



## Commune de Maisdon sur Sèvre (44690)

### Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maisdon sur Sèvre.

M. Aymar RIVALLIN, Maire de Maisdon sur Sèvre, informe que le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une modification simplifiée n° 2 pour les modifications mineures suivantes :

- Retirer la mention de marge inconstructible au de-là de la bande des 20 mètres pour le village de la Haie 3 Sous, la Bretonnière.
- Ajuster les conditions des extensions dans le cadre des changements de destinations.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du PLU ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition du public en Mairie de Maisdon sur Sèvre **du lundi 9 décembre 2019 au jeudi 9 janvier 2020**, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 - Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h00.

Il est également mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre : (<https://www.clissonsevremaise.fr/ohdecouvrir/16-communes/pages-des-communes/maisdon-sur-sevre/maisdon-sur-sevre-vie-municipale/>).

Le Maire,

Aymar RIVALLIN.

**DELIBERATION**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, LE 21 NOVEMBRE,

Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon sur Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23, présents : 16

Date de convocation du Conseil Municipal : 14 novembre 2019

Présents : M. Jean-Noël DUGAST - Mme Nathalie BRANGER - M. Pascal BROCHARD - Mme Stéphanie SOURISSEAU - M. Romain PASQUINI - M. Joël LAUNAY - Mme Farida EVAÏN - M. Jérôme MACE - M. Thierry ERRARD - M. Guillaume HAULBERT - M. Yaovi EKUI - Mme Delphine FINEZ-GAUTREAU - Mme Salimata FAQUET - Mme Claire BRANGER - M. Claude HERVE - M. Dominique SOULARD.

Absents excusés : M. Aymar RIVALLIN a donné pouvoir à M. Jean-Noël DUGAST, Mme Graziella CHAUVET a donné pouvoir à M. Thierry ERRARD, Mme Estelle FAVREAU a donné pouvoir à Mme Claire BRANGER, M. Pascal CROCHET, Mme Claudine POIRON a donné pouvoir à M. Yaovi EKUI, Mme Nathalie CORMERAIS, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie BRANGER.

**01 - OBJET : MODIFICATION DU PLU - MODALITES DE LA CONCERTATION**

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre approuvé le 8 novembre 2007, il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 24 mars 2011 et de deux modifications respectivement approuvée en juin 2013 et octobre 2016.

VU l'arrêté du 3 octobre 2019 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

Cette modification simplifiée n° 2 du PLU est engagée pour les modifications mineures suivantes :

- Retirer la mention de marge inconstructible au-delà de la bande des 20 mètres pour le village de la Haie 3 Sous, la Bretonnière,
- Ajuster les conditions des extensions dans le cadre des changements de destinations.

Conformément à l'article L. 153.47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée N° 2 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) le 18 juillet 2019, il convient par la suite d'organiser une concertation pour mise à disposition du public pendant un mois.

Afin de permettre au public de s'exprimer sur ce projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

**DECIDE** d'adopter les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public pendant un mois du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU; complété des avis PPA émis, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations et ses suggestions,
- Mise en ligne sur le site internet de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre : (<https://www.clissonsevremaire.fr/ohdecouvrir/16-communes/pages-des-communes/maisdon-sur-sevre/maisdon-sur-sevre-vie-municipale/>).
- Information de la mise à disposition du public par affichage et par insertion dans les journaux locaux.

A Maisdon-sur-Sèvre, les dits jour, mois, an

Pour copie

Certifié exécutoire

N° identifiant : 044-214400829 - 20191121-01-DE

Transmis en Préfecture le 25.11.2019

Reçu en Préfecture le 25.11.2019

Publié en Mairie de Maisdon sur Sèvre le 29.11.2019

Le Maire,

Le Maire,

Aymar RIVALLIN







## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2

COMMUNE DE MAISDON-SUR-SEVRE

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC – DÉCEMBRE 2019

Notice explicative





## Sommaire

1	Préambule.....	5
2	Le contexte juridique : la procédure de modification simplifiée.....	5
A	Le contexte juridique.....	5
3	Le dossier de modification.....	7
A	Le contexte.....	7
B	Objet n°1 de la modification simplifiée : Retirer la mention de marge inconstructible au-delà de la bande des 20m inscrite au règlement écrit de la zone Nh1 pour les villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous.....	10
C	Objet n°2 de la modification simplifiée : Modification de la règle des conditions de changement de destination en zone Nh.....	15





## 1 | Préambule

La commune de Maisdon-sur-Sèvre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2007. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 24 mars 2011 et de deux modifications respectivement approuvées en juin 2013 et octobre 2016.

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a deux motifs :

- + Retirer la mention de marge inconstructible au-delà de la bande des 20 mètres pour les villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois sous
- + Ajuster les conditions des extensions dans le cadre des changements de destination

Cette évolution du PLU a pour but de permettre une meilleure adéquation du document d'urbanisme avec la réalité des besoins de développement de la commune.

La présente notice explicative expose la procédure de modification simplifiée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

## 2 | Le contexte juridique : la procédure de modification simplifiée

### A | Le contexte juridique

#### # La loi SRU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

#### # La modification simplifiée du PLU

Au regard des différents points envisagés, la présente modification du PLU de Maisdon-sur-Sèvre respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - o diminuer ces possibilités de construire
  - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
  - o d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.





La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une diminution des possibilités de construire et une majoration des possibilités à construire dans la limite définie par l'article L.151-28. La procédure de modification simplifiée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme a donc été retenue. **Ce dossier présente la deuxième modification simplifiée du PLU de Maisdon-sur-Sèvre.**

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision simplifiée, régit par l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté du Maire en date du 3 octobre 2019.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 21 novembre 2019 fixe les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Maisdon-sur-sèvre permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre (<https://www.clissonsevremaire.fr/oh-decouvrir/16-communes/pages-des-communes/maisdon-sur-sevre/maisdon-sur-sevre-vie-municipale/>).

Le dossier de modification simplifiée comprend donc la présente notice explicative justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU, complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Dans le cas présent seul le règlement graphique et écrit du PLU est concerné.

Nota : le site Natura 2000 le plus proche (FR5212002 – Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes) est distant d'une vingtaine de km de la commune, les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée, portant uniquement sur des ajustements réglementaires, ne sont pas de nature à affecter ce site, la procédure n'est donc à soumise à évaluation environnementale que ce soit de manière systématique ou au cas par cas.





### 3 | Le dossier de modification

#### A | Le contexte

##### # *Éléments de contexte supra-communaux : le SCoT du Pays du vignoble nantais*

Le SCoT du Pays du vignoble nantais dont la première approbation datait de 2008 (postérieur à l'approbation du PLU de Maisdon-sur-Sèvre) a été révisé. Dans sa deuxième génération approuvée le 29 juin 2015, le SCoT classe la commune de Maisdon-sur-Sèvre dans la catégorie des centralités intermédiaires. Cette catégorie confère aux 9 communes concernées, un rôle polarisant sur des services et commerces de centre-ville. Les objectifs de développement sont différenciés en fonction de leur capacité à répondre à ces objectifs (notamment au regard des capacités d'accessibilité et d'assainissement).

L'objectif particulier fixé pour la commune de Maisdon-sur-Sèvre est de :

- + produire 252 logements, dont au moins 25% dans l'enveloppe urbaine
- + densité moyenne minimale : 18 logements / ha
- + consommation maximale au-delà de l'enveloppe urbaine : 11 ha
- + logements aidés :
  - locatifs sociaux : 10% de la production totale de logements
  - accession aidée : 10% des opérations de plus de 3 000 m²

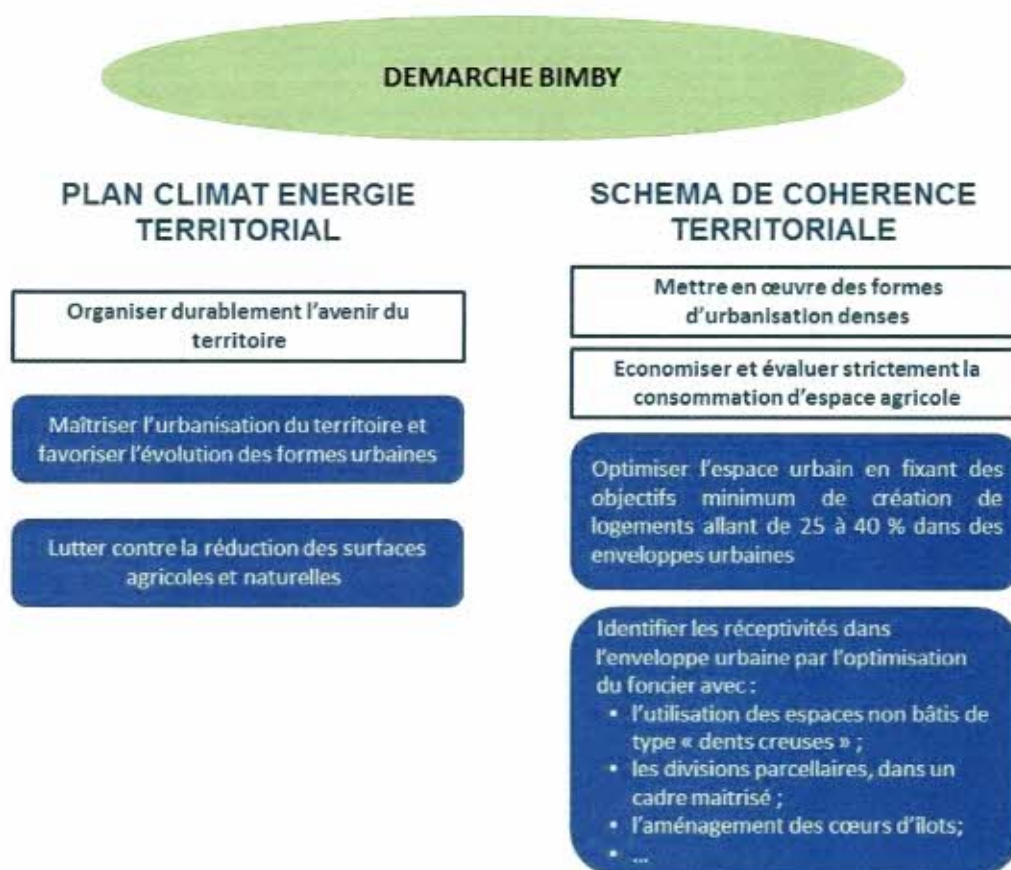
L'ensemble de ces objectifs sont définis à l'échelle de la commune et ne doivent pas nécessairement être décliné par opération.

La limite de l'enveloppe urbaine a été définie par le SCoT. Elle concerne le centre-bourg et les villages contigus de la Bretonnière et la Haie-Trois-sous.

##### # *La démarche BIMBY encouragée par le SCoT*

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, et notamment pour accompagner les collectivités en vue de trouver des solutions pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, d'optimisation du tissu existant, ..., le syndicat mixte du vignoble nantais a lancé une démarche de BIMBY « *Build In My Back Yard – Construire dans mon jardin : construire sur un terrain déjà bâti, ou comment l'intérêt particulier, individuel, familial, patrimonial pourrait rejoindre l'intérêt de la collectivité* ».

La division parcellaire est un moyen pour atteindre l'objectif de renouvellement urbain en s'appuyant sur des initiatives privées, spontanées, en diffus. Contrairement aux projets urbains initiés par la collectivité, qui sont généralement longs et importants qui demandent beaucoup de travail et d'investissement de la part de la collectivité, le potentiel urbanisable en BIMBY est une ressource à prendre en compte et à encourager. La densification par les particuliers de leur parcelle, via les divisions parcellaires favorise la densification tout en ne proposant que des maisons individuelles, qui reste incontournable dans l'esprit des habitants. Le BIMBY offre alors une opportunité pour construire dans une parcelle déjà viabilisée, déjà desservie, elle constitue un mode de développement qui ne consomme pas de foncier. Ce gisement de foncier mobilisable est très important, le SCoT encourage les communes à communiquer et accompagner les porteurs de projets privés dans ce type de démarche pour assurer son insertion dans l'environnement bâti existant.



*Le BIMBY : une action répondant aux enjeux du plan climat et du SCoT – Source : SCOT du vignoble nantais*

## # Le développement communal depuis le PLU

La commune de Maisdon-sur-Sèvre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2007. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée et de deux modifications.

Lors de l'élaboration du PLU approuvée en 2007, 8,66 ha répartis sur 5 secteurs ont été ouverts à l'urbanisation pour l'habitat (zone 1AUb, 1AUba) ou pour des équipements relevant de l'intérêt général (1AUbb). De plus, 8,24 ha ont été zonés en 2AU ou 2AUb pour le développement de l'urbanisation à plus long terme. Pour l'ensemble de ces secteurs le règlement requière l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble selon les principes érigés dans les orientations d'aménagement.

Depuis l'approbation du PLU, des projets ont vu le jour sur certains de ces espaces ainsi que sur les reliquats de la zone UB.

Le tableau ci-dessus dresse le bilan des permis de construire accordés depuis 2007 en distinguant zone agglomérée / hors zone agglomérée.



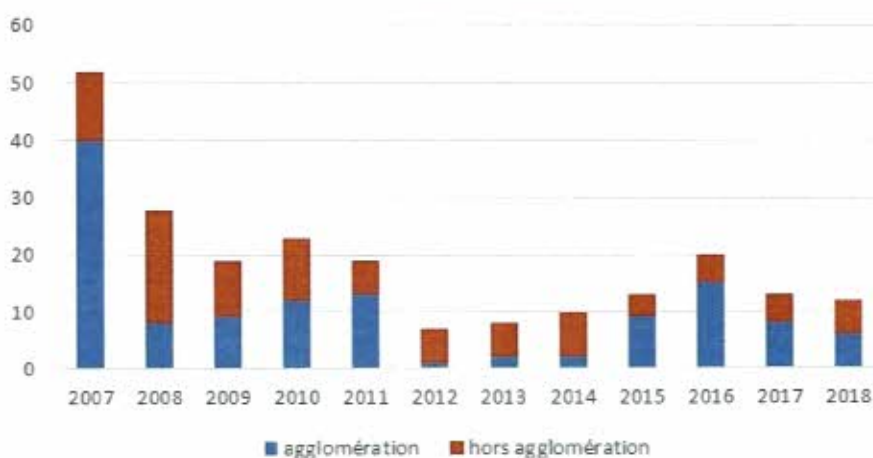
Année	TOTAL Permis de construire accordés	En agglomération			Hors agglomération		
		Nouvelle construction	Changement de destination	* Extension*	Nouvelle construction	Changement de destination	* Extension*
2007	52	37	3	5	8	4	5
2008	28	6	2	1	14	6	3
2009	19	8	1	2	8	2	5
2010	23	10	2	3	10	1	5
2011	19	12	1	5	3	3	1
2012	7	0	1	5	6	0	3
2013	8	2	0	2	2	4	0
2014	10	2	0	1	5	3	2
2015	13	9	0	1	1	3	3
2016	20	13	2	2	2	3	1
2017	13	8	0	1	2	3	4
2018	12	5	1	1	3	3	6
<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>112</b>	<b>13</b>	<b>29</b>	<b>64</b>	<b>35</b>	<b>38</b>

Source : mairie, juin 2019

\* les PC accordés pour extensions sont donnés à titre d'indication, mais ne sont pas comptabilisés dans les totaux, car ils ne participent pas à la création de nouveaux logements

Au regard des années passées, 64% des constructions nouvelles sont localisées au sein de l'agglomération (112, contre 64 hors agglomération) et notamment dans le cadre d'opérations de lotissement. Dans le même temps, les permis valant changement de destination sont quant à eux majoritairement situés en dehors de la zone agglomérée (35 contre 13, soit 72%).

Evolution des PC accordés



Source : mairie, juin 2019

Le rythme de construction est globalement relativement stable. Hormis l'année 2007 qui a connu un pic à 52 PC accordés (en lien avec l'opération de 32 logements collectifs), le nombre de PC oscille entre 7 et 28, soit une moyenne de 18,6 PC. Ce rythme de construction est conforme aux attentes du PADD du PLU approuvé en novembre 2007 (à savoir 20 logements/ an sur 10 ans). Dans le même temps, la population est passée de 2 474 à 2 829 habitants, soit une progression de 1,6% par an (contre un objectif affiché à 1,4% dans le PADD). Le développement observé répond donc globalement aux objectifs affichés dans le PLU.

La répartition des PC entre la zone agglomérée et le reste de la commune, est en moyenne légèrement en faveur du centre-bourg (56% des PC) mais avec des fluctuations essentiellement à mettre en lien avec les





opérations de lotissement. L'attractivité de la zone rurale ne se dément pas et la demande reste forte pour des installations dans des logements de caractère.

Afin de poursuivre son développement, plusieurs opportunités s'offrent à la commune pour ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour le développement de l'habitat dans le cadre des zones 1 et 2AU à commencer par la tranche 2 du **fief de l'alouette** et **la Charonnerie**. Les acquisitions par la collectivité sont en cours. La commercialisation des premières parcelles de la tranche 2 du Fief de l'alouette devrait débuter en 2020. Ces espaces permettront de poursuivre la dynamique démographique nécessaire à la pérennisation des équipements publics (pôle enfance, équipements sportifs, maison de santé, ...). La municipalité poursuit donc ses investissements pour assurer la densification de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

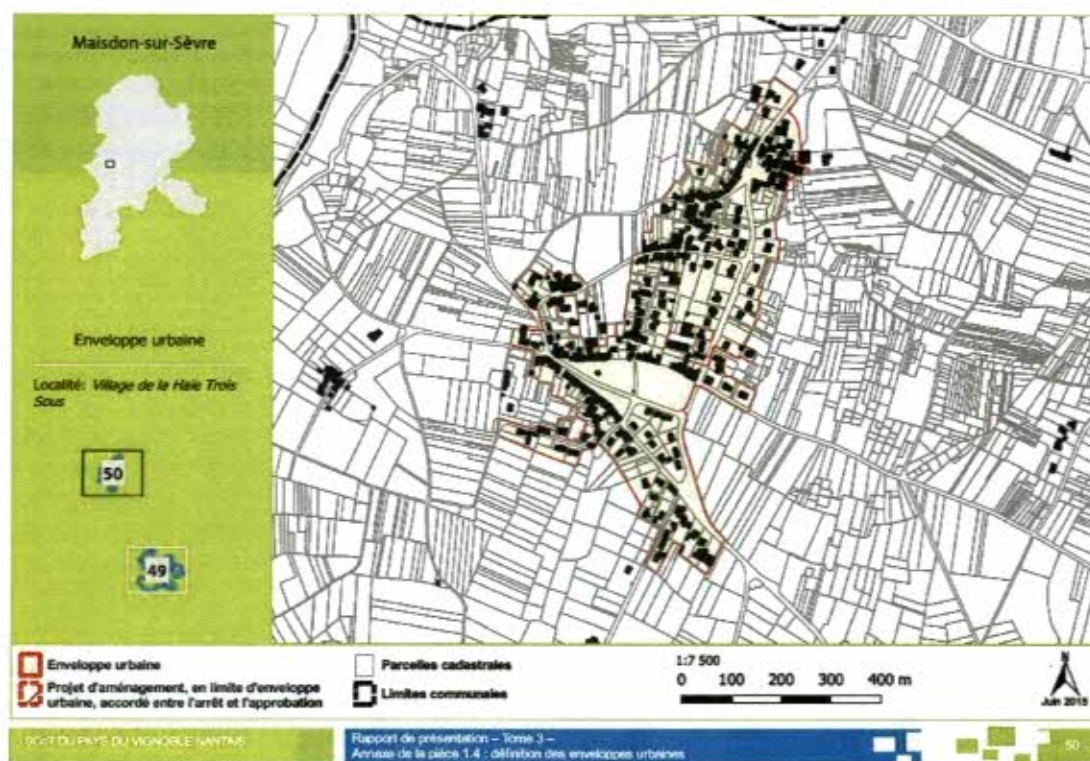
Par ailleurs, il existe encore quelques possibilités de densification ou de renouvellement au sein des hameaux de la commune. Pour mémoire, le PLU a fait la distinction entre les **zones Nh1** au sein desquels les constructions nouvelles sont envisageables, alors qu'au sein des **Nh2** seules les réhabilitations et extensions de l'existant sont autorisées.

## **B | Objet n°1 de la modification simplifiée : Retirer la mention de marge inconstructible au-delà de la bande des 20m inscrite au règlement écrit de la zone Nh1 pour les villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous**

Le règlement écrit du PLU prévoit qu'en zone Nh, « aucune implantation de bâtiment principal ne pourra être autorisée au-delà d'une bande 20 mètres par rapport à la limite d'alignement ou de recul sur la voie ». Cette règle a été instituée pour éviter les constructions en 2<sup>nd</sup> rideau qui viendraient rapprocher l'urbanisation des espaces agricoles et donc auraient un impact sur les règles de réciprocité et de recul pour les épandages au détriment des exploitants. Cette règle est judicieuse pour l'ensemble des hameaux et écarts zonés en Nh1, qui, s'ils sont constructibles, n'ont néanmoins pas vocation à perturber l'équilibre économique des exploitations agricoles riveraines.

Toutefois, les villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous sont considérés par le SCoT comme des villages importants, ils bénéficient à ce titre d'une délimitation **d'enveloppe urbaine qui les caractérisent comme villages stratégiques en termes de renouvellement urbain** (cf. image ci-dessous). Or cette règle de marge inconstructible limite fortement les possibilités de construire au sein même de l'enveloppe urbaine en cœur d'ilot.



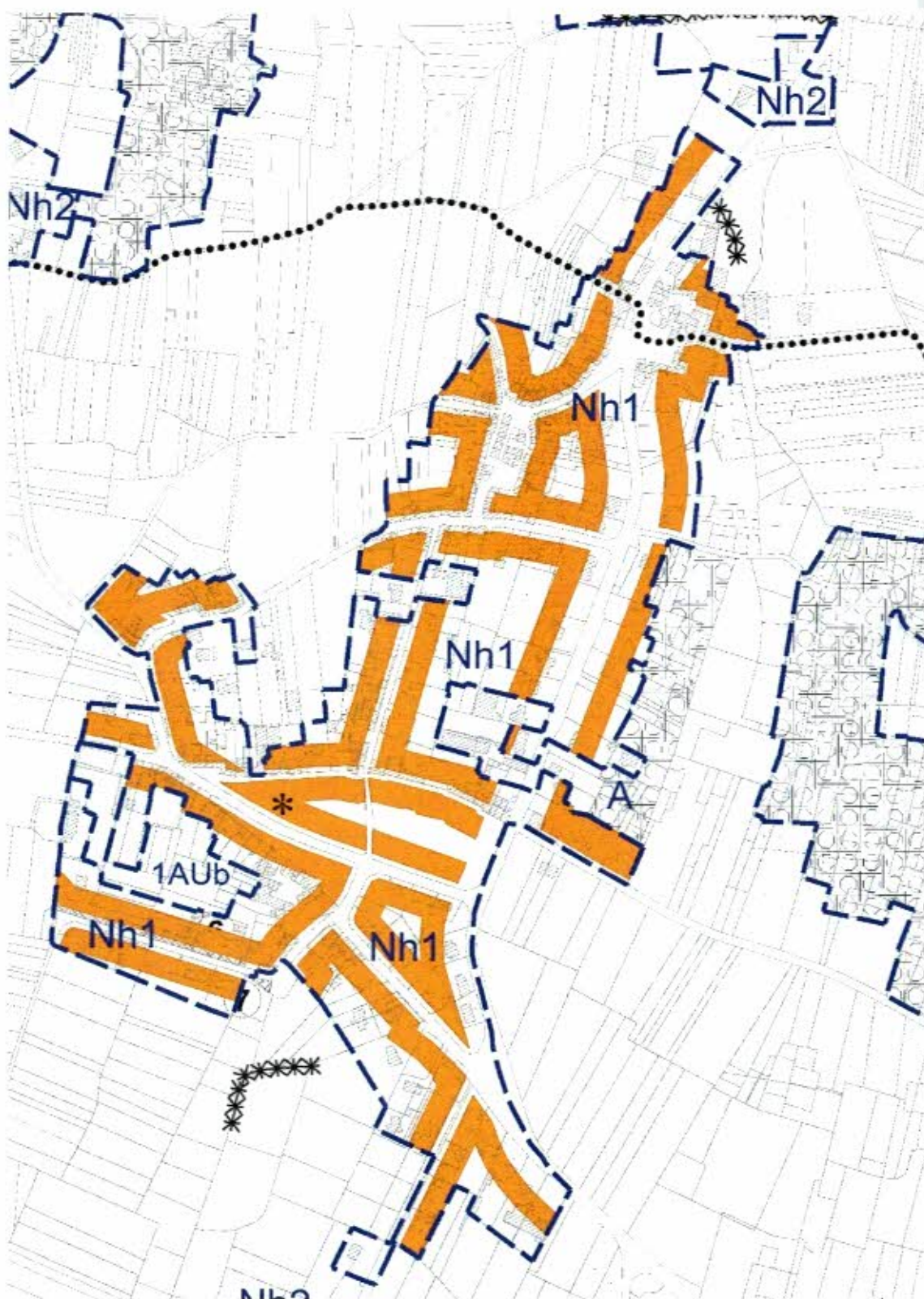


*Délimitation de l'enveloppe urbaine des villages des villages contigus de La Bretonnière et de la Haie-Trois-Sous pour la commune de Maisdon-sur-Sèvre - Source SCoT en vigueur - approuvé le 29 juin 2015*

Sur l'image ci-après, figure en aplat orange la bande constructible dans les villages contigus de La Bretonnière - La Haie-Trois-Sous. La règle actuellement en vigueur ne permet pas l'implantation de construction principale au sein des zones blanches, ce qui exclue des parcelles pourtant situées en cœur d'îlot et donc au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

La commune souhaite donc au travers de cette modification simplifiée retirer cette règle pour le périmètre des villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous uniquement. La 2<sup>ème</sup> image présente la zone constructible après cette évolution de la règle. Il est à noter toutefois, qu'une partie des parcelles qui apparaissent en orange et en jaune ne sont néanmoins pas constructibles car elles constituent un « commun » du village et sont grevées de servitudes. Cette évolution de la règle rend possible la construction de 5 à 10 nouveaux logements, sur les 200 qui composent le village.

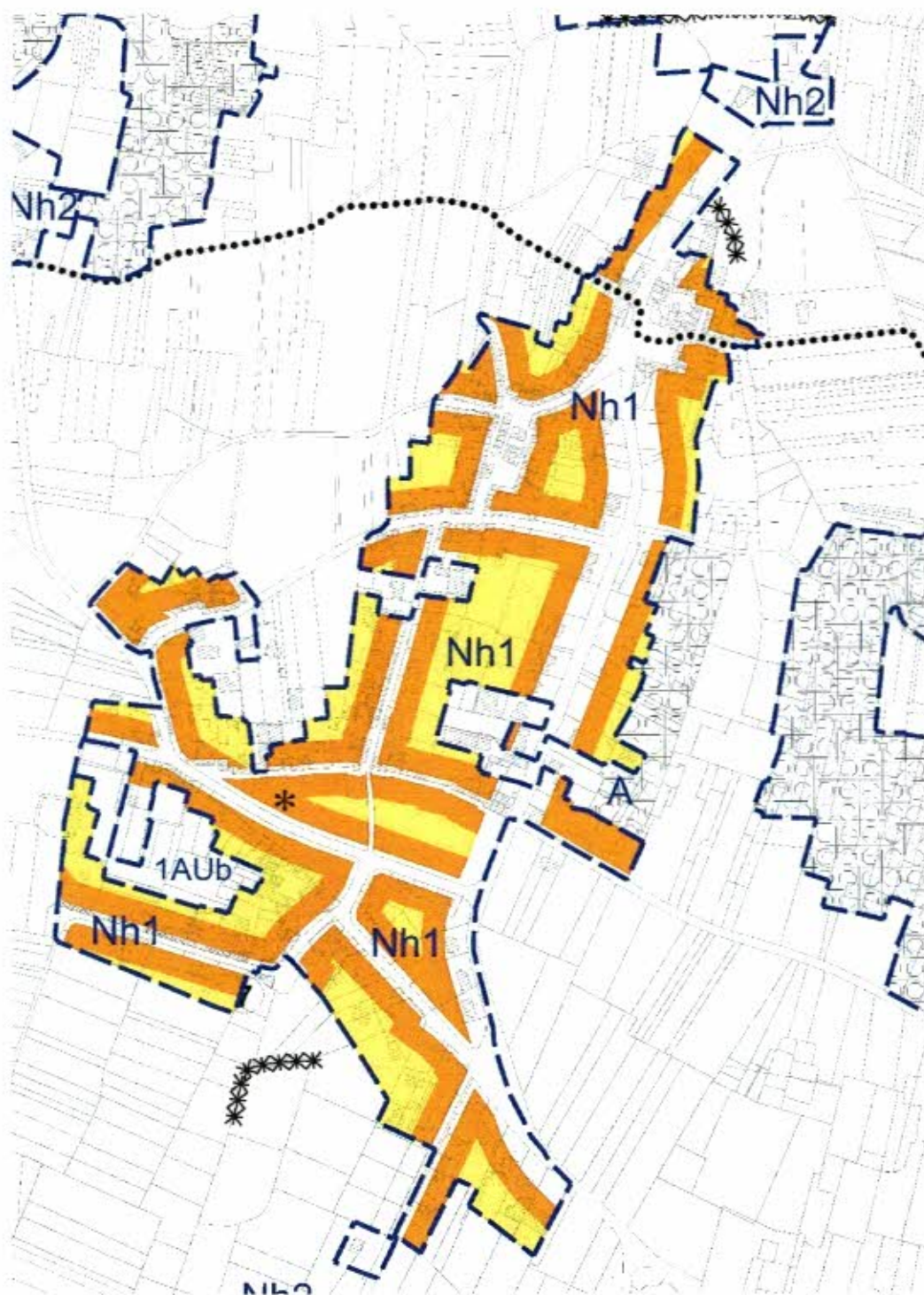
Cette évolution mineure apportée au règlement écrit entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée, puisque ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles.



1. Illustration de la zone constructible\* des villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous, au PLU en vigueur - Source SCE – juin 2019

\* Il s'agit d'un document de travail, l'aplat orange ne figure pas sur le règlement graphique du PLU





2. Illustration de la zone constructible des villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous\*, après modification du PLU - Source SCE – juin 2019

\* Il s'agit d'un document de travail, les aplats orange et jaune ne figurent pas sur le règlement graphique du PLU



## # Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

La modification simplifiée impacte le règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans l'extrait ci-après. Les éléments en rouge sont les ajouts apportés au règlement écrit.

*Extrait du règlement écrit :*

### ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération :

- Toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet est situé sur un terrain d'angle,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...),
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.

Hors agglomération :

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - o RD 7, 58, 59, 74 et 76 : 25 m de l'axe
  - o autres voies : 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.
- En dehors des terrains le long des RD 7, 58, 59, 74 et 76, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
  - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
  - Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - Lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
  - Lorsque le projet concerne une annexe,
  - Lorsque le projet concerne la surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision générale et sous réserve de ne pas créer de gêne par rapport à la visibilité sur la voie.

**Dans toute la zone en dehors des villages contigus de La Bretonnière et La Haie-Trois-Sous :**

- Aucune implantation de bâtiment principal ne pourra être autorisée au-delà d'une bande 20 mètres par rapport à la limite d'alignement ou de recul sur la voie.





## C | Objet n°2 de la modification simplifiée : Modification de la règle des conditions de changement de destination en zone Nh

Le règlement écrit du PLU prévoit, qu'en zone Nh et en dehors des zones d'aléas (moyen ou fort) du PPRI : *« les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher existant à la date d'approbation de la dernière révision générale, et qu'elles se réalisent, dans la mesure du possible, dans le respect du principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. »*

Cette règle autorisant les extensions crée une forme d'iniquité puisqu'elle est basée sur un pourcentage par rapport à l'existant, le « droit à construire » n'est donc pas le même pour tous les propriétaires. La commune souhaite donc faire évoluer cette règle en fixant un plafond en-dessous duquel l'extension possible serait mesurée en m<sup>2</sup> et au-delà duquel elle resterait sur la notion de 40%. Pour éviter les effets de seuil, elle est fixée à 80 m<sup>2</sup>. La règle serait donc la suivante :

- Inférieur à 80 m<sup>2</sup> => extension possible jusqu'à 40 m<sup>2</sup>,
- Supérieur à 80 m<sup>2</sup> => extension de 40%

Le tableau ci-dessous présente les différents cas de figure :

Surface bâti existant à la date d'approbation du PLU (en m <sup>2</sup> )	Surface de la construction après extension (en m <sup>2</sup> )		
	Règle actuellement en vigueur au PLU	Règle envisagée par la modification	
	40%	40 m <sup>2</sup>	40%
40	56	80	
50	70	90	
60	84	100	
70	98	110	
80	112	120	
90	126		126
100	140		140
110	154		154
120	168		168
130	182		182
140	196		196
150	210		210

L'évolution de la règle ne concerne que les bâtiments présentant une surface actuelle de moins de 80 m<sup>2</sup> pour permettre à leurs propriétaires d'avoir plus de souplesse dans le cadre de leur projet d'extension. Le nombre de constructions concernées est donc assez limité, ce point apporté au règlement écrit entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée, puisque ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles.



### # Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

La modification simplifiée impacte le règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans l'extrait ci-après. Les éléments en rouge sont les ajouts apportés au règlement écrit. Les éléments barrés sont ceux qui sont retirés.

*Extrait du règlement écrit :*

## ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

[..]

En dehors du PPRI :

[..]

~~— Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher existant à la date d'approbation de la dernière révision générale, et qu'elles se réalisent, dans la mesure du possible, dans le respect du principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural.~~

— Les extensions des bâtiments existants seront autorisées à condition qu'elles respectent le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural et dans la limite suivante :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ont une superficie inférieure à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions supérieures à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 40% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.

Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

[...]