

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de GERROTS

PLU de L'EPCI de la RD16 Phase II

Elaboration	approuvée le	03.03 /2008
Modification n° 1	" "	13.01 /2012
Modification n° 2	" "	15.02 /2016
Modification n° 3	" "	11.12 /2017

Plan Local d'Urbanisme Modification n°4

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du :

LE MAIRE
Madame Sylvie PESNEL

1d - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°4

1 Objet de la modification N°4 du PLU de GERROTS

Évolution du document d'urbanisme et du dépositaire de la compétence

Le Plan Local d'Urbanisme de l'EPCi de la RD16 – Phase II a été approuvé le 03 mars 2008.

Il comprenait les neuf communes, qui composaient la communauté de communes de Cambremer de janvier 2002 à décembre 2017.

GERROTS	MANERBE	RUMESNIL
HOTOT-EN-AUGE	MONTREUIL-EN-AUGE	SAINT-LAURENT-DU-MONT
LA-ROQUE-BAIGNARD	NOTRE-DAME-DE-LIVAYE	SAINT-OUEN-LE-PIN

Depuis son approbation, il a été modifié trois fois :

- Modification n°1 13 janvier 2012
- Modification n°2 15 février 2016
- Modification n°3 11 décembre 2017

Fin 2017, la communauté de communes de Cambremer (qui avait la compétence Urbanisme) a été dissoute. Le 1er janvier 2018, GERROTS a rejoint la communauté de communes de NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE qui n'a pas la compétence Urbanisme.

Celle-ci est donc redevenue une compétence communale.

Cette quatrième modification du PLU de l'EPCI de la RD16, sur la commune de GERROTS, est engagée pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Nord Pays d'Auge, dont la révision a été approuvée le 29 février 2020, en prenant en compte la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2021 qui répartit par commune, la superficie maximale pouvant être urbanisée. Elle justifie la modification des délimitations des zones Nh et Nr. Elle sera aussi l'occasion :

- de prendre en compte le projet de création d'une salle collective avec des locaux pour la mairie, à côté de l'église,
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

2 MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT NORD PAYS D'AUGE

La commune de GERROTS est une petite commune rurale du pays d'Auge qui comptait 52 habitants en 2019 (pour 54 en 2010) sur 348 hectares.

L'INSEE dénombre 33 logements en 2018, dont 23 résidences principales et 3 logements vacants. Ces données sont stables depuis 2010 (à une unité près).

A l'écart de la pression résidentielle, lors de l'élaboration du PLU, aucune zone U ou AU n'a été retenue, mais seulement un secteur Nh et un secteur Nr. De taille et de capacité d'accueil limitées, ils permettaient la création de nouveaux logements dans le premier, mais seulement sous forme de réimplantation de constructions en colombage, dans le second.

Il compte de plus un ensemble de dispositions qui vise à la valorisation du bâti existant, en protégeant l'espace agricole et l'espace naturel, tout en permettant le développement des sites d'exploitation agricole.

Ce que prévoit le SCOT révisé

Pour la répartition retenue par la communauté de communes :
voir la délibération du conseil communautaire en annexe

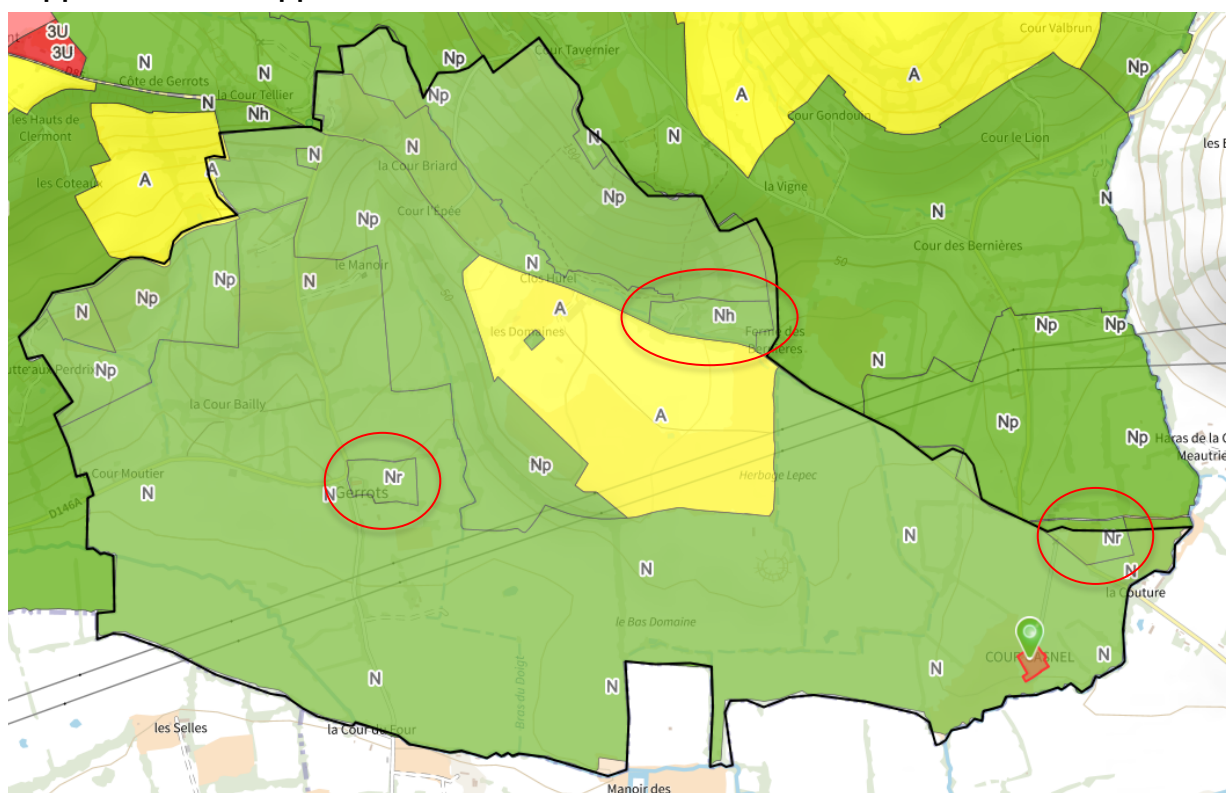
Dans son document d'orientations et d'objectifs, le SCOT du NORD PAYS D'AUGE précise l'armature urbaine du territoire et répartit le potentiel de développement par strate.

> Il classe ainsi GERROTS dans les communes "non pôle".

Afin d'assurer la maîtrise de cette consommation de l'espace, la communauté de communes (en l'absence de compétence PLUi ou PLH) a acté, après concertation, une répartition du potentiel artificialisable entre communes.

> Il est ainsi attribué à la commune de GERROTS, en cohérence avec sa taille et son rôle dans l'armature urbaine du NORD PAYS D'AUGE, pour la période 2020/2026, une consommation de l'espace maximale artificialisable de 0,21Ha.

Rappel du PLU en application / extrait du GEOPORTAIL DE L'URBANISME



Suppression des secteurs Nr

Les secteurs Nr sont " exclusivement destinés à la réimplantation des constructions traditionnelles régionales en colombages dont l'intérêt architectural justifie la préservation et sous réserve que celle-ci se fasse suivant la logique d'implantation des constructions traditionnelles sur leur parcelle" extrait du CARACTÈRE DE LA ZONE / RÈGLEMENT DU PLUI

Deux ont été créés : l'un à côté de l'église sur une superficie de 2ha (il comprend dans son angle nord-ouest un ancien bâtiment agricole), un second, sur la même superficie en bordure de la RD85, sur un ancien corps de ferme.

Le premier secteur est supprimé, vu l'absence de concrétisation de cette orientation du PLUI et vu le nouveau projet conduit sur une partie de l'unité foncière par la mairie (voir paragraphe 3, ci-après). Le second l'est aussi : il est aujourd'hui occupé par un Haras, qui bénéficie de constructibilité agricole

dans la zone N.

La modification du règlement :

Les secteurs Nr sont supprimés.

Le règlement de la zone N est modifié en conséquence.

Réduction du périmètre du secteur Nh

Le secteur Nh, créé lors de l'élaboration du PLUi comprenait 3 unités foncières. Celle du milieu a fait l'objet d'une division en deux lots à bâtir et comprend aujourd'hui deux logements. Celle à l'ouest compte un logement sur la hauteur et un étang au bord de la route : la constructibilité supplémentaire, qui n'est que théorique vu la pente et les écoulements d'eau sur le site, sera supprimée. Celle, la plus à l'est, aujourd'hui en partie occupée par des serres agricoles sera réduite à la partie artificialisée (qui peut permettre l'accueil d'une construction supplémentaire).

Ainsi le secteur voit sa superficie réduite d'un hectare (de 3,4ha à 2,4ha) et son potentiel constructible (théorique) réduit de plus de moitié.



Extrait du cadastre



Extrait de la photo aérienne 2020

La modification du règlement :

Le secteur Nh est réduit après mise à jour du cadastre.

En synthèse

Ces modifications assurent la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT, vu le potentiel constructible restant dans la zone Nh.

3 Création d'un secteur Nc de taille et de capacité d'accueil limitées pour des bâtiments publics

La commune de Gerrots ne compte ni mairie, ni local collectif pour l'animation communale ou le stockage de matériel municipal (qui se fait historiquement sur la propriété du maire).

Afin d'y remédier, la commune souhaite aménager la parcelle qui jouxte l'église au nord et réhabiliter l'ancien bâtiment agricole d'intérêt patrimonial, qu'elle comprend.



Bâtiment présent sur la parcelle OB94, que la mairie souhaite acquérir

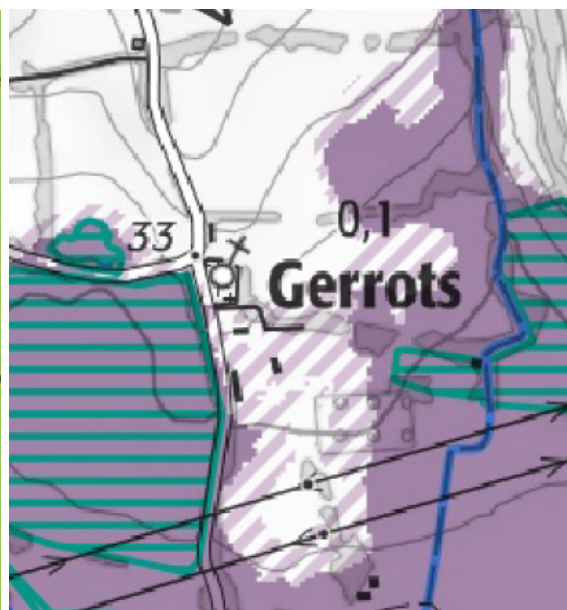
Elle souhaite y aménager une aire de stationnement (au nord de l'église) pour remédier au problème d'accueil lors des cérémonies religieuses et elle étudie la création de locaux collectifs sur tout ou partie du bâtiment existant.

Rappel de l'état initial de l'environnement :

Le secteur visé est à l'écart des zones agricoles exploitées, des zones humides repérées et de tout inventaire du patrimoine naturel ou culturel.



Extrait du GEOPORTAIL / RPG 2019



Extrait de la carte des zones humides / DREAL

En conséquence, suite à la suppression du secteur Nr, il est créé un secteur Nc ("c" comme collectif), de taille et de capacité d'accueil limitées pour permettre la mise en œuvre du projet communal : Sur 3500 m² pour moitié occupé par l'église et le cimetière, il permettra la création d'un site public pour l'animation communal.

La modification du règlement :

*Un secteur Nc est créé ;
Le bâtiment est étoilé pour permettre son changement de destination ;
Le règlement de la zone N est complété.*

4 Etoilage pour changement de destination

Pour lever toute ambiguïté sur les possibilités d'évolution de bâtiments annexes à l'ancien corps de ferme au lieu-dit « La cour moutier » (qui est utilisé en logement depuis de nombreuses années), l'étoilage de deux bâtiments est ajouté pour permettre leur mutation au profit de logements ou d'activités de service (dès lors qu'ils répondent aux critères énoncés dans le PLU en terme de desserte et de voisinage agricole).

Il est rappelé que ce changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF, lors de tout projet nécessitant un autorisation d'urbanisme.

Le site (extrait de Géoportail)



L'occupation agricole (extrait du RPG 2020)



5 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La commune ne porte plus de projet sur l'emplacement ER G3, réservé à la création d'un chemin entre deux chemins ruraux. Il sera donc supprimé.

G1 : Aménagement de voirie le long de la VC1	535m ²
G2 :	<i>Supprimé lors de la modification N°3</i>
G3 : Aménagement de voirie reliant le chemin rural à la VC2	250ml x 5m
	<i>Supprimé lors de la modification N°4</i>
G4 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD146a	350m ²
G5 :	<i>Supprimé lors de la modification N°3</i>
G6 :	<i>Supprimé lors de la modification N°3</i>

6 Autres mises à jour du dossier

Le PLU étant devenu communal, les différentes pièces du dossier sont simplifiées afin de ne comprendre que ce qui concerne la commune.

7 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations du PADD, mais contribuent à leur mise en œuvre, dans le cadre fixé par le nouveau SCOT du Nord Pays d'Auge. Elles justifient une procédure avec enquête publique, vu les modifications apportées à la constructibilité ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection. Elles contribuent au contraire à leur large préservation, en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune et la prise en compte des besoins de la population.