



Département du Calvados
Communauté de Communes BLANGY PONT-L'EVÊQUE INTERCOM
Commune de LE BREUIL EN AUGÉ

Plan Local d'Urbanisme
Modification Simplifiée n°1

APPROBATION

A – NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 11 juillet 2016.

Le Président de la Communauté de Communes
Hubert COURSEAUX

PLU initial approuvé le 26 avril 2012

Emergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Tables des matières

L'historique du dossier.....	3
La procédure	3
L'exposé des motifs	3
L'objet de la Modification Simplifiée	8
Annexes	26

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

L'historique du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme initial a été approuvé le 26 avril 2012 par délibération du Conseil Municipal du Breuil en Auge. Depuis, il n'a connu aucune modification.

Le 17 septembre 2015, par délibération, le Conseil Municipal a prescrit une procédure de Modification Simplifiée. La Communauté de Communes Blangy Pont l'Évêque Intercom, suite à sa prise de compétence du 16 novembre 2015, a décidé de terminer la procédure engagée.

La procédure

La procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée dans plusieurs hypothèses. Elle peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L.151-20 et L.151-28 du code de l'Urbanisme (pour les bâtiments d'habitation situés en zone U, pour la réalisation de logements sociaux, pour la performance énergétique des bâtiments),
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit celles :
 - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - De diminuer ces possibilités de construire,
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'exposé des motifs

Initialement, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 avril 2012, permettait une évolution du bâti dans les zones **A** et **N**. L'extension pour les constructions d'habitation, la réalisation d'annexe non-jointive à l'habitation et la transformation en habitation d'ancien bâtiment de caractère, les abris pour animaux étaient autorisés sous conditions.

La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a condamné ces possibilités.

Les Lois Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, et, Croissance, Activité et Egalité des Chances Economiques, du 6 août 2015, ont réintroduit, sous des conditions complémentaires (édiction de règles de hauteur, d'implantation, de densité ou indentation spécifique sur le plan), ces possibilités. Le 28 décembre 2015, le décret n°2015-1783 a précisé la notion de densité.

Pour la collectivité, les possibilités d'extension et d'annexe d'habitation et de changement de destination des bâtiments de caractère, redonnées par les lois LAAAF et « Macron », apparaissent comme une contextualisation appropriée.

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Elle indique également que les possibilités redonnées prennent en compte l'organisation typique de l'habitat diffus du Pays d'Auge. Elles permettent l'évolution mesurée du lieu de vie des habitants et son adaptation à ses différentes étapes.

Suivant ces motifs, la collectivité a pour objectif de compléter les dispositions réglementaires dans les zones **A** et **N** pour apporter les conditions permettant les évolutions.

Le retour à ces possibilités entre dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- « *L'organisation du développement communal doit s'inscrire dans le maintien de la typicité augeronne.* » : Extrait du PADD.
- « *Les bâtiments augerons d'intérêt architectural et patrimonial: Leur transformation en habitation permettra de faire vivre ce patrimoine.* » : Extrait du PADD.
- « *Un espace naturel déjà partiellement bâtis* » : Extrait du PADD.

Pour permettre la transformation des bâtiments de caractère, le PLU initial en identifiait 7 en zone **A** et, en zone **N**, donnait la possibilité de tous les transformer. En zone **N**, les bâtiments de caractère étaient tous réputés transformables.

La Modification Simplifiée a pour objectif d'offrir, à nouveau, un potentiel de transformation de 10 bâtiments de caractère dans les zones **A** et **N**. Le nouvel inventaire correspond également à une actualisation des identifications intégrant les conditions fixées aux articles **A2** ou **N2** et les transformations ayant déjà eu lieu.

Le retour de ces possibilités d'évolution ne porte pas atteinte aux mesures de protection de la zone Naturelle. Il s'agit simplement de l'évolution d'un existant qui fait partie de la singularité du Pays d'Auge.

Les extensions et les constructions d'annexe accompagnent des terrains où sont déjà présentes des habitations et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu, considérant notamment les conditions liées aux possibles évolutions.

Le retour de la possibilité de transformer des anciens bâtiments agricoles intervient sur des terrains où l'impact de l'activité humaine (ancien bâtiment d'élevage, ancien pressoir, habitation...) a déjà lieu et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu.

Permettre à nouveau les constructions nécessaires à l'activité agricole principale et liées à l'accueil d'animaux en zone **N** réponds aux besoins des éleveurs et au bien être animal (code rural). Cette autorisation était liée à la répartition du classement entre zone **A** et zone **N**, d'où l'intérêt d'apporter les conditions adaptées pour la réalisation de ces constructions. L'intérêt naturel du bocage est intimement lié à l'élevage.

Le rapport de présentation du PLU initial indique que la zone **N** couvre 719,5 hectares et la zone **A** 142 hectares. Considérant le nombre de logements et les dimensions existantes du bâti, les possibilités d'évolution ne majoreront pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Outre les compléments ou ajustements de rédaction liés aux nécessaires conditions pour l'évolution du bâti et pour les abris pour animaux, la procédure a aussi pour objectif :

- L'adaptation des orientations d'aménagement, à la marge, pour **permettre la traduction du projet urbain en l'adaptant aux études opérationnelles** qui ont mis en évidence des impossibilités techniques ou financières (aides à la pierre de l'État notamment).
- Préciser les vocations d'activités autorisées en secteur **Ne**.
- Préciser et harmoniser **les clauses d'exceptions** des articles 6 et 7, notamment au regard des dernières évolutions normatives.

Spécifiquement,

Annexe à usage d'abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural augeron de permettre l'équivalent d'un maximum de 5 boxes à chevaux joints et du stockage les accompagnant (150 m² environ). Le Pays d'Auge a la particularité de comprendre un nombre conséquent d'animaux élevés dans un cadre non professionnel. Les particuliers peuvent disposer de plusieurs chevaux ou de « broutards ». Le maintien de cet élevage « de loisirs » est fondamental pour l'entretien des paysages typiques et pour le mode de vie rural du territoire.
- Considérant les aspects extérieurs des constructions augeronnes, afin de permettre aux abris d'avoir des pentes de toit typiques et de stocker le fourrage à l'étage également, la hauteur doit pouvoir s'élever jusqu'à 7,50 mètres. De plus, pour des raisons sanitaires (qualité de l'air), certains chevaux de sport peuvent nécessiter les hauteurs sous plafond définies par la procédure.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 25 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins) ou à 40 mètres de l'habitation principale.

Les emprises au sol (15%) et les densités définies garantissent le respect du caractère des zones A et N. De plus, les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions sont limitées à une densité maximale de 0,20 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher.

Construction d'abri pour animaux nécessaire à l'activité agricole principale :

Il apparaît adapté, pour l'activité agricole principale qui entretient les paysages, de pouvoir créer des abris pour animaux en zone **N**. Ces constructions nécessaires à l'activité agricole principale sont conditionnées en emprise, densité, hauteur et implantation. Elles accompagnent l'activité d'élevage et le bien être animal.

Les emprises au sol (15%) et les densités définies garantissent le respect du caractère des zones A et N. De plus, les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions sont limitées à une densité maximale de 0,20 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher.

Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques et reprendre à leur compte l'architecture locale. Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale, soit une distance qui permet d'intégrer les profils topographiques auvergnats qui peuvent être chahutés et peuvent imposer des implantations.

Les emprises au sol (15%) et les densités définies garantissent le respect du caractère des zones A et N. De plus, les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions sont limitées à une densité maximale de 0,20 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher.

Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones **A** ou **N**.

Les emprises au sol (15%) et les densités définies garantissent le respect du caractère des zones A et N. De plus, les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions sont limitées à une densité maximale de 0,20 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher.

Les proportions retenues permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

Exemple n°1 :

*Habitation de 120 m² de surface plancher : 120 x 1,3 = 156 Δ = 36 m²
36 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 1 chambre avec un couloir de desserte.*

Exemple n°2 :

*Habitation de 80 m² de surface plancher : 80 x 1,6 = 128 Δ = 48 m²
48 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 2 chambres avec un couloir de desserte.*

Le gabarit de l'extension doit s'inscrire dans celui de l'habitation existante.

Spécifiquement,

Quartier des Coutures et zone AU

Aujourd'hui, les aides à la pierre de l'État ne permettent pas de réaliser des logements sociaux sur la Commune : Le Breuil en Auge n'y est éligible. Aussi, le projet est à adapter pour ne pas les imposer tant dans les orientations d'aménagement que dans le règlement écrit.

Les densités sont ajustées dans la partie Sud de la zone **1AU** des Coutures, sur 1,4 ha environ, pour passer de 15 à 20 logements / ha à 10 à 12 logements / ha en moyenne. Cette variation conduit à réduire le potentiel à une quinzaine de logements dans cette partie du secteur **1AU** au lieu d'une vingtaine.

Sur l'ensemble de cette zone **1AU** le nombre de logements demeure globalement inchangé dans la mesure où la densité définie comme « intermédiaire » dans le document passe de 10 logements / ha à 10 à 12 logements / ha. Le quartier centre nord du secteur **1AU** gagnant un nombre de logements similaire à la baisse précédente. Cette homogénéisation partielle des densités moyennes dans le secteur est liée au caractère non éligible de la Commune aux aides à la pierre qui permet moins de réaliser les formes urbaines correspondant plus fréquemment aux logements sociaux.

De plus, les orientations d'aménagement sont ajustées quant à la desserte interne de l'opération afin de ne pas créer un piquetage automobile en partie basse de la rue des Parcs Fontaine où la faisabilité technique est davantage limitée (visibilité, profil de voirie, environnement bâti...). La sortie en partie basse de la rue des Parcs Fontaine est remplacée par une liaison non automobile et, par ailleurs, par un piquetage complémentaire sur la RD579A.

Spécifiquement,

En secteur **Ne**, les articles 1 et 2 définissent les constructions autorisées : « *construction nouvelle à usage d'activités de services ou d'équipement public* ». En conservant le caractère de la zone, garanti notamment par l'emprise au sol de 15% maximum, l'objectif est de permettre dans ce secteur des vocations d'activités complémentaires : commerce, bureau, artisanat.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Règlement écrit

Dans le règlement, la traduction des motifs exposés correspond à des ajustements ou précisions tel que présentés ci-après.

RÉDACTION EN VIGUEUR	RÉDACTION EN PROJET
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ua », « Ub » et « Uc »</p> <p>[...]</p> <p>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p><u>Sur toute la zone,</u></p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,- Ni au changement de destination,- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.</p> <p>[...]</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ua », « Ub » et « Uc »</p> <p>[...]</p> <p>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p><u>Sur toute la zone,</u></p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,- Ni au changement de destination,- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.</p> <p>[...]</p>
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ue »</p> <p>[...]</p> <p>Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ue »</p> <p>[...]</p> <p>Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>

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

[...]

Article Ue7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

[...]

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

[...]

ARTICLE AU.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.
- Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.
- Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.
- Pour le secteur 1AU, que tout projet, par tranche de 5 logements, intègre 1 logement social ou à financement aidé.
- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise son urbanisation.

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Ni à l'extension ~~mesurée~~ d'une construction existante ~~ne respectant pas les marges de recul~~, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

[...]

Article Ue7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

L'extension ~~mesurée~~ d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

[...]

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

[...]

ARTICLE AU.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.
- Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.
- Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.
- ~~Pour le secteur 1AU, que tout projet, par tranche de 5 logements, intègre 1 logement social ou à financement aidé.~~
- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise son urbanisation.

<p>- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise la réalisation de projets touristiques, de loisirs, de détente, de bien-être et/ou d'équipements publics.</p> <p>De plus, les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</p> <p>Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.</p> <p>II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES AVANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel. <p>[...]</p> <p>Article AU6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>Article AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>[...]</p>	<p>- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise la réalisation de projets touristiques, de loisirs, de détente, de bien-être et/ou d'équipements publics.</p> <p>De plus, les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</p> <p>Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.</p> <p>II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES AVANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel. <p>[...]</p> <p>Article AU6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>Article AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>[...]</p>
---	--

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article A2 sont interdites et en particulier :

- Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations.
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non, qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges.
- Les terrains de camping et de caravanage, soumis à autorisation, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

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

Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction des annexes.
- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article A2 sont interdites et en particulier :

- ~~— Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations.~~
- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non, qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- ~~— Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.~~
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges.
- Les terrains de camping et de caravanage, soumis à autorisation, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

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

~~Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.~~

~~Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :~~

- ~~— L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction des annexes.~~
- ~~— La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.~~
- ~~— L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.~~

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre. - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. - Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. 	<p>La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</p> <p>Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer. 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faitage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ; ● que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU. ● qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ou à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière. ● que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement. 4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de
--	--

	<p>toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ; ● que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. ● que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement. <p>5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ; ● que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU. <p>6. Le changement de destination, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans engager de dépense pour la Commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>7. La reconstruction à l'identique après sinistre.</p> <p>8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</p> <p>9. Les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions (visées aux points 3, 4 et 5) sont limitées à une densité maximale de 0,20</p>
--	---

<p>Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.</p> <p>Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les reculs minimums exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Routes à grande circulation (RD 579) : 75 m - Autres voies : 10 m pour les habitations et 15 m pour les constructions autres qu'une habitation. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété. <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p> <p>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p> <p>Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</p> <p>Les autres types d'occupation du sol autorisés sont implantés à une distance de celle-ci au moins égale à 10</p>	<p>(rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.</p> <p>De plus :</p> <p>Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.</p> <p>Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les reculs minimums des constructions, extensions et annexes exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Routes à grande circulation (RD 579) toutes constructions, extensions ou annexes : 75 m - Autres voies : 10 m pour les constructions, extensions et annexes à usage d'habitations et 15 m pour les constructions, extensions et annexes autres qu'une qu'à usage d'habitation. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété. <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p> <p>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p> <p>Les constructions, extensions et annexes à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</p> <p>Les autres types d'occupation du sol constructions, extensions et annexes autorisées sont implantés à une</p>
--	---

<p>mètres. En limite avec une zone U, cette distance est portée à un minimum de 30 mètres.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants.</p> <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres à la sablière.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 7 mètres 50 à l'égout de toiture.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>[...]</p>	<p>distance de celle-ci au moins égale à 10 mètres. En limite avec une zone U, cette distance est portée à un minimum de 30 mètres.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite de propriété.</p> <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 15% maximum sur l'unité foncière.</p> <p>Pour les autres constructions ou extensions, dont la vocation diffère, cet article n'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres à la sablière.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 7 mètres 50 à l'égout de toiture. La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni aux changements de destination.</p> <p>[...]</p>
---	---

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ARTICLE N1: Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature ou groupes d'habitations.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les nouvelles habitations autour des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Tout hébergement léger de loisirs, stationnement de caravanes et implantation de mobil home (sauf justification de chantier) de plus de trois mois.
- Les abris de fortune, les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article N2.
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.
- Dans les secteurs de prédispositions aux mouvements de terrain modérées à fortes et très fortes, toutes nouvelles constructions.

Sauf en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles d'habitation

Sauf en secteur Ne :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités de services ou d'équipement public.

De plus, dans les secteurs Np et Npa : tout nouveau bâtiment destiné à l'activité agricole.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ARTICLE N1: Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- ~~- Les lotissements de toute nature ou groupes d'habitations.~~
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les nouvelles habitations autour des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement **soumise à autorisation.**
- Tout hébergement léger de loisirs, stationnement de caravanes et implantation de mobil home (sauf justification de chantier) de plus de trois mois.
- Les abris de fortune, les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- ~~- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article N2.~~
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges **du Douet du Mieux ou à moins de 10 mètres pour les autres rivières.**
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.
- Dans les secteurs de prédispositions aux mouvements de terrain modérées à fortes et très fortes, toutes nouvelles constructions.

Sauf en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles d'habitation

Sauf en secteur Ne :

- ~~- Toute construction nouvelle à usage d'activités de services ou d'équipement public.~~

- **Toutes extensions ou constructions nouvelles à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'activités de services ou d'équipement public**

De plus, dans les secteurs Np et Npa : tout nouveau bâtiment destiné à l'activité agricole.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

ARTICLE N2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°- Sur toute la zone, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas dû soit à des mouvements de terrain, soit à des conséquences d'inondation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Pour toutes constructions nouvelles des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indice de présence de cavité souterraine à proximité du projet. En l'absence d'investigation spécifique ou en l'attente de la réalisation du Plan Marnière et de la mise en application de sa doctrine, et, en présence avérée d'une cavité souterraine, le terrain est inconstructible dans un rayon de 60 mètres.

Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Dans les zones d'effet en cas de sinistre sur la canalisation de transport de gaz, les dispositions suivantes, telles qu'elles ressortent du plan de zonage des ouvrages de transport, s'appliquent.

Rappel :

- *En zone jaune, le pétitionnaire doit informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement.*
- *En zone orange, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 3^{ème} catégorie est interdite.*
- *En zone rouge, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.*

ARTICLE N2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

~~1°- Sur toute la zone~~, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- ~~- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,~~
- ~~- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.~~
- ~~- La reconstruction à l'identique après sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas dû soit à des mouvements de terrain, soit à des conséquences d'inondation.~~
- ~~- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.~~

~~Pour toutes constructions nouvelles des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indice de présence de cavité souterraine à proximité du projet. En l'absence d'investigation spécifique ou en l'attente de la réalisation du Plan Marnière et de la mise en application de sa doctrine, et, en présence avérée d'une cavité souterraine, le terrain est inconstructible dans un rayon de 60 mètres.~~

~~Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.~~

~~Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.~~

~~Dans les zones d'effet en cas de sinistre sur la canalisation de transport de gaz, les dispositions suivantes, telles qu'elles ressortent du plan de zonage des ouvrages de transport, s'appliquent.~~

~~*Rappel :*~~

- ~~- *En zone jaune, le pétitionnaire doit informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement.*~~
- ~~- *En zone orange, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 3^{ème} catégorie est interdite.*~~
- ~~- *En zone rouge, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.*~~

<p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles. ▪ Que la capacité des réseaux et voies existants le permette. ▪ Qu'elles se situent au moins à 30 mètres des berges du Douet du Mieux ou 10 mètres des berges toute autre rivière. <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% si le bâtiment d'origine a une emprise au sol inférieure à 100 m² et à 30% au-delà et la construction de leurs annexes. - Le changement d'affectation pour un usage d'habitation des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial (ne constituant pas une ruine) dans la stricte limite du volume existant. - Les extensions sont autorisées aux bâtiments qui ont changé d'affectation. - La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) - Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur et que tout changement de destination ultérieur est interdit. <p><u>2°- De plus en secteur Ne :</u> Toute construction nouvelle à usage d'activités de services ou d'équipement public.</p> <p><u>3°- De plus en secteur Nh :</u> Les constructions nouvelles d'habitations sont autorisées.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles. ▪ Que la capacité des réseaux et voies existants le permette. ▪ Qu'elles se situent au moins à 30 mètres des berges du Douet du Mieux ou 10 mètres des berges toute autre rivière. <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% si le bâtiment d'origine a une emprise au sol inférieure à 100 m² et à 30% au-delà et la construction de leurs annexes. - Le changement d'affectation pour un usage d'habitation des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial (ne constituant pas une ruine) dans la stricte limite du volume existant. - Les extensions sont autorisées aux bâtiments qui ont changé d'affectation. - La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) - Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur et que tout changement de destination ultérieur est interdit. <p><u>2°- De plus en secteur Ne :</u> Toute construction nouvelle à usage d'activités de services ou d'équipement public.</p> <p><u>3°- De plus en secteur Nh :</u> Les constructions nouvelles d'habitations sont autorisées.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2. Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public. 3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faitage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction
--	---

principale à laquelle il s'ajoute ;

- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

6. **Le changement de destination**, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans engager de dépense pour la Commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment.
7. **Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux et nécessaires à l'activité agricole principale**, à condition :
 - qu'elles soient sans influence sur la quiétude du secteur et que tout changement de destination ultérieur soit interdit.
 - qu'elles ne soient pas situées en secteur Np ou en secteur Npa,
 - que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faitage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°.
 - qu'elles soient implantées à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les constructions créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
8. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**
9. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**
10. **De plus et uniquement en secteur Ne**, toutes extensions ou constructions nouvelles à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'activités de services ou d'équipement public.
11. **De plus et uniquement en secteur Nh**, les constructions nouvelles et principales d'habitation sont autorisées.
12. Les constructions, abris pour animaux, autres annexes et extensions sont limitées à une **densité maximale de 0,20** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m² maximum** de surface de plancher sur le terrain.

De plus,

Pour toutes constructions nouvelles des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indice de

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

<p>[...]</p> <p>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les reculs minimums exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 579 : 75 mètres. - Autres voies : 10 mètres pour les habitations et 5 mètres pour les constructions autres qu'une habitation. - Voie SNCF : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude T1. - Réseau GRTF - Gaz : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude I3. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 	<p>présence de cavité souterraine à proximité du projet. En l'absence d'investigation spécifique ou en l'attente de la réalisation du Plan Marnière et de la mise en application de sa doctrine, et, en présence avérée d'une cavité souterraine, le terrain est inconstructible dans un rayon de 60 mètres.</p> <p>Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.</p> <p>Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.</p> <p>Dans les zones d'effet en cas de sinistre sur la canalisation de transport de gaz, les dispositions suivantes, telles qu'elles ressortent du plan de zonage des ouvrages de transport, s'appliquent.</p> <p><i>Rappel :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>En zone jaune, le pétitionnaire doit informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement.</i> - <i>En zone orange, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 3^{ème} catégorie est interdite.</i> - <i>En zone rouge, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.</i> <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les reculs minimums des constructions, extensions et annexes exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 579 : 75 mètres. - Autres voies : 10 mètres pour les habitations lorsqu'il s'agit d'une construction ou extension à usage d'habitation principale et d'un abri pour animaux nécessaires à l'activité agricole, et, 5 mètres pour les constructions, extensions et annexes autres qu'une qu'à usage d'habitation principale (annexe d'habitation, annexes d'abri pour animaux) et autre qu'un abri pour animaux nécessaire à l'activité agricole. - Voie SNCF : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude T1. - Réseau GRTF - Gaz : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude I3. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
--	--

- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°- Une nouvelle construction, une annexe, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension 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, ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété.

[...]

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension ~~mesurée~~ d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°- Une nouvelle construction, **une annexe**, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres, **sous réserve des dispositions de l'article N2**. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction, **de l'extension ou de l'annexe** au point le plus proche de la limite séparative.

2°- L'extension ~~mesurée~~ d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension 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, **ni aux changements de destination, ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété.**

[...]

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, **de l'extension ou de l'annexe**, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 7 mètres 50 à l'égout de toiture. La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et celle des abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole principale sont soumises aux conditions fixées à l'article 2.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, **ni aux changements de destination.**

[...]

Lexique

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrace, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier. Il peut s'agir, par exemple, d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola... Une annexe ne peut comprendre tout ou partie des éléments constitutifs d'un logement (cuisine, salle de bain, chambre...).

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

Extension : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

La marge de recul : La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

Unité foncière : Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

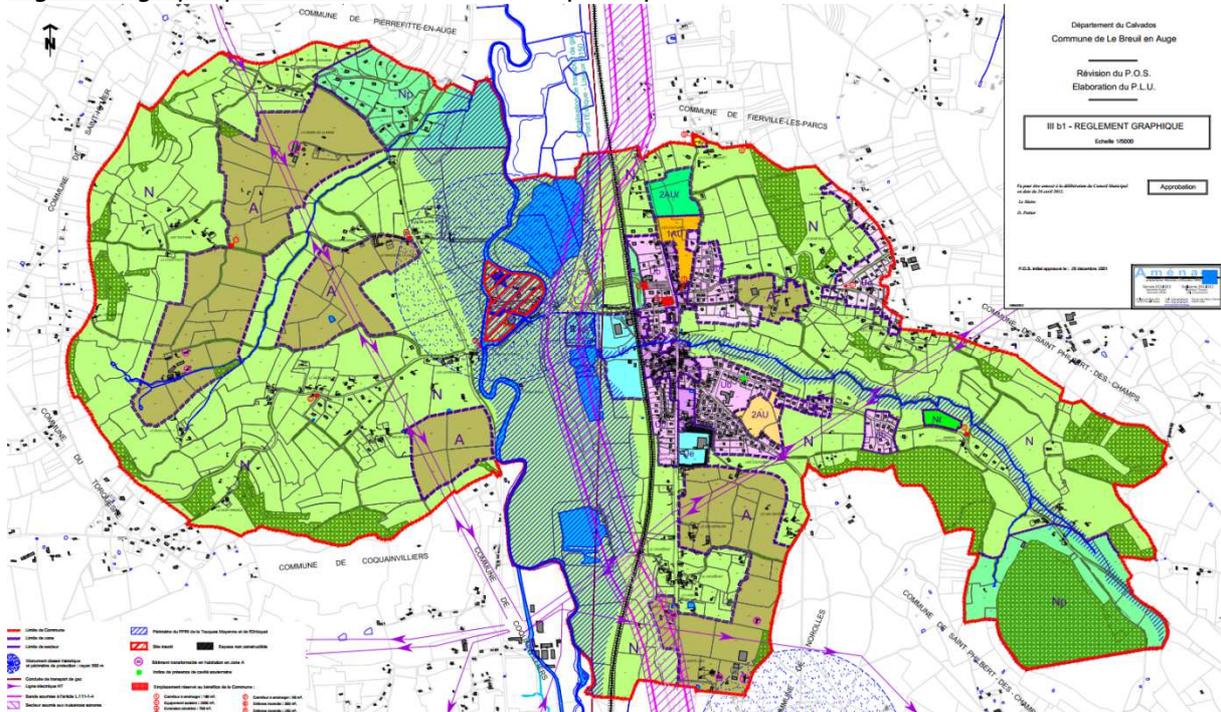
Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

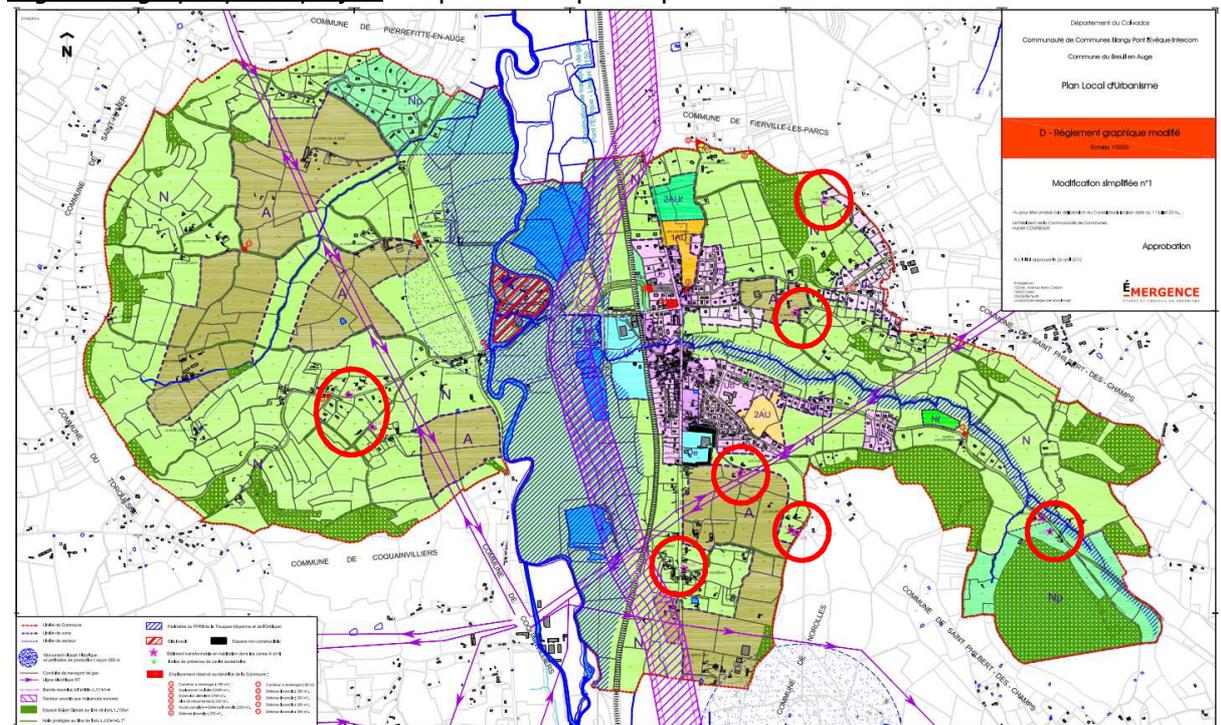
Règlement graphique

Suivant l'inventaire joint en annexe et l'exposé des motifs, la liste des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, pouvant être transformés en habitation est ajustée. Les détails du plan figurent en pièce « D » du dossier (plan échelle 1/5000^{ème}).

Règlement graphique initial: 7 identifications spécifiques en zone A.



Règlement graphique en projet: remplacement par un potentiel de 10 bâtiments en zones A et N.



Les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées.

Annexes

Les photographies et leur numérotation illustrent et permettent la localisation des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

1.



2.



REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0

3.



4.



REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0

5.



6.



REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0

7.



8.



REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0

9.



10.



REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0