

# Modification du PLU

Arrêté du 21/11/2016

*Commune d'Hottot-les-Bagues*



## Table des matières

<b>I. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>A. Coordonnées du Maitre d'ouvrage</b>	<b>3</b>
<b>B. Historique des procédures d'urbanisme sur le PLU d'Hottot-les-Bagues :</b>	<b>3</b>
<b>C. Objet de la présente modification du PLU d'Hottot-les-Bagues:</b>	<b>3</b>
<b>D. Les justifications législatives de la procédure de modification engagée :</b>	<b>4</b>
<b>E. Diagramme de la procédure de modification du PLU d'Hottot-les-Bagues</b>	<b>5</b>
<b>II. LE PROJET DE MODIFICATION</b>	<b>6</b>
<b>A. Corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage , avec notamment des bâtiments d'habitation mal positionné</b>	<b>6</b>
<b>B. Permettre à une exploitation agricole située sur une commune limitrophe de pouvoir s'étendre,</b>	<b>8</b>
<b>C. Prendre en compte le périmètre du château de Juvigny, dans les servitudes,</b>	<b>10</b>
<b>D. Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, tout en créant un calendrier d'ouverture à l'urbanisation qui permettent de gérer l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU existantes.</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>E. Modifications règlementaires des zones A et N pour autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation</b>	<b>10</b>
1) Rappel des évolutions législatives :	11
2) Justifications des extensions et annexes en zone A, N	12
<b>F. Extensions et annexes des bâtiments d'habitation en secteur de taille et de capacité limité : le secteur Nh</b>	<b>16</b>
1) Rappel de la réglementation	16
2) Justifications	16
<b>G. Changement de destination des bâtiments en zones A et N17</b>	
1) / Rappel de la réglementation	17
2) Justifications	17
<b>H. Modification des pièces du PLU</b>	<b>24</b>
1) Modifications graphiques	24
2) Modifications du règlement écrit des zones A	26
3) Modifications du règlement écrit des zones N	Erreur ! Signet non défini.

# I. Préambule

---

## A. Coordonnées du Maitre d'ouvrage

**Mairie d'Hottot-les-Bagues**  
Grande Rue  
14 250 Hottot-les-Bagues  
Tel : 02 31 80 68 44  
[mairie.hottot-les-bagues@orange.fr](mailto:mairie.hottot-les-bagues@orange.fr)

## B. Historique des procédures d'urbanisme sur le PLU d'Hottot-les-Bagues :

Le plan local d'Urbanisme de la commune d'Hottot-les-Bagues a été **approuvé le 23/06/2013**.

La commune d'Hottot-les-Bagues a souhaité intégrer la modification engagée par Villers-Bocage Intercom, par arrêté le 21 novembre 2016. La commune d'Hottot-les-Bagues faisait alors partie de cette Intercommunalité.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune est sortie de Villers-Bocage Intercom et est redevenue compétente en matière d'urbanisme. Elle a donc poursuivi cette procédure pour son propre compte.

## C. Objet de la présente modification du PLU d'Hottot-les-Bagues :

Cette procédure de modification est engagée pour répondre à plusieurs objectifs :

- ✓ Corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage, avec notamment des bâtiments d'habitation mal positionnés
- ✓ Permettre à une exploitation agricole située sur une commune limitrophe de pouvoir s'étendre sur le territoire d'Hottot-les-Bagues,
- ✓ Prendre en compte le périmètre du château de Juvigny, dans les servitudes,
- ✓ Et notamment d'intégrer les **avancées des lois Macron et LAAF** :
  - Permettre l'extension et les annexes des bâtiments d'habitations en zones agricoles et naturelles
  - Autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles dans les zones agricoles et naturelles,
  - Assurer la constructibilité des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité).

## D. Les justifications législatives de la procédure de modification engagée :

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 153-36 et suivants explique :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier **le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »



**Dans le cas de la présente modification du PLU d'Hottot-les-Bagues, la commune prévoit de modifier son règlement écrit, son règlement graphique et son document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

L'Article L153-41 précise quant à lui que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer **de plus de 20 %** les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



**Dans le cas de la présente modification du PLU d'Hottot-les-Bagues, la commune prévoit de redonner des possibilités de construire dans les zones agricoles et naturelles, possibilités qui ont été réduites par l'application de la Loi ALUR. Il s'agit pour la commune d'encadrer ces possibilités afin de s'assurer que ces nouvelles possibilités de construire « ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »**

Enfin, pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, la procédure de Modification le permet puis qu'elle nécessite de faire un point sur la capacité d'accueil restante de la commune, or, le PLU, dans sa procédure d'élaboration achevée en 2013, avait déjà pris en compte la surface de la zone 2AU dans les besoins de développement de la commune. Il s'agira donc dans ce cas d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, tout en prévoyant un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui permettent de gérer l'afflux de population dans le temps donné du PLU (PLU organisé autour d'un objectif de population à horizon 2025).

## E. Diagramme de la procédure de modification du PLU d'Hottot-les-Bagues

### Lancement de la procédure

Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- Arrêté du président de l'intercommunalité ou du maire selon la collectivité qui en a la compétence au moment du lancement de cette procédure ( en l'espèce le président de Villers-Bocage Intercom)

### Rédaction du dossier de modification

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

### Notification du projet

Article L.153-40 du CU

- Le projet doit être notifié aux Personnes publiques Associées

### Enquête publique

Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif;
- Arrêté du maire d'Hottot-les Bagues
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci;
- Affichages aux lieux usuels de la commune

### Approbation

Article L.153-43 du CU

- Approbation par **délibération** de l'autorité compétente (Mairie d'Hottot-les-Bagues) ;
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

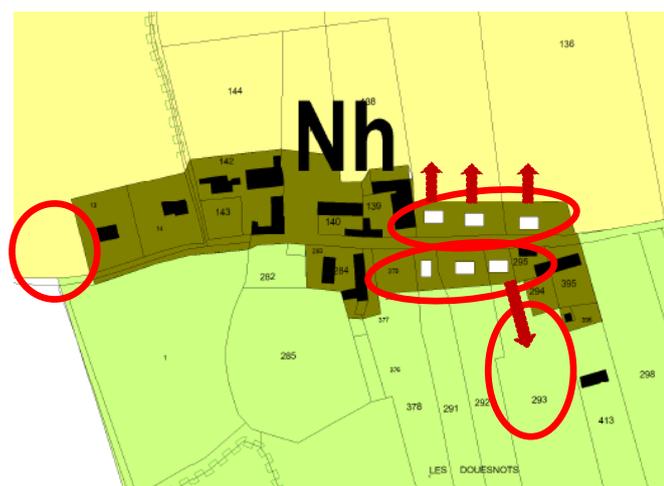
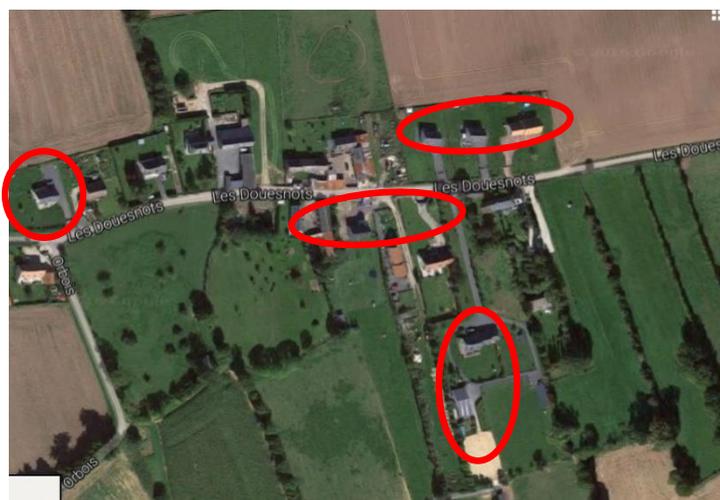
## II. Le projet de Modification

### A. Corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage, avec notamment des bâtiments d'habitation mal positionné

Les justifications sont simples :

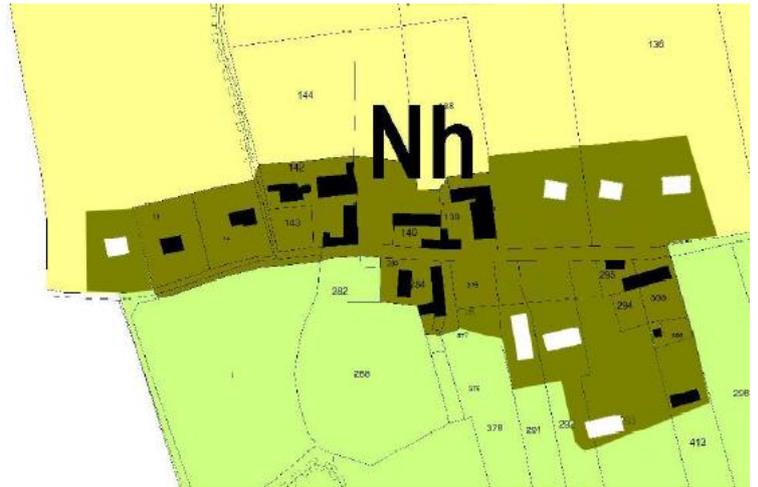
- Les élus ont repéré des erreurs matérielles entre le zonage du PLU approuvé et la réalité des implantations des Maisons
- Il est nécessaire de corriger ces éléments pour permettre aux habitants de pouvoir bénéficier des règles de la zone NH

De fait, en étudiant ce problème, Il a été remarqué que la zone NH du lieu-dit « Douesnots » ne reportait pas correctement les constructions existantes et que la zone NH n'était pas correct. Il est donc indispensable de noter ces problèmes pour envisager de les rectifier dans le cadre de la modification en cours, si possible.



Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle :

Corrections proposées du plan de zonage :

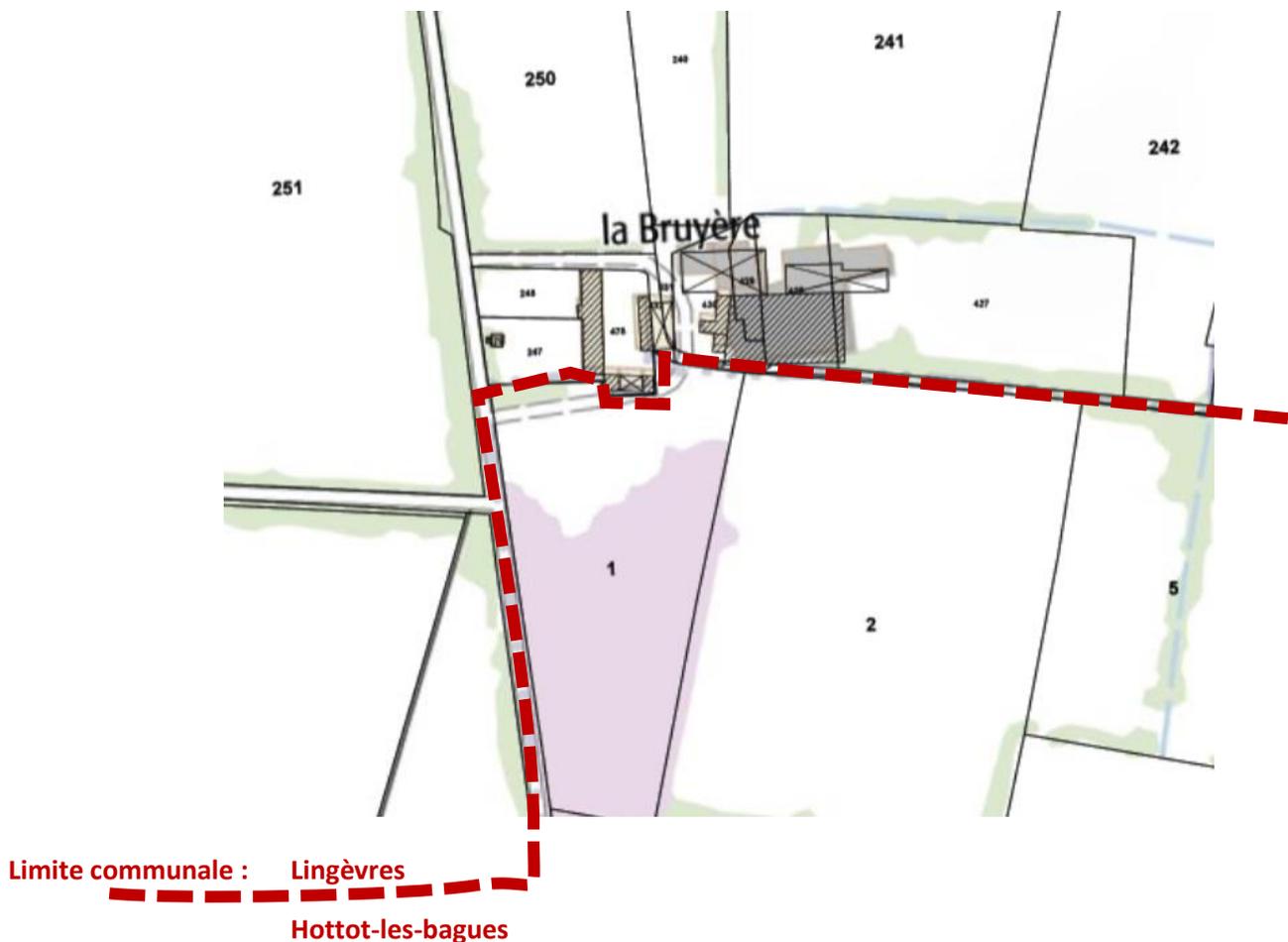


**B. Permettre à une exploitation agricole située sur une commune limitrophe de pouvoir s'étendre,**

L'exploitation de M Biderre dont le siège d'exploitation est situé sur la commune de Lingèvres, mais en limite communale d'Hottot-les-Bagues.



Extrait du Plan IGN superposé au cadastre sur le site [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Or, la commune de Lingèvres a bien classé cette exploitation en zone agricole, quand la commune d'Hottot-les-Bagues a classé ce secteur en zone naturelle, interdisant ainsi à l'exploitation agricole de s'étendre.

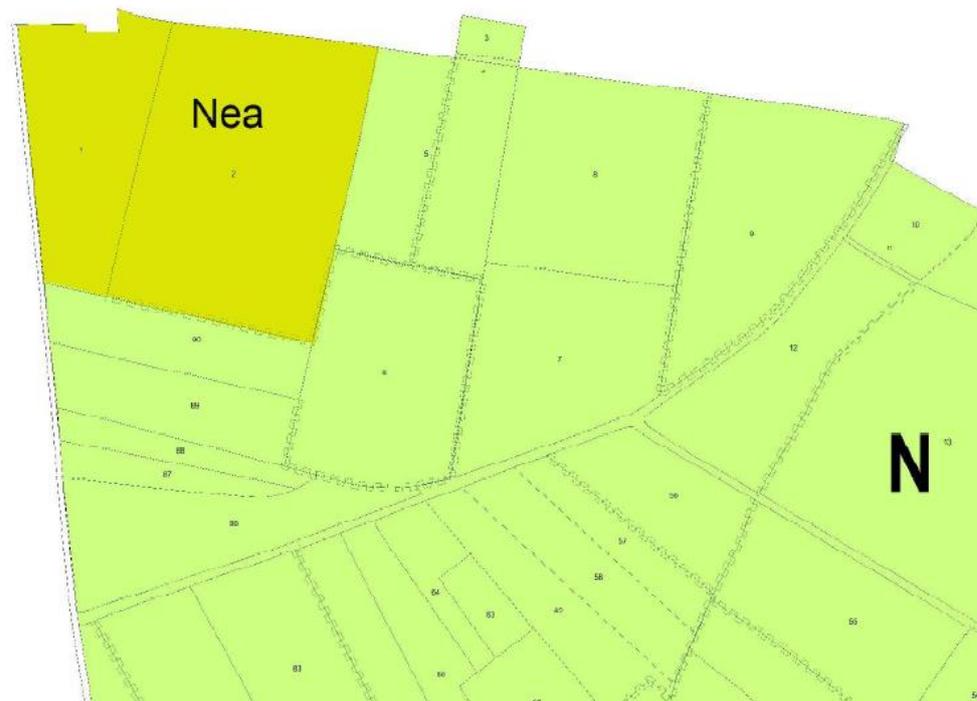
Il s'agit donc, pour les élus d'Hottot-les-Bagues de permettre à cet exploitant de réaliser son projet d'agrandissement sur leur commune, en créant un sous-secteur de la zone N, qui autorise la construction de bâtiment agricole. De plus, il faut noter qu'il n'y a aucun risque avéré (pas de zones

*Commune de Hottot-les-Bagues Modification du PLU – Février 2018*

inondables, ni de remontée de nappe) dans ce secteur, et que le secteur est exploité au titre de l'agriculture. Ce secteur n'est donc pas un secteur naturel exceptionnel (de type forêt ou marais ...) ou la biodiversité doit être particulièrement protégée.

Il a donc été proposé aux élus de créer un sous-secteur de la zone N :

Extrait du zonage proposé aux élus :



### **Propositions de Règlement écrit :**

Article 2 :

Dans la zone Nea, sont autorisées :

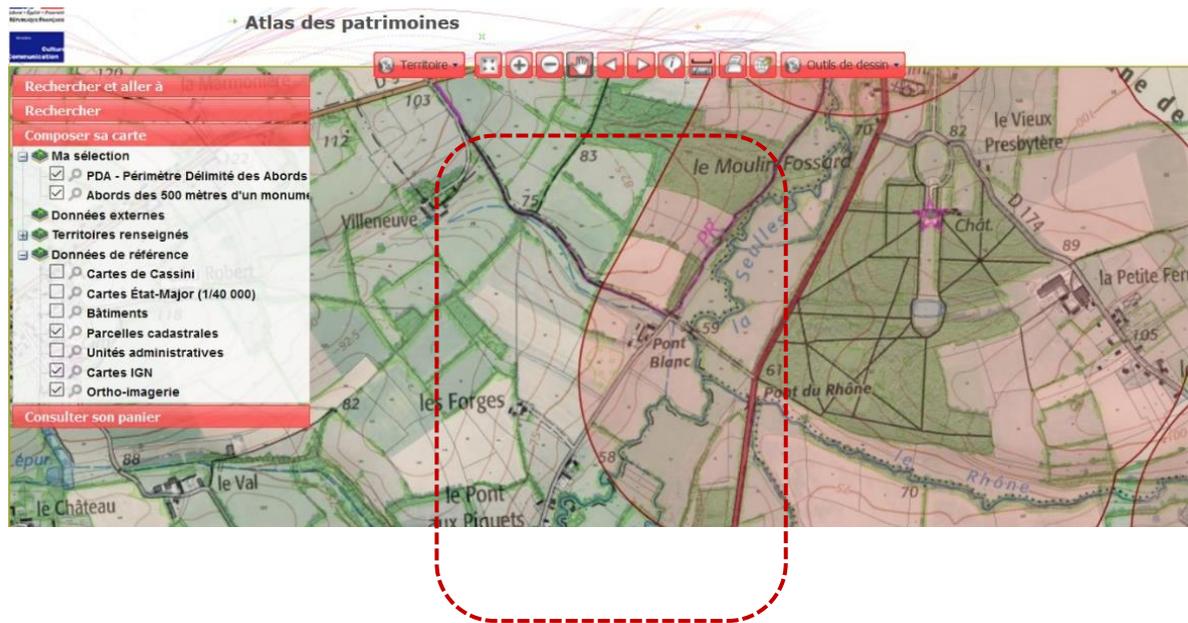
Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- Aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- Aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

### C. Prendre en compte le périmètre du château de Juvigny, dans les servitudes,

Enfin, Mme le Maire signale qu'un périmètre de bâtiment classé au registre des bâtiments de France sur une commune voisine (abords et parc du château de Juvigny-sur-Seulles) n'a pas été reportée dans les annexes du PLU et que de fait il faut corriger cet oubli, en ajoutant cette protection dans la liste des Servitudes d'Utilité Publiques.



### D. Modifications réglementaires des zones A et N pour autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation

Cette modification concerne la pièce règlement écrite du plan local d'urbanisme.

Ainsi il est prévu de permettre la construction des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation uniquement, dans les zones agricoles et naturelle et dans les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) de ces mêmes zones.

Il a été convenu que ces modifications seraient apportées dans les zones A et N, **en excluant les secteurs inondables des zones A et N.**

Pour ce faire, il nous est demandé de préciser dans le règlement écrit de ces zones :

- *la zone d'implantation,*
- *les conditions de hauteur,*
- *les conditions d'emprise, (sauf dans le cas des STECAL)*
- *et les conditions de densité .*

1) Rappel des évolutions législatives :

La constructibilité dans les zones agricoles et naturelle a connu trois interventions législatives en moins de 18 mois :

- D'abord la loi ALUR encadre strictement la constructibilité dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) et ne permet guère l'évolution du bâti existant en dehors de ces secteurs (seulement leur adaptation et leur réfection).
- La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 assouplit quelque peu le dispositif en autorisant le changement de destination des bâtiments (et non plus seulement du bâti remarquable) et l'extension des bâtiments d'habitation.
- La loi Macron, enfin, complète cette dernière mesure en permettant l'adjonction d'annexes (il peut s'agir de garages, de piscines ou encore d'abris de jardins). Cette possibilité est alignée sur la faculté d'extension, autrement dit, elle est strictement encadrée. Seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation, à l'exclusion notamment des bâtiments commerciaux et artisanaux. Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En outre, le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, des extensions comme des annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le législateur ajoute que ces dispositions du règlement du PLU sont soumises à l'avis (simple) de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (C. urb., art. L. 123-1-5, II, 6°, dern. al., mod. par L. Macron, art. 80).

## 2) Justifications des extensions et annexes en zone A, N

La première des justifications est de cette modification réglementaire, c'est le règlement du PLU d'origine. En effet, ce dernier précisait :

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

#### Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.

Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> attenante à un bâtiment d'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

Les constructions à usage d'habitation devront se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.

Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole à vocation d'habitation si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial.

A la lecture du règlement, il n'est donc pas possible d'étendre un logement existant, ni de réhabiliter un logement, en dehors des exploitants agricoles de la commune.

---

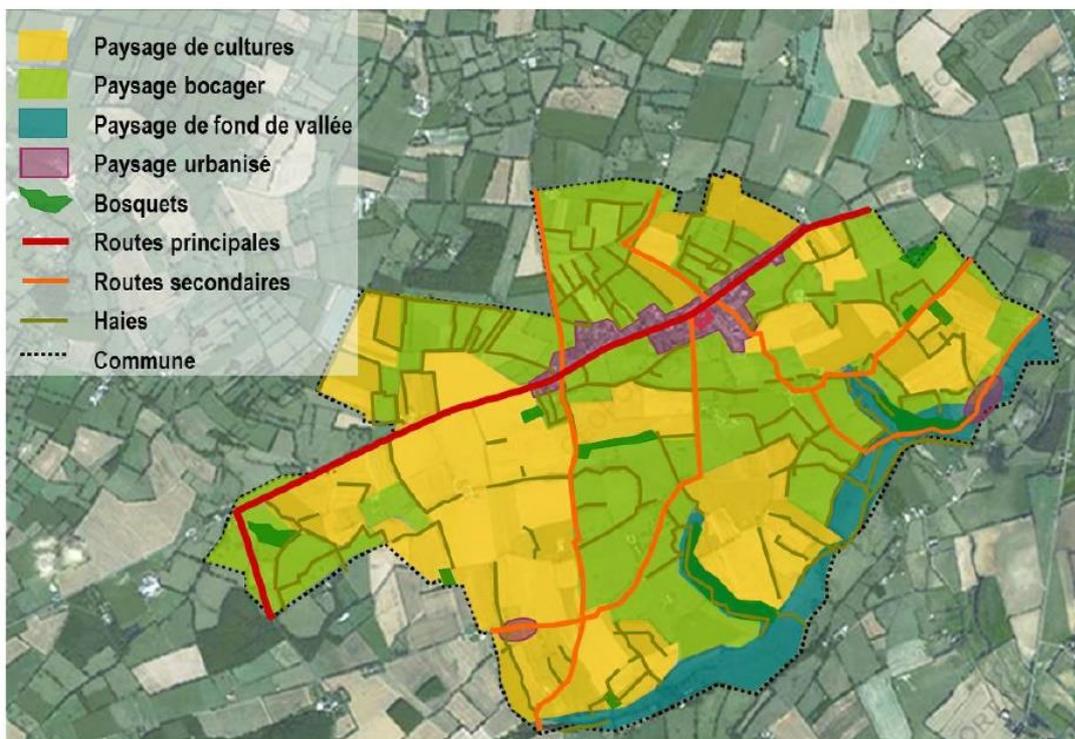
<sup>1</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

La deuxième justification est liée à la typologie des lieux : un bocage ou les habitations et les sièges d'exploitations étaient historiquement éparpillés dans le territoire. La commune d'Hottot-les-Bagues compte une trentaine de bâtiments qui sont déjà de l'habitation dans ces secteurs agricoles et naturels. La présente modification n'a pas pour objet d'accueillir de nouveaux habitants, mais plutôt de permettre une évolution de ces bâtiments, tout en limitant leur capacité d'accueil.

Les secteurs A et N de la commune d'Hottot-les Bagues sont des secteurs vallonnés et marqués par un tissu bâti éparse sur l'ensemble du territoire.

La topographie, et l'aspect bocager du territoire font de ces secteurs des secteurs où les vues sont plutôt courtes, qu'elles soient limitées par le vallonnement ou la végétation.

#### **Les entités paysagères présentes sur le territoire de Hottot-les-Bagues**



*Source : Relevé de terrain*

« Localisée dans la partie ouest du Calvados, Hottot-les-Bagues est une commune rurale marquée par sa vocation agricole. Elle est située dans la partie nord-est du « Pré-Bocage ». Le Pré-Bocage est un paysage de transition entre la campagne découverte caennaise et les hauteurs embocagées du synclinal bocain. Les haies se densifient progressivement vers l'ouest tandis que le paysage s'ouvre de plus en plus vers l'est. Ce double mouvement compose une belle alternance de zones denses, maillées de haies entre lesquelles s'intercalent des secteurs ouverts. » extrait du rapport de présentation du PLU

Le bocage joue un rôle très important dans l'intégration des bâtiments dans leur environnement proche.

Il apparaît donc important, afin d'assurer l'intégration des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N, de travailler sur une densification du bocage autour de la nouvelle construction en imposant l'implantation d'une haie, quand il n'en existe pas en limite de parcelle. Cette exigence permettra d'assurer l'intégration du bâti autant en terme paysager mais aussi en termes de bon voisinage avec l'espace « cultivé » ou « pâturé » voisin et ainsi assurer une proximité apaisée.

En termes de grand paysage, il est nécessaire de préserver les vues plus lointaines, en limitant notamment la hauteur de l'extension à être inférieure au bâtiment dont il est l'extension.

De plus, la distance d'implantation doit être limitée notamment dans le cas des annexes et cela pour ne pas compromettre l'activité agricole.

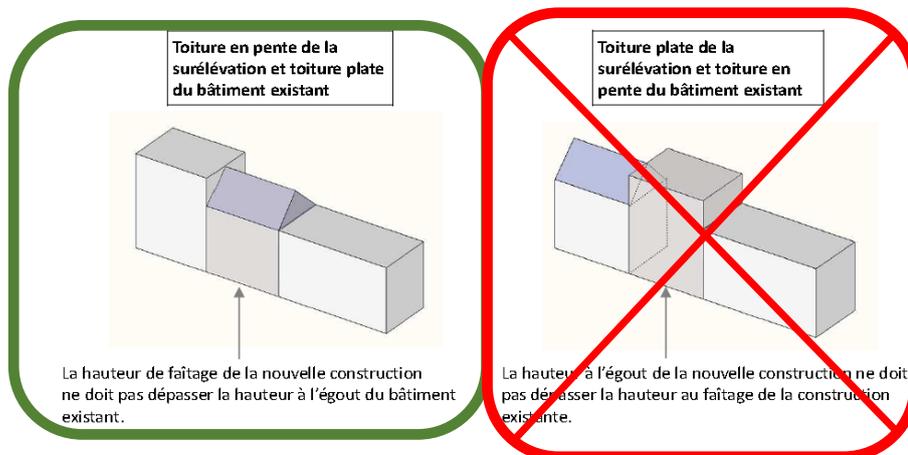
Enfin, en termes d'extension nous avons travaillé avec les élus sur une réglementation qui permette de cumuler un facteur lié à l'emprise au sol du bâtiment) et un facteur lié à la surface de plancher (en lien avec la taille de l'unité foncière). Cette double réglementation permet de limiter l'extension de tous les types de bâtiments, (et notamment ceux qui ne créent pas de surface de planchers, mais que de l'emprise au sol et inversement).

Nous avons donc rédigé une réglementation qui réponde à ces objectifs de préservation du paysage et de maintien de l'activité agricole :

### **Hauteur :**

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.
- La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faitage ou 4 m à l'acrotère.



### Implantations :

**Note:** 25m de distance permet de limiter l'étalement des constructions à usage d'habitation pour limiter l'impact sur les exploitations agricoles. Cela permet aussi de limiter la division parcellaire

**Note:** 60m est considéré comme une grande distance, c'est pourquoi il est nécessaire de préciser que ces abris ne doivent pas être clos sur plus de 3 cotés et ne peuvent donc pas être utilisés pour autre chose que pour abriter des animaux.

- Les **annexes** doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **25 m** mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Les **abris pour animaux** doivent être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à **60m** mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Ces abris pour animaux doivent être implantés à 4 m minimum des limites d'emprise publique et des limites séparatives. Les abris pour animaux ne doivent pas être clos sur plus de trois côtés.

**Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne doivent pas être transformés en nouveaux logements**

- L

•

### Emprise au sol :

**Note :** Cette règle est rédigée dans le souci de montrer que ces possibilités de création d'abris ne permettront pas une extension de l'urbanisation

- Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale . Les extensions et les annexes ne peuvent atteindre les 30% d'emprise au sol de la construction existante (ou les 60 %, dans le cas des constructions de moins de 100m<sup>2</sup>) qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.
- Pour les **abris pour animaux** (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m<sup>2</sup>, et ce par unité foncière.

### Densité

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m<sup>2</sup> la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m<sup>2</sup>
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup> : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m<sup>2</sup> ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

## E. Extensions et annexes des bâtiments d'habitation en secteur de taille et de capacité limité : le secteur Nh

### 1) Rappel de la réglementation

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

### 2) Justifications

Afin d'harmoniser le règlement, et d'assurer une cohérence sur le territoire il a été décidé de maintenir les règles similaires en matière d'architecture, (hauteur et implantation) mais de renforcer leur densification par rapport aux zones N strictes, en rédigeant une règle de densité suivante :

#### Densité

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m<sup>2</sup> la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m<sup>2</sup>
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup> : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m<sup>2</sup> ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,5 X la surface de l'unité foncière

## F. Changement de destination des bâtiments en zones A et N

### 1) Rappel de la réglementation

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- **Autoriser** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

### 2) Justifications

La commune a décidé d'identifier les bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière, qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, afin d'autoriser leur changement de destination.

Afin d'assurer le maintien des structures agricoles existantes, elle a décidé d'établir un choix basé sur :

- l'aspect architectural des bâtiments sélectionnés
- la situation foncière de l'exploitation agricole (propriétaire ou locataire)

Ainsi, les bâtiments qui font partie d'une exploitation en location ne seront pas sélectionnés, afin de ne pas rendre possible l'installation d'un tiers, au cœur du siège d'exploitation d'un agriculteur qui ne maîtriserait pas son foncier.

Ainsi, la commune de Lingèvres souhaite permettre de donner une deuxième vie à bons nombres de bâtiments en pierre et qui constituent un véritable patrimoine rural dans cette commune.

Nous en avons établi un listing précis, avec reportage photographique à l'appui. Les bâtiments présentés ont été sélectionnés parmi beaucoup plus de bâtiments car :

- De belle qualité architecturale (bâti traditionnel en pierre à minima ...)
- ne mettent pas péril une exploitation agricole en location
- ne sont pas déjà à destination d'habitation
- ne sont pas situés en zone de risque de débordement de cours d'eau ou de nappe observé
- se situe à proximité d'une maison d'habitation existante
- peut être raccordé aux réseaux existants.



Cette cartographie permet de mieux comprendre que le patrimoine bâti s'étend sur l'ensemble de la commune.

### Présentation des bâtiments sélectionnés



#### **Site n° 1 : zone N – LD le Vesque**

Ce Ancienne ferme, non identifiée comme ferme, habitée. Les communs peuvent être aménagés en habitation ou gîte



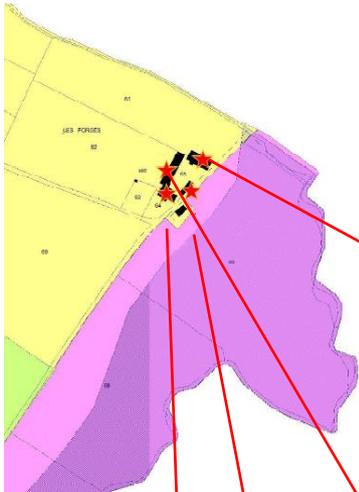
#### **Site n°2 : zone N – LD le Pont Piquet**



Le Bâtiment est très abîmé, mais l'étoilé affirmerait la possibilité de changer sa destination. Il pourrait être réhabilité en habitation ou gîte.



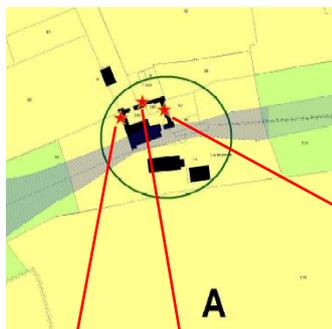
**Site n°3 : zone Na – LD Les Forges**



Cette Ferme est identifiée sur le PLU (siège). Cependant la cessation de l'activité et la vente du corps de ferme ont été faites. Ce site n'est plus agricole et pourrait être réhabilité en habitation dans un premier temps voir en gîtes dans un second temps.



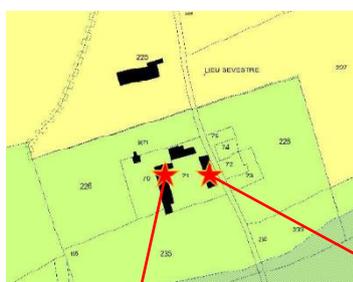
**Site n°4 : zone A – LD la Rivière :**



Cette Ferme a été identifiée sur le PLU (siège). Cependant il y a une forte possibilité d'une cessation d'activité, et le site pourrait être réhabilité en habitation principale ou de loisir.



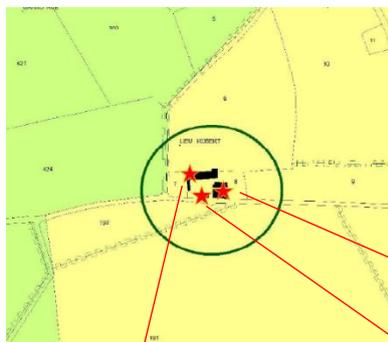
**Site n°5 : zone A – LD le Lieu Sevestre**



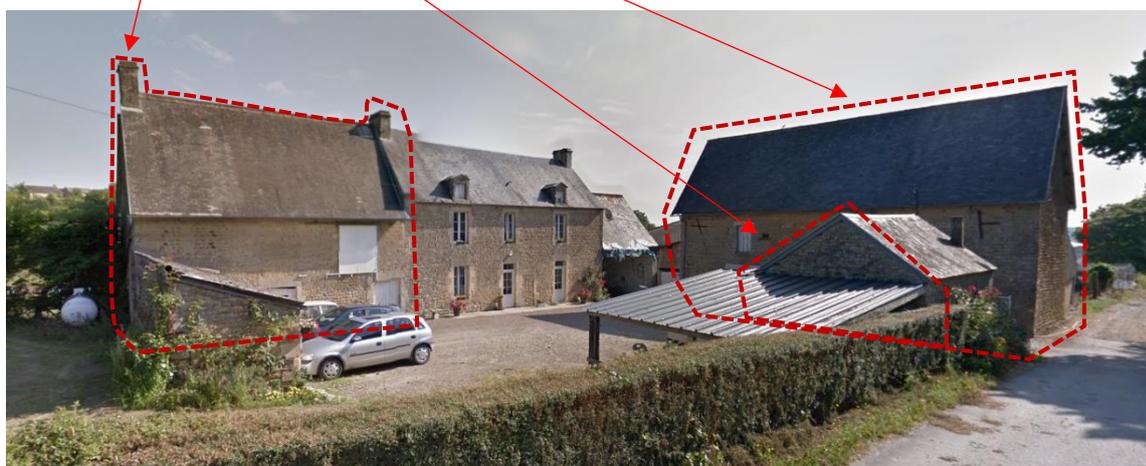
Cette ancienne exploitation agricole est aujourd'hui transformée en habitation. Il est nécessaire de permettre le changement d'affectation aux anciens bâtiments agricoles, afin d'assurer leur maintien.



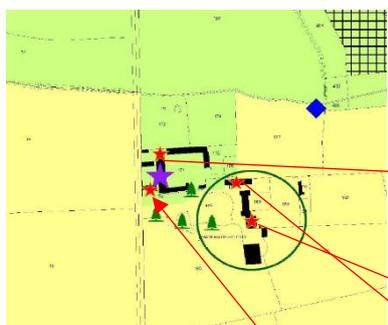
**Site n°6 : zone A – LD le Lieu Robert**



Cette Ferme est identifiée sur le PLU (siège). Cependant il y a une forte possibilité d'une cessation d'activité, et le site pourrait être réhabilité en habitation principale ou de loisir.



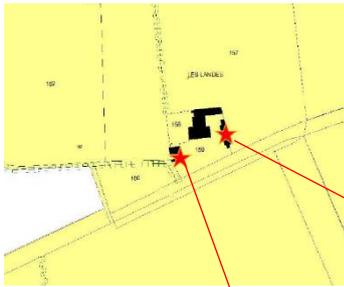
**Site n°7 : zone A – LD Le château**



Ferme identifiée sur le PLU (siège). Possibilité d'une cessation d'activité. Bâtiment remarquable (château), pourrait être réhabilité en habitation principale ou de loisir.



**Site n°8 : zone A – LD les Landes**



Cette propriété est une ancienne exploitation agricole. Deux bâtiments annexes pourraient être réhabilités en habitation principale ou de loisir.



## G. Modification des pièces du PLU

Afin d'intégrer ces modifications au document de PLU de la commune de Lingèvres, plusieurs pièces vont être modifiées :

- Le règlement graphique sera modifié pour intégrer les étoilages des bâtiments en zones A et N, pour intégrer un nouveau sous-secteur N et une correction d'une erreur matérielle sur le secteur Nh
- Le règlement écrit va être modifié pour intégrer les nouvelles règles liées aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A et N
- Les règles liées au changement de destination en zones A et N.

### 1) Modifications graphiques

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

## 2) Modifications du règlement écrit des zones A

Les modifications règlementaires de la zone A concernent la capacité d'autoriser des extensions et des annexes des bâtiments d'habitations existantes, et le changement de destination désigné sur plan.

Le règlement Avant Modification :

### ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

#### Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.

Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> attenante à un bâtiment d'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

Les constructions à usage d'habitation devront se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.

Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole à vocation d'habitation si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial.

#### Dans la zone inondable reportée au plan graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension de construction existante ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

**Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques »** pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées (cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation):

- Les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Seules les constructions et installations sans sous-sol sont autorisées.

#### Éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° CU :

- Les travaux de restauration des éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage sous réserve de restituer leur état le plus connu.
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension, sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition des bâtiments ou des murs est soumise à autorisation.

Le règlement Après Modification :

### ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

#### Constructions à usage d'habitation existantes

Les annexes et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements. De plus, l'extension du bâti existant ou la création d'annexe, à usage d'habitation, est autorisée, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les réhabilitations et les réfections des constructions existantes sont autorisées;

#### Nouvelles Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.

Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> attenante à un bâtiment d'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

Les constructions à usage d'habitation devront se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.

Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole à vocation d'habitation sont autorisés si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial. **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, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques »** pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées (cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation):

- Les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Seules les constructions et installations sans sous-sol sont autorisées.

#### Éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° CU :

- Les travaux de restauration des éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage sous réserve de restituer leur état le plus connu.
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension, sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition des bâtiments ou des murs est soumise à autorisation.



**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions agricoles**

Les constructions agricoles devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les installations liées aux mises aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'à la mise aux normes des assainissements autonomes devront s'implanter à plus d'un mètre des voies et emprises publiques.

De plus, des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

**Les maisons d'habitation**

Les maisons d'habitation devront être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 1 mètre de l'alignement des autres voies.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront s'implanter à l'alignement ou à plus d'un mètre de ces limites.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations agricoles seront implantées selon un retrait au moins égal à 10 mètres de ces limites.

Les maisons d'habitation devront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions agricoles**

Les constructions agricoles devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les installations liées aux mises aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'à la mise aux normes des assainissements autonomes devront s'implanter à plus d'un mètre des voies et emprises publiques.

De plus, des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

**Les maisons d'habitation, y compris les annexes des constructions et les extensions des constructions existantes**

Les maisons d'habitation devront être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 1 mètre de l'alignement des autres voies.

Précisions supplémentaires pour le cas des annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les abris pour animaux)

Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux doivent être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront s'implanter à l'alignement ou à plus d'un mètre de ces limites.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations agricoles seront implantées selon un retrait au moins égal à 10 mètres de ces limites.

Les maisons d'habitation, **leurs extensions et annexes**, devront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Bâtiments agricoles**

Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

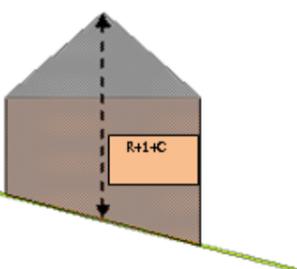
**Projets de constructions à usages d'habitations**

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez- de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9-1 Emprise au sol :**

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des bâtiments d'habitations sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale . Les extensions et les annexes ne peuvent atteindre les 30% d'emprise au sol de la construction existante (ou les 60 % , dans le cas des constructions de moins de 100m<sup>2</sup>) qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (activité de loisir), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m<sup>2</sup>, et ce par unité foncière.

**9-2 Densité :**

Seules les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont soumises à la règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m<sup>2</sup> la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m<sup>2</sup>
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup> : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m<sup>2</sup> ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Bâtiments agricoles**

Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

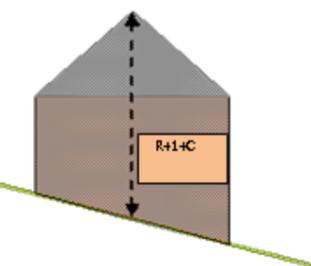
**Projets de constructions à usages d'habitations**

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4m à l'acrotère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIO D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et les talus préservés.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIO D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et les talus préservés.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales (définies dans le glossaire) sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives. Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage, et de minimiser son impact depuis l'espace public.

### 3) Modifications du règlement écrit des zones N :

Les modifications réglementaires de la zone N concerne la capacité d'autoriser des extensions et des annexes des bâtiments d'habitations existantes, et le changement de destination désigné sur plan. De plus, il s'agit de créer un sous-secteur de la zone N , ou les extensions agricoles sont autorisées .

Le règlement Avant Modification :

#### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans la zone N (hors zone inondable et secteur Npa):**

- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
- L'extension<sup>5</sup> des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher avant travaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant

##### **Dans la zone Nh**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'extension<sup>5</sup> des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher avant travaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Les constructions sur sous-sols sous condition qu'elles ne soient pas situées dans les zones pour lesquelles la profondeur de nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres.
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.

##### **Dans la zone Na**

- Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
- L'extension<sup>5</sup> des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher avant travaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,

Le règlement Après Modification :

#### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans la zone N (hors zone inondable et secteur Npa):**

- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
- **Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,**
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant

##### **Dans la zone Nh**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- **Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés.**
- Les constructions sur sous-sols sous condition qu'elles ne soient pas situées dans les zones pour lesquelles la profondeur de nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres.
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole, **Les changements de destination des bâtiments doivent être repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,**
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.

##### **Dans la zone Na**

- Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
- **Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés.**
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole, **Les changements de destination des bâtiments doivent être repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.**
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,

##### **Dans la zone Nea :**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à une distance minimale de 35 mètres de l'alignement des routes départementales,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance maximale de 10 mètres de l'alignement des autres voies (quand le terrain est bordé par plusieurs voies et emprises publiques cette distance maximale ne s'applique qu'à l'une de ces voies).

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter :

- à une distance minimale de 35 mètres de l'alignement des routes départementales,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance maximale de 10 mètres de l'alignement des autres voies (quand le terrain est bordé par plusieurs voies et emprises publiques cette distance maximale ne s'applique qu'à l'une de ces voies).

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**Ces règles sont aussi valables pour les extensions et annexes des bâtiment d'habitations existantes.**

Précisions supplémentaires pour le cas des annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les abris pour animaux)

Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux doivent être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60m mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

**Ces règles sont aussi valables pour les extensions et annexes des bâtiment d'habitations existantes.**

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

**Cas des extensions et des annexes des Constructions existantes à usage d'Habitation**

**Dans la zone N (hors Nh)**

9-1 Emprise au sol :

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des bâtiments d'habitations sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale. Les extensions et les annexes ne peuvent atteindre les 30% d'emprise au sol de la construction existante (ou les 60 % , dans le cas des constructions de moins de 100m<sup>2</sup>) qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (activité de loisir), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m<sup>2</sup>, et ce par unité foncière.

9-2 Densité :

Seules les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont soumises à la règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m<sup>2</sup> la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m<sup>2</sup>
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup> : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m<sup>2</sup> ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

**En secteur Nh**

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont soumises à la seule règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m<sup>2</sup> la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m<sup>2</sup>
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup> : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m<sup>2</sup> ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,5 X la surface de l'unité foncière

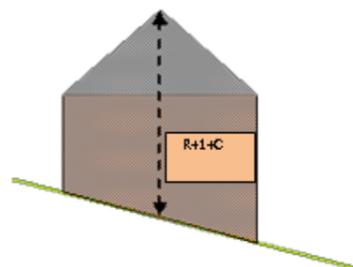
### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

#### **a. ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales<sup>4</sup> et les talus préservés.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

##### **b. Dans la zone Npa :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tiendront compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### **c. Dans la zone Na :**

Des rideaux d'arbres ou de haies d'essences locales doivent masquer les stockages extérieurs.

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

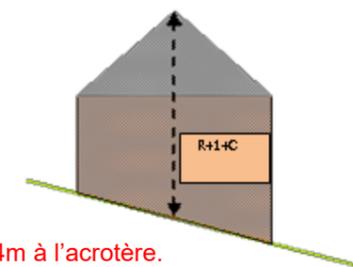
La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

**La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.**



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

**En Nea, Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.**

#### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales (définies dans le glossaire) sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives. Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage, et de minimiser son impact depuis l'espace public.**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales<sup>4</sup> et les talus préservés.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

##### **a. Dans la zone Npa :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tiendront compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### **b. Dans la zone Na et Nea :**

Des rideaux d'arbres ou de haies d'essences locales doivent masquer les stockages extérieurs.

