

Communauté de communes
d'**Isigny-Omaha Intercom**

Modification N°2
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **Noron-la-Poterie**

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

Notice de présentation

<p>Dossier pour « notification aux personnes publiques associées » et « enquête publique »</p>	
--	--

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE DU PLU	3
2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	5
2.1. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire d'un changement de destination en zone naturelle et les règles d'urbanisme	5
2.1.1. Contexte et problématique	5
2.1.2. Le projet envisagé.....	6
2.1.3. Règlement actuel et proposé	7
3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	9
4. ANNEXES	12
4.1. Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLU de Noron-la-Poterie	12
4.2. Règlement graphique modifié	13
4.3. Règlement écrit modifié	14
4.3.1. Article N2 modifié :.....	14

1. HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noron-la-Poterie a été approuvé par délibération en date du 22 avril 2012.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune fixe trois orientations majeures, avec différents objectifs :

1) Avoir un développement équilibré et structuré :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation,
- Prévoir l'adaptation des équipements à la croissance de la population ;

2) Assurer la pérennité de l'activité économique :

- Garantir les conditions favorables à l'activité agricole,
- Renforcer les activités existantes ;

3) Protéger et mettre en valeur le patrimoine :

- Conserver les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels,
- Valoriser et promouvoir le potentiel touristique,
- Protéger la ressource.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 18 mars 2016 en Conseil Municipal.

Les ajustements effectués visaient à :

- préciser les conditions réglementaires pour permettre les extensions et les annexes des habitations en zone naturelle,
- permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'installation d'une pension canine et féline en milieu rural.

Depuis cette première procédure de modification, le PLU de la commune prévoit dans son règlement les possibilités d'évolution du bâti autre qu'agricole en zones N et A.

Mais une demande de changement de destination en habitation par réhabilitation d'un ancien bâtiment en zone naturelle ne peut actuellement trouver de réponse positive parce que ce dernier n'est pas identifié graphiquement sur le plan de zonage du PLU.

Aussi, les dispositions du règlement écrit ne sont plus en phase avec la législation qui a évolué concernant les changements de destination en zones naturelle ou agricole, et ainsi méritent d'être complétées.

Pour ce faire, les élus souhaitent procéder à un ajustement du PLU, afin de préciser les conditions réglementaires permettant la mise en œuvre d'un tel projet. Ceci suppose de :

- Préciser les conditions autorisant les changements de destination de bâtiments en zone naturelle,
- Mettre à jour le plan de zonage par une identification graphique du bâtiment concerné.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU ne changeront pas les orientations du PADD, ni ne réduiront une zone agricole ou naturelle, la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme de la commune de Noron-la-Poterie par arrêté en date du 23 mai 2018.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. METTRE A JOUR LE RECENSEMENT DES BATIMENTS POUVANT FAIRE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET LES REGLES D'URBANISME

2.1.1. Contexte et problématique

La zone naturelle du PLU de Noron-la-Poterie regroupe des espaces de nature et d'agriculture variés.

Le contexte législatif quant à l'évolution possible du bâti en milieu rural a fortement évolué ces dernières années. D'une situation d'interdiction de quasiment tout projet, dans la perspective de conserver les espaces naturels et leur richesse patrimoniale, la loi « pour la croissance, l'activité, et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015 a réintroduit la possibilité d'autoriser des changements de destination sur des bâtiments au sein d'espaces bâtis isolés ou légèrement à l'écart du bourg, mais sous certaines conditions...

Selon le code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles ou forestières sont avant tout destinées aux activités agricole, pastorale ou forestière.

En vertu de l'article L151-11, 2° du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

- autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,

à condition notamment que ces équipements et ces changements de destination ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement écrit du PLU actuel autorise le changement de destination en zone naturelle dans la perspective de permettre un éventuel changement de vocation. Ceux-ci ne sont pas matérialisés par un figuré sur le document graphique annexé.

Pour mémoire, les propriétaires concernés devront présenter préalablement leur projet aux commissions départementales de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lorsqu'ils sont en zone naturelle, ou de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) lorsqu'ils sont en zone agricole.

Considérant l'intérêt de permettre l'évolution du bâti en zone naturelle, notamment afin de maintenir la population et les activités agricoles en milieu rural, les élus souhaitent que soit ajusté le règlement de leur PLU.

Les conditions de changement de destination seront précisées dans l'article N2.

2.1.2. Le projet envisagé

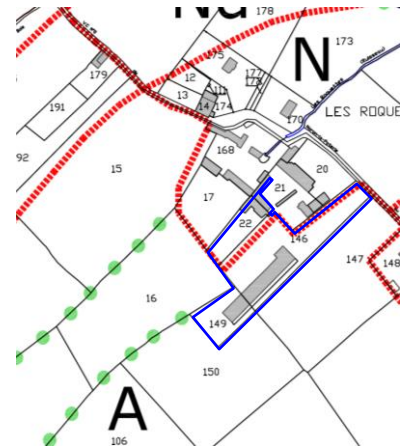
Au travers des éléments fournis par le pétitionnaire pour sa demande, il s'avère que le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment en pierre de type grange pour en faire une habitation.

Le porteur de projet, agriculteur de profession, installé sur la commune d'Agy, vient d'acquérir d'anciennes parcelles agricoles au lieu-dit « Les Roquettes » pour y développer son activité agricole.

Son acquisition concerne :

- Les parcelles n°146 et 149 en zone Agricole au plan de zonage du PLU, sur lesquelles est implantée une stabulation.
- La parcelle n°22 composée d'un herbage et d'un vieux hangar vétuste est, elle, classée en zone N ainsi que le bâtiment à réhabiliter implanté sur la parcelle n°21 qui est aussi classé en zone N.

Localisation du projet : zonage du PLU



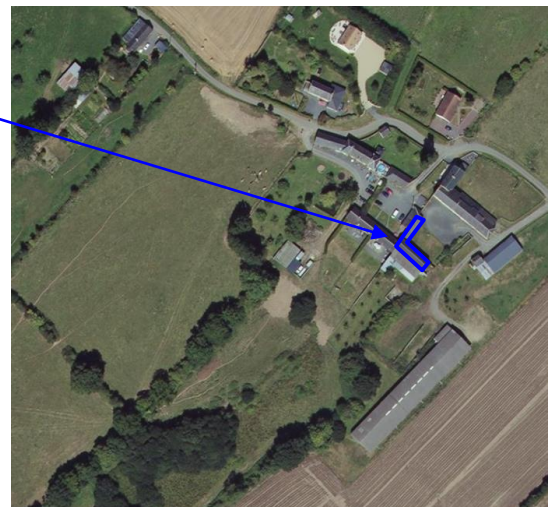
Localisation du projet : (source Géoportail)

Sur la parcelle n°21, est implanté un bâtiment de type grange en pierre en bon état général.

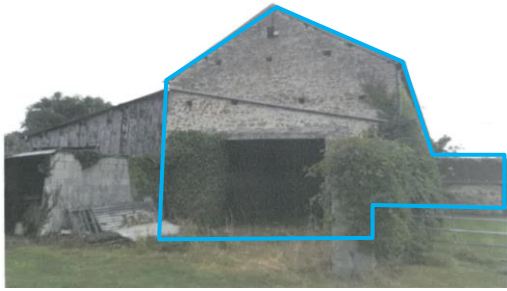
Il présente une emprise au sol d'environ 200 m² permettant sa réhabilitation en maison d'habitation.

Le hangar vétuste, accolé au bâtiment visé par le projet et localisé sur la parcelle n°22, serait détruit.

Le secteur, situé à proximité du bourg, est desservi en électricité et en eau potable en capacité suffisante pour accueillir un nouveau projet d'habitation, et la défense incendie y est assurée.



Bâtiment à réhabiliter



Hangar vétuste à démolir



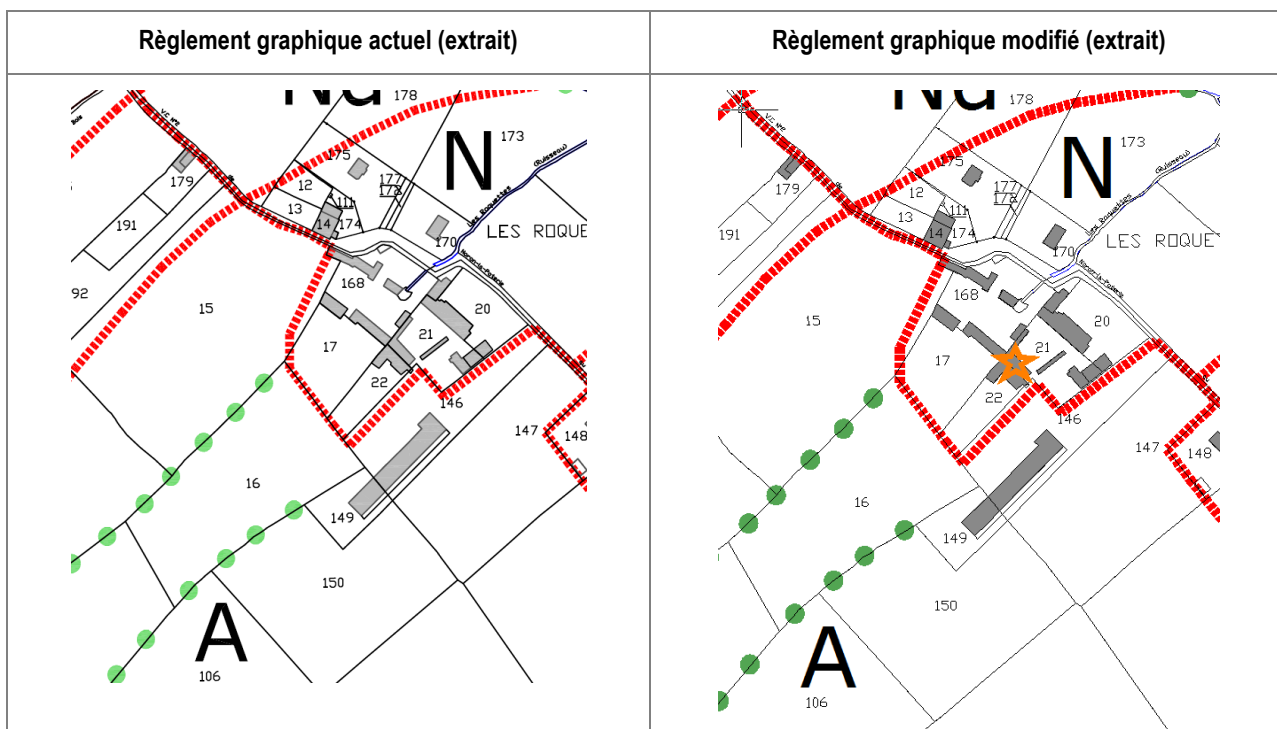
2.1.3. Règlement actuel et proposé

- Proposition de modification du règlement écrit :

ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
Règlement actuel (extraits)	Règlement proposé (extraits)
<p>❶ Dans les secteurs N, Nx et Nt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les affouillements et exhaussements du sol, les plans d'eau, sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone ◆ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ◆ L'extension des constructions à usage d'activité liée à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière. ◆ Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial 	<p>❶ Dans les secteurs N, Nx et Nt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les affouillements et exhaussements du sol, les plans d'eau, sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone ◆ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ◆ L'extension des constructions à usage d'activité liée à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière. ○ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes repérées au titre du L.151-11 2° du code de l'urbanisme ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une emprise au sol de 50 m². 	<p>maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.</p> <p>- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une emprise au sol de 50 m².
---	--

○ Projet de modification du règlement graphique



3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit :

- d'ajuster le règlement écrit de la zone naturelle, dans la perspective de préciser les possibilités de changement de destination ;
- de modifier le zonage, afin d'identifier précisément et graphiquement le bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.

En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

1. *Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
2. *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
3. *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
4. *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

Or, les modifications envisagées :

1 – Ne portent pas atteinte au PADD ; Elles s'inscrivent dans ses objectifs, à savoir :

- ✓ **Avoir un développement équilibré et structuré :**
 - Maîtriser le développement de l'urbanisation,
 - Prévoir l'adaptation des équipements à la croissance de la population ;
- ✓ **Assurer la pérennité de l'activité économique :**
 - Garantir les conditions favorables à l'activité agricole,
 - Renforcer les activités existantes ;
- ✓ **Protéger et mettre en valeur le patrimoine :**
 - Conserver les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels,
 - Valoriser et promouvoir le potentiel touristique,
 - Protéger la ressource

En permettant en zone Naturelle un changement de destination, la modification du PLU de Noron-la-Poterie concourt au développement équilibré de la commune. Elle permet le maintien et le confortement du bâti en milieu rural ; le développement urbain restant concentré sur le bourg.

En offrant les conditions réglementaires nécessaires au changement de destination, le PLU permet de renforcer l'activité agricole présente sur la commune, le projet devant être regardé par ailleurs comme un aménagement liée à la reprise d'une exploitation agricole.

2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Si la modification apportée au règlement graphique concerne la zone Naturelle, cette dernière n'est pas réduite.

3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les ajustements réglementaires relatifs aux changements de destination en zone Naturelle résultent des possibilités offertes par la loi en date du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité, et l'égalité des chances économiques ».

L'identification d'un bâtiment dans la perspective d'y autoriser la possibilité d'un changement de destination d'une habitation veille à maintenir le patrimoine rural bâti de la commune

Les espaces humides sont préservés et les continuités écologiques maintenues. Les modifications proposées ne viennent donc pas réduire une certaine volonté de protéger la ressource en eau, en préservant les fonds de vallée et les prairies humides de l'urbanisation.

4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Les modifications apportées ne concernent aucunement des zones à urbaniser à long terme (2AU), non encore ouvertes à l'urbanisation.

La modification du PLU de Noron-la-Poterie se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et du règlement graphique. Les extraits du règlement annexés à la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation,
- Le règlement graphique du PLU,
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la Commission Départementale de la Nature, des Site et des Paysages sera sollicitée afin de disposer de son avis sur le projet de changement de destination.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique, le présent projet de modification permettant le changement de destination d'un bâtiment en zone N, alors que le règlement graphique de la zone N ne l'y autorisait pas.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

4. ANNEXES

4.1. ARRETE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE NORON-LA-POTERIE



n° 00190-2018

ARRETE de la PRESIDENTE
Prescrivant la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de MANDEVILLE-EN-BESSIN, NORON-LA-POTERIE, PLANQUERY

La Présidente de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37 et R.153-20,
Vu les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de MANDEVILLE-EN-BESSIN, NORON-LA-POTERIE, PLANQUERY,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification des PLU pour les motifs suivants :

- Prise en compte des dispositions de la Loi Macron ;
- Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles
- Créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité sur la commune de Mandeville-en-Bessin

ARRETE

Article 1 : Une procédure de modification des Plans Locaux d'Urbanisme est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Prise en compte des dispositions de la Loi Macron ;
- Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles
- Créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité sur la commune de Mandeville-en-Bessin

Article 2 : Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification des PLU auquel sera joint, le cas échéant les avis des PPA.

Article 4 : A l'issue de l'enquête publique, les projets de modification, éventuellement amendés pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport de commissaire enquêteur, seront approuvés par délibération du conseil communautaire.

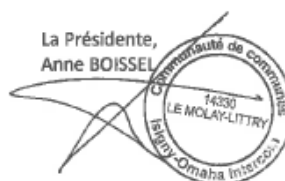
Article 5 : Une concertation sera mise en œuvre, en mairie et au siège de la Communauté de Communes, par le biais de la mise à disposition du public d'un registre pour y consigner des observations.

Article 6 : Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes d'Isigny-Omaha Intercom et en Mairie des communes concernées durant un délai d'un mois

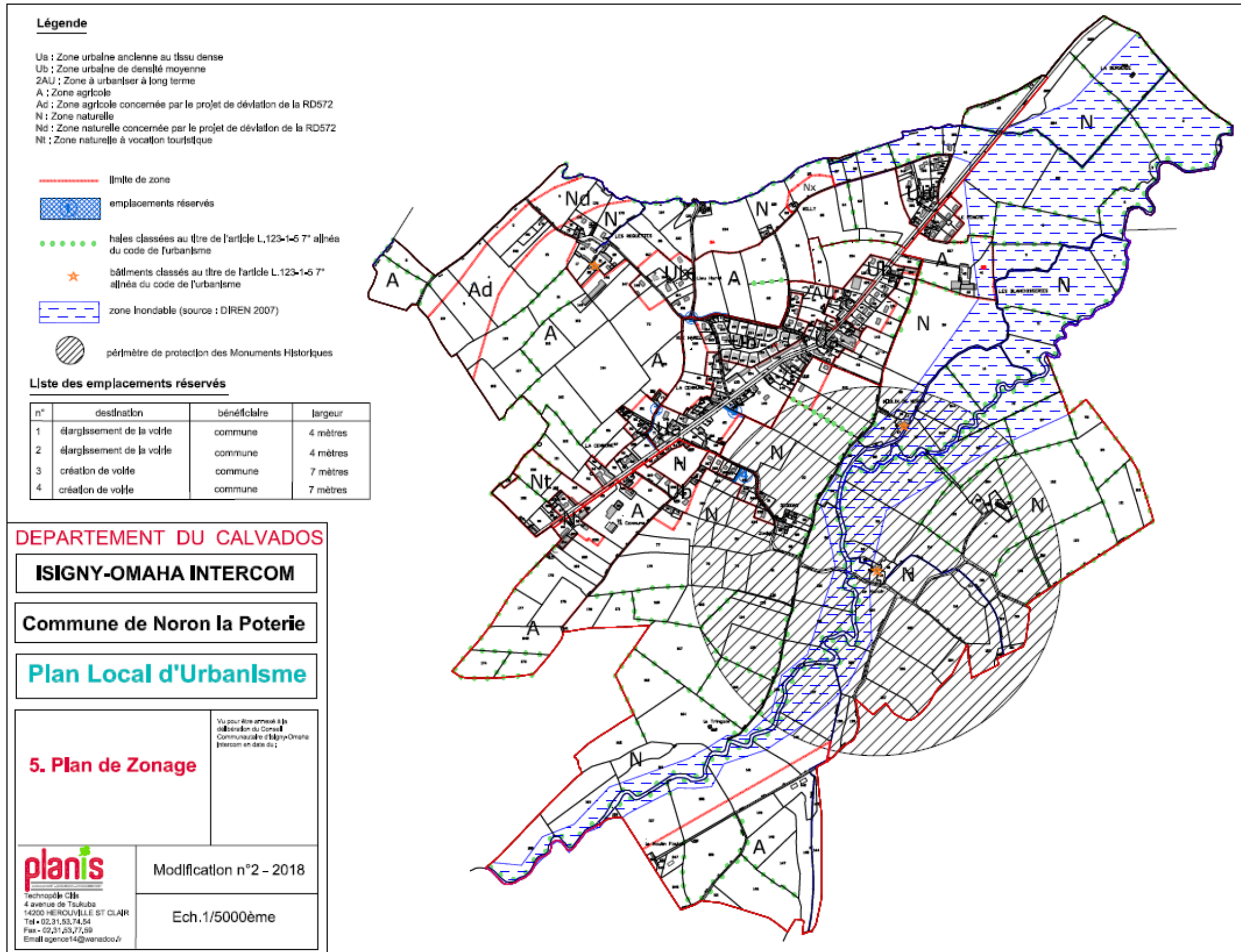
Accusé de réception en préfecture
014-200066801-20180523-URBA00190-2018
-AR
Date de télétransmission : 28/05/2018
Date de réception préfecture : 28/05/2018

Fait le 23 mai 2018
FORMIGNY-LA-BATAILLE

La Présidente,
Anne BOISSEL



4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



4.3. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

4.3.1. Article N2 modifié :

ARTICLE N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

❶ **En secteur Nd**, seuls sont autorisés les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation, les aménagements paysagers, les affouillements et exhaussements de sols, les équipements publics et d'intérêt général compatibles avec la déviation.

❶ **Dans les secteurs N, Nx et Nt**

- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol, les plans d'eau, sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- ♦ L'extension des constructions à usage d'activité liée à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière.
- ♦ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes repérées au titre du L.151-11 2° du code de l'urbanisme ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :
 - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,
 - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- ♦ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une emprise au sol de 50 m².

❶ **Et en secteurs N**

- ♦ L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ♦ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² (réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) et devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

❶ **Et en secteur Nx**

Les constructions, installations et annexes, sous réserve :

- ♦ qu'elles soient liées à une activité agricole,
- ♦ de respect des marges sanitaires, d'hygiène et de sécurité inhérentes à l'activité ;

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité agricole, sous réserve :

- ◆ d'acceptation préalable par la Préfecture du dossier d'autorisation ou de déclaration nécessaire,
- ◆ d'une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.

● Et en secteur Nt

- ◆ Les aires de stationnement, les aires et abris de pique-nique, à condition qu'ils soient ouverts au public et/ou dans le cadre d'une activité touristique
- ◆ La construction de sanitaires, de bâtiments d'accueil pour la valorisation ou la promotion des savoirs-faires et/ou du patrimoine sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

● En outre, dans la zone inondable, reportée au document graphique la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.