7

Concernant l'emplacement réservé n°1 :

Le propriétaire concerné a demandé à la commune le déplacement de ce dernier : cette demande ne remettant pas en cause l'objet initial du dit emplacement réservé. La commune souhaite répondre favorablement à cette demande.

Concernant l'emplacement réservé n°7

Etant devenue propriétaire d'une partie de cet emplacement réservé, la commune souhaite mettre à jour l'emprise de cet emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés et les plans de zonage seront modifiés en conséquence.

2.3. Identifier des bâtiments pour permettre leur changement de destination

Au sein du PLU de 2012, aucun bâtiment agricole n'avait été identifié sur le plan de zonage pour autoriser les éventuels changements de destination.

La commune souhaite, via la présente modification simplifiée, autoriser le changement de destination de certains bâtiments puisque des projets se dessinent sur le territoire communal : la transformation d'un ancien bâtiment agricole, situé en zone N, en salle de réception en est un premier exemple.

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

Le dossier de modification simplifiée du PLU de COULOMBS est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement écrit (pièce D1), la liste des emplacements réservés du PLU (pièce D2) et les plans de zonage du PLU (pièces E1 et E2) seront modifiés.

La présente notice de présentation permet l'actualisation de la page 101 du rapport de présentation.

B L'exposé des motifs

1. Evolutions des besoins en stationnement

Lors de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés avaient été délimités au sein du règlement graphique du PLU afin de développer l'offre de stationnement auprès des équipements et services publics (mairie, école, église). Depuis l'approbation du PLU en 2012, ces besoins ont évolué.

En effet, le projet d'implantation d'un groupe scolaire au Nord du bourg de Coulombs est en cours de réalisation : depuis juillet 2014, les travaux ont commencé (restaurant scolaire, chaufferie bois, salles de classes, etc...). Les besoins en stationnement auprès de l'ancienne école du RPI de COULOMBS n'existeront donc plus après la réalisation de cet équipement communautaire (fin des travaux projetée au courant de l'année 2016).

Aussi, le Conseil Municipal de COULOMBS a aménagé quelques places de stationnement ouvertes au public derrière la mairie (huit possibilités de stationnement).

Ces nouveaux éléments de contexte ont poussé le Conseil Municipal à abandonner les projets de création de stationnements le long de la rue des Marronniers, et consécutivement à ne pas répondre favorablement à cette première mise en demeure du propriétaire privé, impacté par un emplacement réservé.

Dans un souci d'équité, la décision d'abandonner les réserves, ayant le même objet au sein du PLU, a été prise par le Conseil Communal.

Il s'agit donc d'abandonner les projets liés aux emplacements réservés n°3, 5 et 6.

Ces choix ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLU de COULOMBS, puisque :

- Les règles de stationnement imposées au sein de l'article 12 des zones urbaines et à urbaniser permettent d'assurer le stationnement des habitants sur le domaine privé ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser imposent la réalisation d'aires de stationnement, sur le domaine public, pour ainsi développer l'offre en stationnement, au bénéfice des résidents et des visiteurs ;
- Le Conseil Municipal a aménagé de nouveaux espaces de stationnement derrière la mairie,
- Le futur groupe scolaire comprendra une offre de stationnement répondant aux besoins de cet équipement communautaire, et un aménagement de voirie de type dépose-minute.

2. La concrétisation des projets

La Communauté de Communes d'Orival étant devenue propriétaire de l'emplacement réservé n°13 défini pour la réalisation d'un groupe scolaire, il n'y a plus lieu de le maintenir.

La commune étant devenue propriétaire de l'emplacement réservé n°5 et d'une partie de l'emplacement réservé n°7, l'ajustement des emplacements réservés est nécessaire.

3. Favoriser le renouvellement urbain en s'appuyant sur les possibilités de mutations des tissus existants

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 agricoles en zone A et N, comme potentiellement mutables. Cette identification est réalisée car :

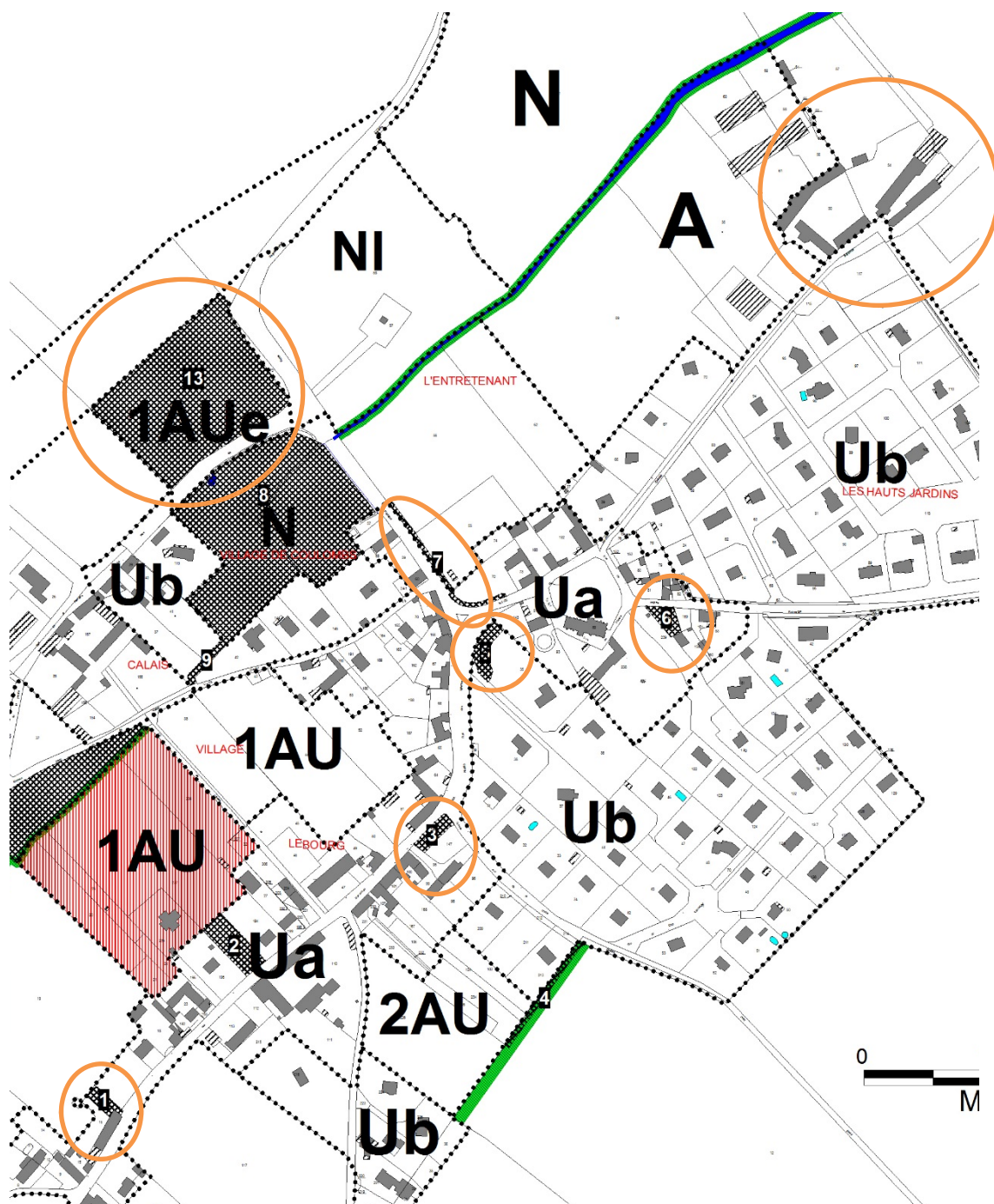
- Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Aucune activité d'élevage n'existe sur le territoire communal. Les contraintes liées aux règles de réciprocité agricole n'existent donc pas ;
- Un projet d'aménager une salle de réception, avec restauration, est envisagé par les futurs propriétaires : le règlement précise que le nouvel usage devra rester compatible avec le caractère résidentiel avoisinant ;
- Elle permet de favoriser le renouvellement urbain au bénéfice de l'activité économique (restauration, tourisme...), sans avoir à consommer de terres agricoles ;
- Elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire sur le territoire communal.

C


Le PLU modifié

1. Le plan de zonage

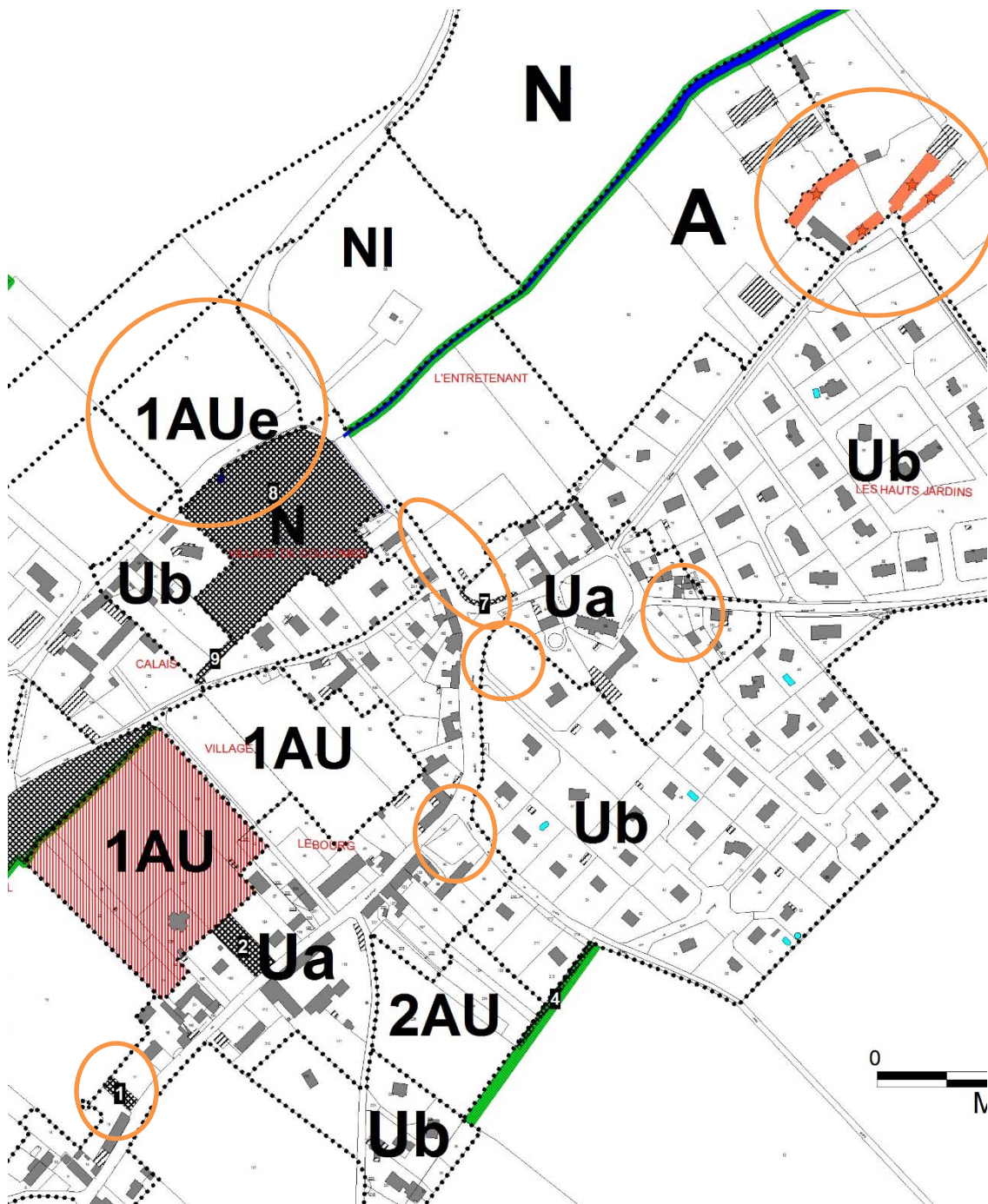
1.1. Zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée

 Localisation des sites concernés par la modification simplifiée.

1.2. Zonage après modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

2. La liste des emplacements réservés

2.1. La liste modifiée

N° d'ER au plan de zonage	Largeur ou superficie	Objet	Bénéficiaire
1	297 266 m ² Largeur : 10 m	Création de voie pour desserte locale	Commune
2	850,9 m ² Largeur : 18m	Création d'une voie de desserte et aménagement d'aires de stationnement	Commune
3	315 m ² Largeur : 10 m	Création d'aires de stationnement	Commune
4	374 m ² Largeur : 4 m	Création d'une sente piétonne	Commune
5	436 m ² Largeur : 10 m	Création d'aires de stationnement	Commune
6	316 m ²	Création d'aires de stationnement	Commune
7	382 140 m ² Largeur : 3 m	Création d'une sente piétonne	Commune
8	1,26 ha	Création d'un parc paysager	Commune
9	203 m ² Largeur 5 m	Création d'une sente piétonne	Commune
10	0,87 ha	Espace dédié à la gestion des eaux pluviales et à la création de sentes piétonnes	Communauté de Communes
11	0,4 ha	Espace dédié à la gestion des eaux pluviales	Communauté de Communes
12	0,25 ha	Espace dédié à la gestion des eaux pluviales	Communauté de Communes
13	1 ha	Création d'un groupe scolaire	Communauté de Communes

3. Le règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de COULOMBS	
Avant	Après
Zone N	Zone N
<p>Article 2</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère. - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites. - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes. - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>(...)</p>	<p>Article 2</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère. - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites. - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes. - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel avoisinant ; - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>(...)</p>