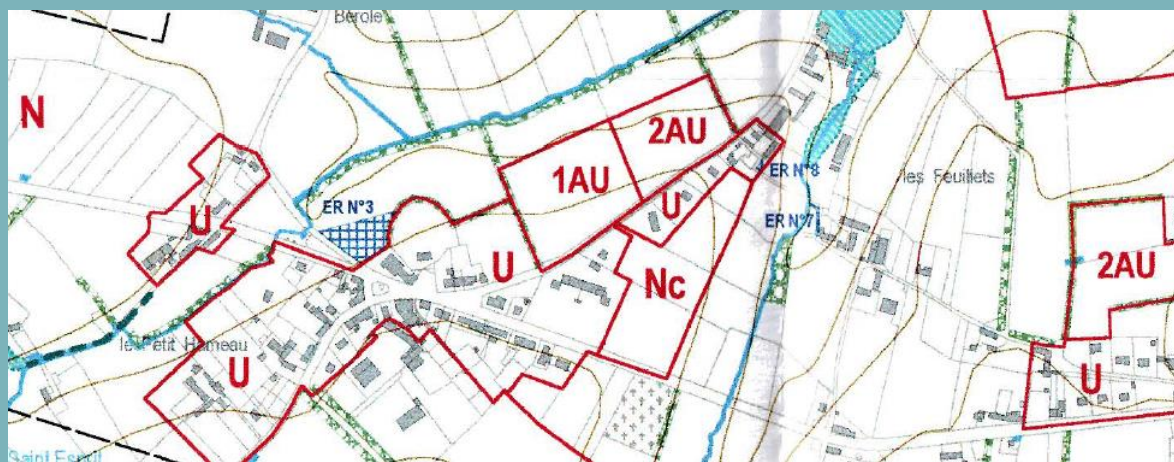


Modification Approuvée du PLU

Arrêté du 21/11/2016

Commune de Lingèvres



Approuvé par délibération de la commune de Lingèvres

le 9 mars 2018

Table des matières

I. PREAMBULE	4
A. Coordonnées du Maitre d'ouvrage	4
B. Historique des procédures d'urbanisme sur le PLU de Lingèvres :	4
C. Les justifications législatives de la procédure de modification engagée :	5
D. Diagramme de la procédure de modification du PLU de Lingèvres	6
II. LE PROJET DE MODIFICATION	7
A. Modification réglementaire des zones A et N pour autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation	7
1) Rappel des évolutions législatives :	7
2) Justifications des extensions et annexes en zone A, N	8
B. Extensions et annexes des bâtiments d'habitation en secteur de taille et de capacité limité : Nh	12
1) rappel de la réglementation	12
2) Justifications	12
C. Changement de destination des bâtiments en zones A et N	13
1) / Rappel de la réglementation	13
2) Justifications	13
D. Modification des pièces du PLU	21
1) Modifications graphiques	21
2) Modifications du règlement écrit des zones A	25
3) Modifications du règlement écrit des zones N	30

I. Préambule

A. Coordonnées du Maitre d'ouvrage

Mairie de Lingèvres
Le Bourg
14 250 Lingèvres
Tel : 02 31 80 87 29
mairie.lingèvres@wanadoo.fr

B. Historique des procédures d'urbanisme sur le PLU de Lingèvres :

Le plan local d'Urbanisme de la commune de Lingèvres a été **approuvé le 05/03/2004**. Une première modification a été réalisée et **approuvée le 27 mars 2009**.

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

Depuis le 1^{er} 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 de Lingèvres :

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

- ✓ 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 de Lingèvres, la commune prévoit de modifier son règlement écrit et son règlement graphique.

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 Ier 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 résultant, 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 de Lingèvres, 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 »

E. Diagramme de la procédure de modification du PLU de Lingèvres

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 de Lingèvres
- 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 de Lingèvres) ;
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

II. Le projet de Modification

A. Modifications règlementaires 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 zones Nc et 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 :

Zone A - Art 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Constructions à usage d'habitation (dont gîtes) :

Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Zone A - Art 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites d'emprises séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Il y a donc eu beaucoup d'incompréhension entre la lecture de ce règlement et l'application de la loi ALUR. Des contentieux sont donc nés de cette incompréhension. Ainsi une règle claire et en accord avec les dispositions de la loi est indispensable pour la population.

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 de Lingèvres compte un grand nombre de bâtiments qui sont déjà de l'habitation dans ces secteurs agricoles et naturelles. 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 de Lingèvres 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.



1/ Etude de Terrain, rue des ruisseaux – Visite de site avec les élus (à gauche) / Même prise de vue en été, avec la végétation
© street view – Google Map



2/ © Street View-Google Map / Rue des Pâturages

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. La hauteur des annexes sera quant à elle très limitée puisqu'elle ne pourra monter au-delà de 5 m au faitage ou 4 m à l'acrotère.

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

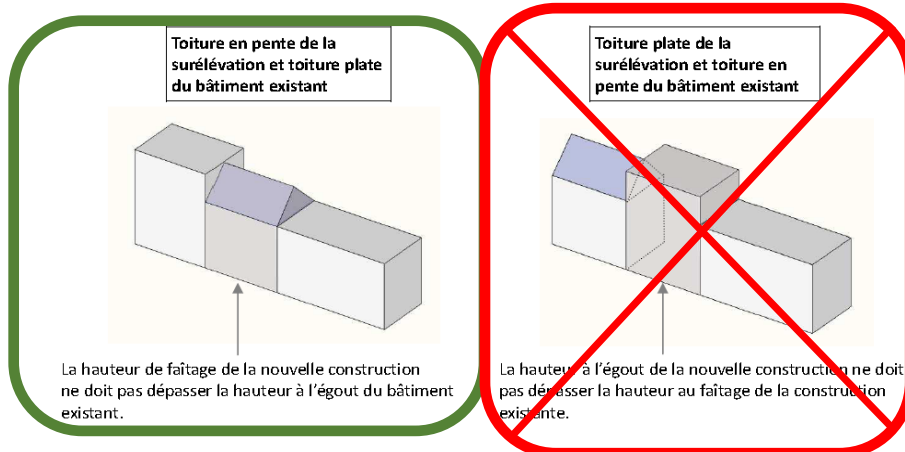
Enfin, en termes d'extension nous avons travaillé avec les élus sur une réglementation qui permette de cumuler un facteur lié à l'emprise au sol du bâtiment) et un facteur lié à la surface de plancher (en lien avec la taille de l'unité foncière). Cette double réglementation permet de limiter l'extension 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). **Cependant, il a été ajouté un principe de temporalité C'est à dire qu'on ne peut faire des extensions à hauteur des 30% de l'emprise au sol, qu'une seule fois à partir de l'approbation de la présente modification.**

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 au faîtage de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.
- La Hauteur à l'acrotère de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du toit de la construction principale,



- **Hauteur des annexes** : la hauteur de l'annexe ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4m à l'acrotère.
- **En Nh : Pour les nouvelles constructions :**
 - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres
 - La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres

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

- 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 **annexes** doivent se situer :

- Soit dans la continuité du bâti, soit à 9m des voies
- Soit en limite séparative, soit à h/2 sans pouvoir aller en dessous de 4 m des limites séparatives (en A) ou 3m des limites séparatives en N

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 **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 transformées en nouveaux logements

Note: Cette règle permet de limiter les conflits de voisinage et la gêne de l'ombre portée d'un bâtiment en limite séparative

- Les **extensions** doivent être implantées :
 - Soit dans la continuité du bâti, soit à 9m des voies (en A et N)
 - Soit en limite séparative, soit à h/2 sans pouvoir aller en dessous de 4 m des limites séparatives (en A) ou 3m des limites séparatives en N

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 a une surface inférieure à 100m² 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
- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m², et ce par unité foncière.

Densité

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² 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 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : 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 500m² 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

B. 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 1000m² 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 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : 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 500m² 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

C. 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 établis 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 situées 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.



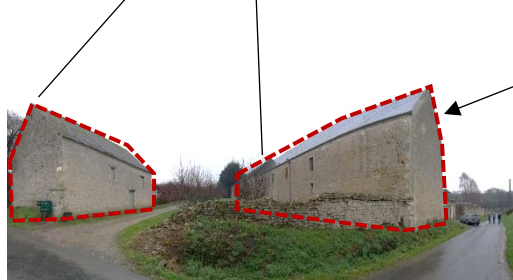
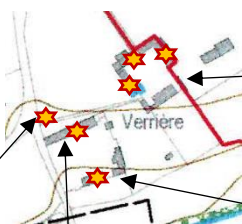
Cette cartographie permet de mieux comprendre que le patrimoine bâti s'étend sur l'ensemble de la commune.

Présentation des bâtiments sélectionnés

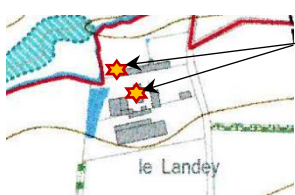
1 : Au sein du Bourg de Lingèvres, cette exploitation, située en zone agricole possède deux bâtiments techniques anciens. Ils ne sont plus aujourd'hui aux normes techniques et leur mutation permettrait leur sauvegarde.



2 : Au lieu dit « Verrière », les élus proposent de donner des possibilités de changement de destination aux bâtiments techniques d'une exploitation, mais aussi de classer 3 bâtiments qui ne sont à ce jour plus agricoles, mais dont la qualité est à mettre en avant.



2' : Au lieu dit « le Landey », l'exploitation est encore en activité, mais deux bâtiments pourraient faire l'objet de changement de destination :



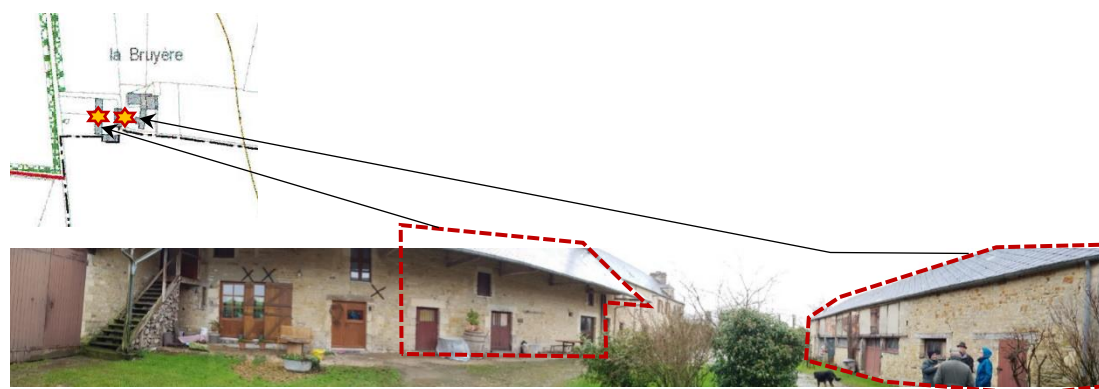
4 : Au lieu-dit « les flagues », l'exploitation est encore en activité, mais un bâtiment pourrait faire l'objet de changement de destination :



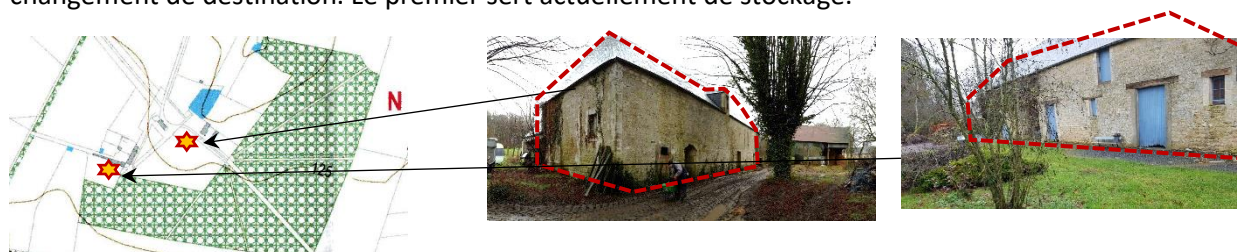
5 : au Lieu « le Parc de la Mare », l'exploitation agricole est organisée autour de l'élevage de chevaux. Deux bâtiments pourraient faire l'objet du changement de destination.



5' : au lieu-dit « la Bruyère », l'exploitation a été reprise par un jeune exploitant. Deux bâtiments peuvent faire l'objet du changement de destination et notamment un bâtiment qui fait la jonction entre les deux maisons d'habitations des exploitants agricoles.



6 : Au lieu dit le Cordillon, deux bâtiments sur deux propriétés différentes peuvent faire l'objet du changement de destination. Le premier sert actuellement de stockage.



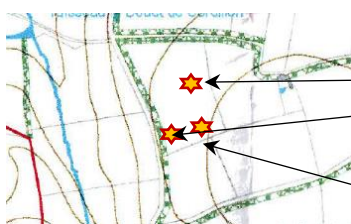
6' : Au Lieu-dit Pellerin, au sein d'un siège d'exploitation, un bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination.



7 : Le siège d'exploitation du petit Cordillon possède 3 bâtiments qui pourraient faire l'objet du changement de destination



7' : Au lieu-dit Dufresne, les bâtiments présents sur site forment un ensemble cohérent et bien équilibré. Répartis en deux propriétés distinctes, le site présente 3 ensemble de bâtiments qui pourraient faire l'objet du changement de destination.



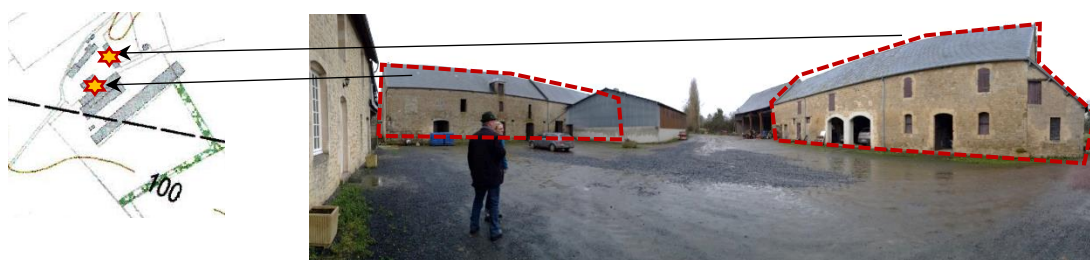
8 : Au lieu dit les Pourprains, cet ensemble bâtis est notable par sa qualité, sa cohérence architecturale. Plusieurs bâtiments peuvent faire l'objet du changement de destination



8' : Au lieu dit les Harils, un ensemble de bâtiments de stockage peuvent faire l'objet du changement de destination.



9' : Au lieu dit « La Baucherie », le siège d'exploitation présente deux bâtiments techniques qui peuvent l'objet d'un changement de destination :



10 : Au lieu dit « Ferme des Landes », le siège d'exploitation comprend notamment deux bâtiments qui peuvent faire l'objet du changement de destination



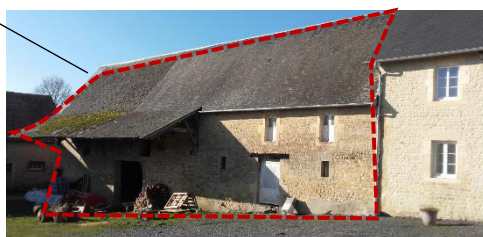
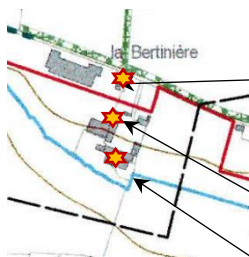
11 : Au lieu-dit « La Galête »,



12 : Au lieu dits « les Laurents » : Un bâtiment peut faire l'objet du changement de destination.



13 : Au lieu la Bertinière , deux bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

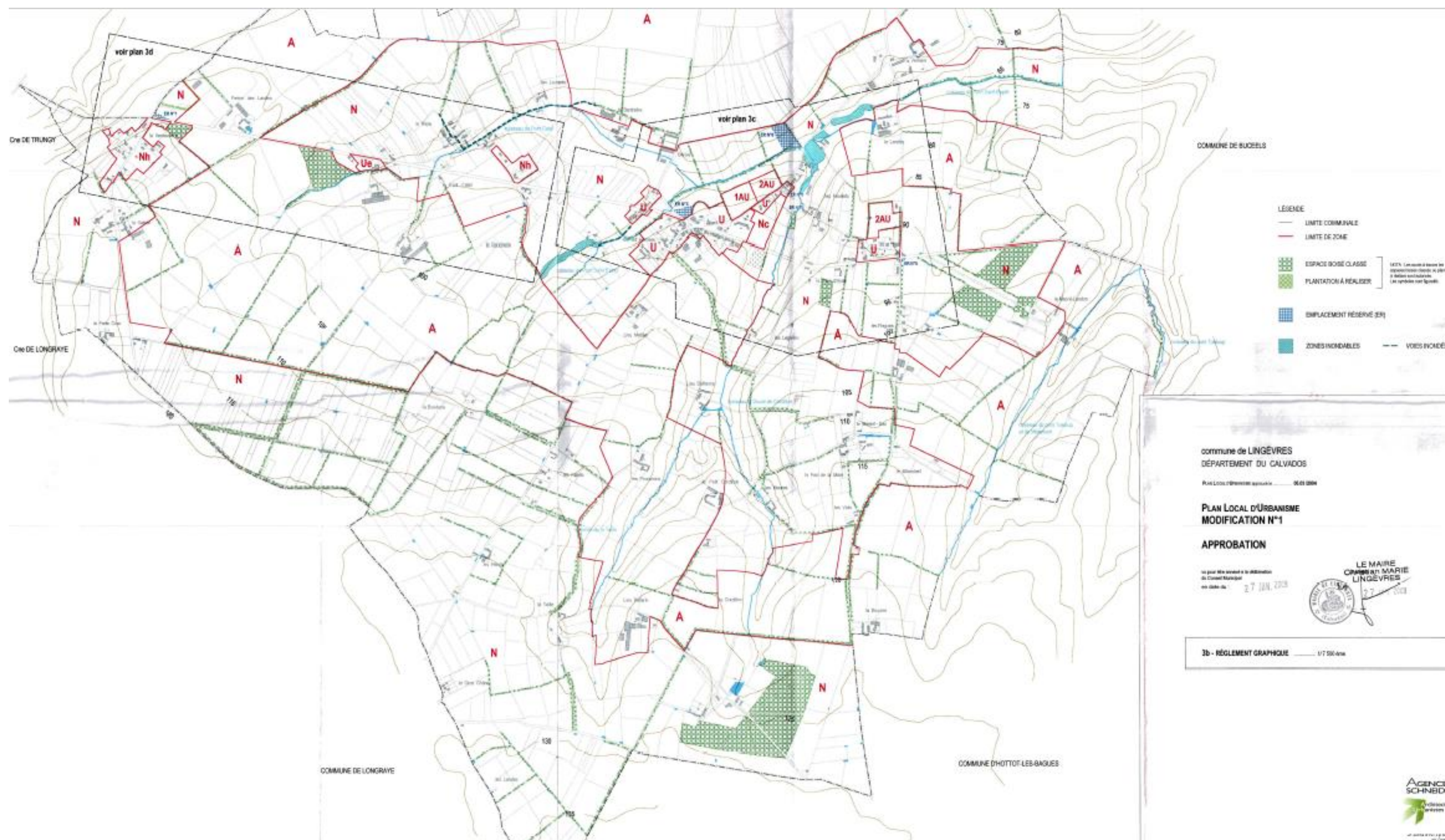


D. Modification des pièces du PLU

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

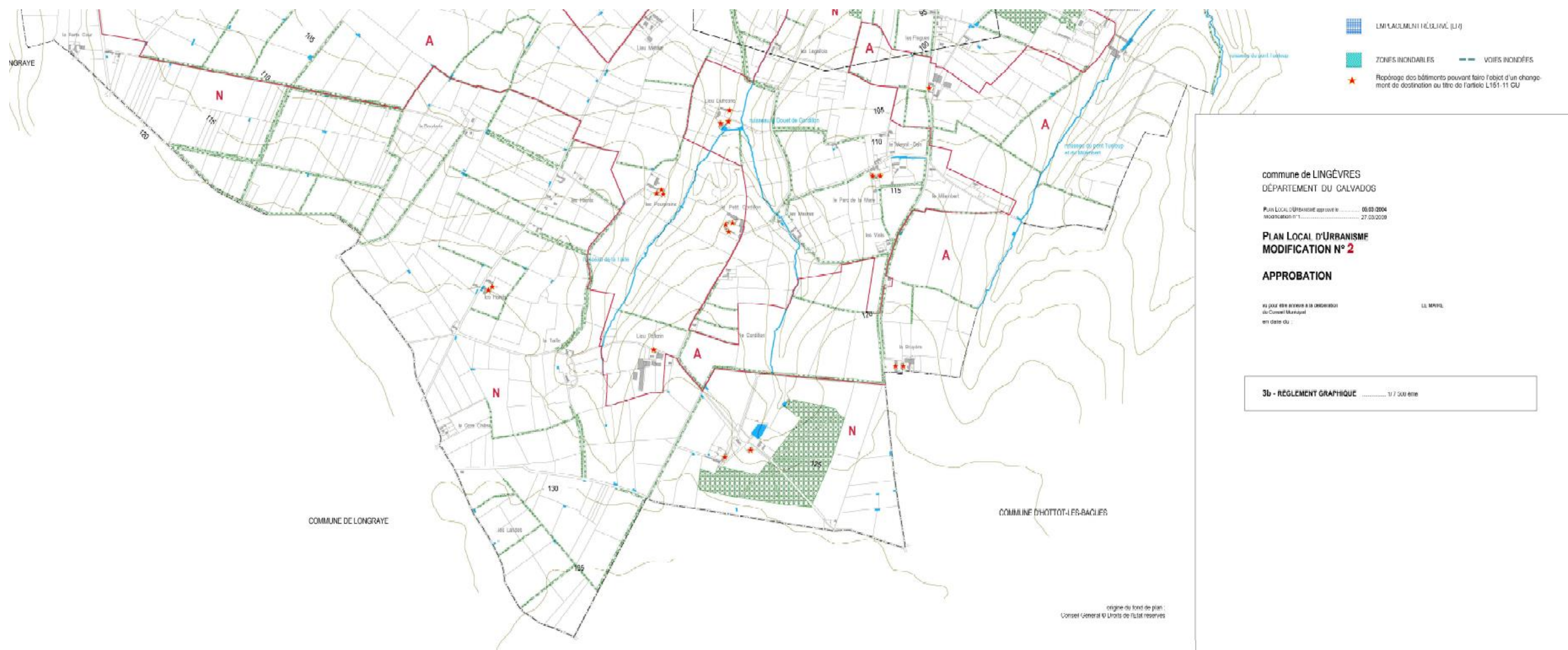
- Le règlement graphique sera modifié pour intégrer les étoilages des bâtiments en zones A et N
- Le règlement écrit va être modifié pour intégrer les nouvelles règles liées aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A et N
- Les règles liées au changement de destination en zones A et N.

1) Modifications graphiques



APRES MODIFICATION





1) Modifications du règlement écrit des zones A

Le règlement **Avant** Modification :

Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole ou aux activités autorisées par le statut agricole (ainsi les gîtes et camping à la ferme sont autorisés).
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Le règlement **Après** Modification :

Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, **ou aux constructions et activités autorisées à l'article A2.**
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole ou aux activités autorisées par le statut agricole (ainsi les gîtes et camping à la ferme sont autorisés), **à l'exception de ceux mentionnées à l'article A.2**
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- **Les extensions et les annexes des habitations existantes**
- **Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- **Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes 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.**

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 2 000 m² dès lors que l'occupation projetée requiert un nouveau dispositif d'assainissement des eaux usées.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Constructions à usage agricole : Elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD13 ; Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires au développement du siège d'exploitation de la Ferme des Landes, dès lors que celles-ci sont implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

Constructions à usage d'habitation (dont gîtes) :

Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Sans objet

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Constructions à usage agricole : Elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD13 ; Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires au développement du siège d'exploitation de la Ferme des Landes, dès lors que celles-ci sont implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

Constructions à usage d'habitation (dont gîtes) , leurs extensions et leurs annexes :

Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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 de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

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

Article A.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés****Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Art. A.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 **Emprise au sol des constructions****Art. A.9**

Néant.

Article A.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés****Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

De plus, ces règles sont valables pour les extensions ou les annexes des bâtiments à vocation d'habitation.

Article A.8 **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Art. A.8**

Sans objet

Le règlement **Avant** Modification :

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Art. A.9

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Art. A.10

Le règlement **Après** Modification :

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Cas des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes :

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 a une surface inférieure à 100m² 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 annexes et les extensions ne peuvent atteindre les 30% (ou les 60% pour les constructions de moins de 100m²) d'emprise au sol de la construction existante 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 m², et ce par unité foncière.

De plus, les extensions et annexes des constructions d'habitations sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2X la surface de l'unité foncière et ce jusqu'à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Cas des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes :

La hauteur au faîtage de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

La hauteur à l'acrotère de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du toit de la construction principale,

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

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction s'il n'existe pas déjà une haie sur ces limites.

2) Modifications du règlement écrit des zones N

La zone N comprend aussi des secteurs « Nh », qui sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions dans la limite de la capacité des réseaux et de voiries existantes, et des secteurs « Nc », destiné plus spécifiquement à l'accueil d'installation ou de constructions à vocation sportive et de loisir.

Les modifications réglementaires sur les extensions et les annexes seront effectives pour la zone N et Nh et **pas sur le secteur Nc**.

Le règlement Avant Modification :

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
Article N.1	Occupations et utilisations du sol interdites
Art. N.1	
Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :	
<ul style="list-style-type: none">- Les lotissements de toute nature,- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh,- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception du camping à la ferme et des aires naturelles de camping,- Les nouvelles constructions à usage industriel,- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,- Les abris de fortune,- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.	
Article N.2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières
Art. N.2	
Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :	
<ul style="list-style-type: none">- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,	
<ul style="list-style-type: none">- que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles réalisées par de non-exploitants (box à chevaux, etc...)- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.- L'aménagement, le changement d'affectation, et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes (y compris les hangars, et locaux d'activités nécessaires aux établissements existants dans la zone).	

Le règlement Après Modification :

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
Article N.1	Occupations et utilisations du sol interdites
Art. N.1	
Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :	
<ul style="list-style-type: none">- Les lotissements de toute nature,- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception du camping à la ferme et des aires naturelles de camping,- Les nouvelles constructions à usage industriel,- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,- Les abris de fortune,- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.	
Article N.2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières
Art. N.2	
Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :	
<ul style="list-style-type: none">- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,	
<ul style="list-style-type: none">- que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles réalisées par de non-exploitants (box à chevaux, etc...)- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.	
<ul style="list-style-type: none">- Les annexes et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. 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 changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	

Le règlement **Avant** Modification :

Article N.2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	Art. N.2
	<p><u>Sont de plus autorisés en Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, - Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur. <p><u>Sont seulement autorisées en Nc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations à vocation de sports ou de loisirs, - les constructions nécessaires à l'accueil du public, dans le cadre des activités autorisées, - les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans ce paysage de vallée. 	

Article N.6	Implantation des constructions par rapport aux voies	Art. N.6
	<p><u>En Nh et Nc :</u> Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 9 m.</p> <p>Sauf le long de la RD13 où les constructions respecteront le retrait à l'alignement prescrit au plan de zonage.</p> <p><u>Sauf Nh et Nc :</u> les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m de l'axe de la RD13, - 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole). <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie. <p>- lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantations du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc...), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	
Article N.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés	Art. N.7
	<p>Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.</p> <p>Néanmoins l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	

Le règlement **Après** Modification :

Article N.2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	Art. N.2
	<p><u>Sont de plus autorisés en Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, - Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur. - Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. <p><u>Sont seulement autorisées en Nc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations à vocation de sports ou de loisirs, - les constructions nécessaires à l'accueil du public, dans le cadre des activités autorisées, - les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans ce paysage de vallée. 	
Article N.6	Implantation des constructions par rapport aux voies	Art. N.6
	<p>En Nh et Nc : Les nouvelles constructions et leurs annexes sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 9 m.</p> <p>Sauf le long de la RD 13 où les constructions et leurs annexes respecteront le retrait à l'alignement prescrit au plan de zonage.</p> <p><u>Sauf Nh et Nc :</u> les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m de l'axe de la RD13, - 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole). <p>Néanmoins en N, et Nh</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension mesurée et l'annexe d'une habitation existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie. De plus, les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. - lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantations du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc...), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie. <p>Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	
Article N.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés	Art. N.7
	<p>Si la construction, son extension ou son annexe ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 3m.</p> <p>Néanmoins l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourra pas avoir pour effet de porter à plus de 30 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante,

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Dans la zone N :

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des constructions d'habitations existantes, sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale . **Les annexes et les extensions ne peuvent atteindre les 30% (ou les 60% pour les constructions de moins de 100m²) d'emprise au sol de la construction existante 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 m², et ce par unité foncière.

De plus, les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² 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 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : 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 500m² 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

Dans la zone Nh, :

Les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² 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 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : 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 N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante,

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

En N et Nh, Cas des annexes et des extensions des constructions d'habitation existantes :

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'extension des constructions d'habitation existantes ne doit pas dépasser la hauteur à ***l'égout du toit*** de la construction principale.

La hauteur de l'annexe (y compris les abris pour animaux) ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4m à l'acrotère.

Le règlement **Avant** Modification :

Article N .13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Le règlement **Après** Modification :

Article N .13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction s'il n'existe pas déjà une haie sur ces limites.

