

Communauté de communes  
d'Isigny-Omaha Intercom

Modification  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Mandeville-en-Bessin

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](mailto:contact@planis.fr)

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

---

Notice de présentation

---

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

## SOMMAIRE

---

<b>1. HISTORIQUE DU PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS .....</b>	<b>5</b>
2.1. Prise en compte de la loi Macron qui impose de préciser les conditions d’implantation, d’emprise et de hauteur des annexes et des extensions en zone N .....	5
2.1.1. Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées .....	5
2.1.2. Zones d’implantation .....	7
2.1.3. Emprise au sol .....	10
2.1.4. Hauteur .....	12
2.2. Prise en compte de la loi Macron qui impose de préciser les conditions d’implantation, d’emprise et de hauteur des annexes et des extensions en zone A .....	13
2.2.1. Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées .....	13
2.2.2. Zones d’implantation .....	15
2.2.3. Emprise au sol .....	18
2.2.4. Hauteur .....	19
2.3. Ajuster le règlement graphique pour déplacer la limite entre les zones agricole et naturelle	21
2.4. Ajouter un emplacement réservé pour un projet dans le cœur de bourg .....	22
<b>3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>24</b>
<b>4. ANNEXES.....</b>	<b>27</b>
4.1. Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLU de Mandeville-en-Bessin.....	27
4.2. Règlement graphique modifié .....	28
4.3. Règlement écrit modifié .....	29
4.3.1. Article A2 modifié : .....	29
4.3.2. Article A6 modifié : .....	30
4.3.3. Article A7 modifié : .....	30

## COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

4.3.4.	Article A9 modifié : .....	31
4.3.5.	Article A10 modifié : .....	31
4.3.6.	Article N2 modifié : .....	31
4.3.7.	Article N6 modifié : .....	32
4.3.8.	Article N7 modifié : .....	33
4.3.9.	Article N9 modifié : .....	33
4.3.10.	Article N10 modifié : .....	33
4.4.	Liste des emplacements réservés modifiée .....	34

## **1. HISTORIQUE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mandeville-en-Bessin a été approuvé en 2013.

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

### **1) Valoriser les éléments identitaires du territoire :**

- Préserver et mettre en valeur la Vallée de l'Aure ;
- Protéger le patrimoine bâti et intégrer paysagèrement le développement urbain ;

### **2) Conforter la vocation résidentielle du territoire:**

- Favoriser l'accueil de nouvelles populations ;
- Encadrer un développement urbain maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés ;

### **3) Conforter et diversifier le potentiel de développement économique du territoire :**

- Conserver le potentiel de développement économique du territoire ;
- Préserver les espaces agricoles ;
- Conforter le tourisme vert et favoriser la découverte du territoire ;
- Permettre l'accueil d'activités ou de nouveaux équipements ;

### **4) Organiser le fonctionnement de l'espace :**

- Faire du carrefour des RD 29 et RD 208 un point d'ancrage sur le territoire
- Assurer la liaison entre les différents espaces selon leurs fonctions et objectifs de développement.

Depuis, la législation a changé et les possibilités d'évolution du bâti autre qu'agricole en zones N et A sont dorénavant à la définition de certaines conditions qui sont incomplètes dans le PLU de Mandeville-en-Bessin. En outre la limite entre les zones A et N nécessite d'être adaptée.

Aussi, les dispositions du règlement écrit ne sont plus en phase avec la législation et méritent ainsi 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 annexes et extensions d'habitations en zones A et N,
- Ajuster le règlement graphique pour déplacer la limite entre les zones agricole et naturelle.

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU ne changeront pas les orientations du PADD, ni ne remettront en cause l'équilibre entre l'espace agronaturel (zones A et N) et urbain (zones U et AU), la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme de la commune de Mandeville-en-Bessin par arrêté en date du 23 mai 2018.

## **2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS**

### **2.1. PRISE EN COMPTE DE LA LOI MACRON QUI IMPOSE DE PRECISER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION, D'EMPRISE ET DE HAUTEUR DES ANNEXES ET DES EXTENSIONS EN ZONE N**

#### **2.1.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées**

Les élus ont décidé d'appliquer, pour les extensions et les annexes en zone naturelle, des règles respectueuses du milieu que celle-ci entend préserver. L'objectif est de s'assurer que tout projet d'extension ou d'annexe en campagne puisse être encadré par le règlement.

Le Code de l'urbanisme actuel précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit donc préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le règlement du PLU actuel entendait permettre sous conditions l'extension mesurée des constructions existantes (sans en préciser la taille), ainsi que les « constructions liées à une habitation accolées ou non d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> », mais aussi les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> (qui ne requièrent aucun permis de construire). Une construction accolée au bâtiment principal est aujourd'hui considérée comme une extension et une construction non accolée comme une annexe<sup>1</sup>. Pour clarifier la situation au regard de la loi Macron, il est nécessaire d'y apporter des précisions.

Aussi, pour garantir que les annexes ne deviennent pas des logements, leur changement d'usage en ce sens sera interdit.

En outre, le règlement entendait également permettre l'extension de constructions à usage d'activité, ce qui n'est plus possible aujourd'hui en dehors d'un STECAL<sup>2</sup> dument défini, selon les modalités de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. La commune ne comptant aucun STECAL, cette disposition sera supprimée.

Enfin, le changement de destination des bâtiments en zone N que le règlement entendait permettre n'est plus possible si les bâtiments ne sont pas repérés dans le règlement graphique. Dans l'attente d'un futur travail de repérage, les dispositions relatives au changement de destination seront supprimées.

---

<sup>1</sup> Le terme « annexe » est apparu récemment dans le code l'urbanisme.

<sup>2</sup> STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisé dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,</li> <li>• Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif,</li> <li>• L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,</li> <li>• Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain et sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat,</li> <li>• Les constructions liées à une habitation accolées ou non d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et respectant l'aspect architectural préexistant,</li> <li>• Les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>,</li> <li>• 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,</li> <li>• La reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul> <p><b>Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL intégré) dans la pièce n°1 –Rapport de présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau des eaux usées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.</li> </ul>	<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisées dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,</li> <li>• Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif,</li> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,</li> <li>- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> </ul> </li> <li>• La reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul>

### 2.1.2. Zones d'implantation

Concernant les zones d'implantations des extensions et des annexes d'habitations, rendues nécessaires par la Loi Macron en zone naturelle, il a été fait le choix de les contenir dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal d'habitation. En outre, les termes figurant dans la rédaction actuelle du règlement nécessitent d'être clarifiés (les abris pour animaux ne sont pas reconnus comme tels dans le code de l'urbanisme).

○ Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisé dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages.</li> <li>• Les constructions liées à une habitation accolées ou non d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et respectant l'aspect architectural préexistant,</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisées dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,</li> <li>- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> </ul> </li> </ul>

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions annexes non accolées et les abris à animaux seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la RN13 ;</li> <li>- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.</li> </ul> <p>Des implantations différentes seront admises pour les constructions liées à une habitation accolées à des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).</p> <p>Les extensions et réfections des constructions existantes seront implantés dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p><u>ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les annexes seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la RN13 ;</li> <li>- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.</li> </ul> <p>Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.</p>

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions, les constructions liées à une habitation non accolées et les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.</li> </ul> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p>	<p><u>ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions (autres que celles liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif) et leurs annexes, seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.</li> </ul> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p>

## COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

2.1.3. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en zone naturelle n'est pas réglementée au PLU en vigueur.

Les élus ont souhaité retenir des règles permettant l'insertion des projets dans le contexte paysager et bâti, mais aussi l'évolution des habitations en campagne, tout en veillant à garantir une équité de traitement en fixant une limite identique pour toutes les extensions.

Annexes d'habitations :

Il sera fixé une emprise au sol maximale de 90<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes. En outre, leur nombre sera également limité à trois annexes par unité foncière.

En limitant l'emprise au sol des annexes et leur nombre, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

Extensions d'habitations :

Les élus ont souhaité permettre des extensions de maximum 30% de l'emprise au sol initiale des habitations, augmentant ce taux à 40% pour les petites habitations (moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale). Quelle que soit l'emprise initiale, l'extension sera autorisée sous réserve de ne pas dépasser 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol finale après travaux. En outre, le nombre d'extensions d'une habitation sera également limité à une extension à compter de l'approbation de la modification.

En limitant l'emprise au sol des extensions et leur nombre, le PLU imposera ainsi une règle de densité aux extensions.

○ Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisé dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,</li> <li>• Les constructions liées à une habitation accolées ou non d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et respectant l'aspect architectural préexistant,</li> <li>• 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,</li> </ul>	<p><u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisées dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du</li> </ul> </li> </ul>

	<p>bâtiment principal d'habitation,</p> <p>- ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,</p> <p>- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</p>
--	--

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <p>- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,</p> <p>- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>

2.1.4. Hauteur

Le règlement actuel du PLU précise une hauteur – très basse – uniquement pour les constructions de moins de 20m². Si ces dernières sont aussi des extensions, cette rédaction peut s'avérer bloquante ou handicapante pour de nombreux projets. Aussi, cet article comprend actuellement une formulation qui peut laisser croire que les changements de destination sont permis en zone N. Il convient de la retirer.

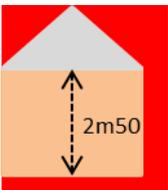
Les extensions et annexes aux habitations ne pourront être autorisées que si le règlement précise leurs conditions de hauteur, conformément au code de l'urbanisme actuel.

Les élus ont choisi de limiter la hauteur des extensions d'une habitation à la hauteur de ladite habitation avant travaux.

Pour la hauteur des annexes, il a été fait le choix de fixer une limite de la hauteur totale de 5 mètres.

En limitant la hauteur des extensions et des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Pour les constructions de moins de 20 m², la hauteur maximale au linteau ne peut excéder 2 mètres 50.</p>  <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour les parties transformées ou aménagées ne devront pas excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.</p>	<p><u>ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.</p> <p>La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.</p> <p>La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.</p>

## **2.2. PRISE EN COMPTE DE LA LOI MACRON QUI IMPOSE DE PRECISER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION, D'EMPRISE ET DE HAUTEUR DES ANNEXES ET DES EXTENSIONS EN ZONE A**

### 2.2.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées

Les élus ont décidé d'appliquer, pour les extensions et les annexes en zone agricole, des règles similaires à celles retenues en zone naturelle. L'objectif est de s'assurer que tout projet d'extension ou d'annexe en campagne puisse être encadré par le règlement.

Comme en zone naturelle, le code de l'urbanisme actuel précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ici aussi, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le règlement du PLU actuel permet les constructions (notamment à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole), mais n'est pas explicite concernant leurs extensions et leurs annexes. Il entendait aussi permettre le changement de destination de bâtiments repérés, changement dont les conditions ont été changées dans le code de l'urbanisme. Pour clarifier la situation au regard de la loi Macron, il est donc nécessaire d'y apporter des précisions.

Enfin, pour garantir que les annexes ne deviennent pas des logements, leur changement d'usage en ce sens sera interdit.

#### o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,</li> <li>- aux services publics d'intérêt général ou collectif.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'habitation <b>ainsi que leurs annexes</b>, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition</p>	<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><b>Sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,</li> <li>- aux services publics d'intérêt général ou collectif.</li> </ul> </li> <li>• Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la</li> </ul>

<p>qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,</li> </ul> <p>Les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole (L.123-3-1). Les travaux d'extension, de restauration des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.</p>	<p>condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,</li> <li>- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> </ul> </li> <li>• Le changement de destination des bâtiments référencés au plan de zonage, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.</li> <li>• La reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul>
--	--

### 2.2.2. Zones d'implantation

Concernant les zones d'implantations des extensions et des annexes d'habitations, rendues nécessaires par la Loi Macron en zone agricole, il a été fait le choix d'appliquer des dispositions similaires à celles retenues en zone naturelle.

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p>	<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,</li> <li>- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,</li> </ul> </li> </ul>

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>→ 35 mètres le long des départementales</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p>	<p><u>ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions <b>et leurs annexes</b> sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>→ 35 mètres le long des départementales</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant</b> (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).</p> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p>

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites.</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.5-7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p>	<p><u>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation (y compris les logements d'exploitants) et leurs annexes seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites.</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.5-7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p>

### 2.2.3. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en zone agricole n'est pas réglementée au PLU en vigueur.

Les élus souhaitent retenir les mêmes règles que celles proposées pour la zone naturelle afin de favoriser l'insertion des projets dans le contexte paysager et bâti.

#### Annexes d'habitations :

Il sera fixé une emprise au sol maximale de 90<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes. En outre, leur nombre sera également limité à trois annexes par unité foncière.

En limitant l'emprise au sol des annexes et leur nombre, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

#### Extensions d'habitations :

Les élus ont souhaité permettre des extensions de maximum 30% de l'emprise au sol initiale des habitations, augmentant ce taux à 40% pour les petites habitations (moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale). Quelle que soit l'emprise initiale, l'extension sera autorisée sous réserve de ne pas dépasser 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol finale après travaux. En outre, le nombre d'extensions d'une habitation sera également limité à une extension à compter de l'approbation de la modification.

En limitant l'emprise au sol des extensions et leur nombre, le PLU imposera ainsi une règle de densité aux extensions.

#### o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>- se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),</li> <li>- se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- ne pas compter plus de trois annexes</li> </ul> </li> </ul>

	par unité foncière, - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
--	---

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><u>ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,</li> <li>- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.</li> </ul> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>

#### 2.2.4. Hauteur

Tout comme en zone naturelle, le règlement actuel du PLU ne précise pas en zone agricole de hauteur maximale à respecter pour les extensions d'habitations. Aucune limite de hauteur n'est actuellement stipulée pour leurs annexes.

Les extensions et annexes aux habitations ne pourront être autorisées que si le règlement précise leurs conditions de hauteur, conformément à la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

Comme en zone naturelle, les élus ont choisi de limiter la hauteur des extensions d'une habitation à la hauteur de ladite habitation avant travaux.

Pour la hauteur des annexes, il a été fait le choix de reprendre la même limite qu'en zone naturelle, à savoir 5 mètres.

En limitant la hauteur des extensions et des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

○ Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.</p> <p>La hauteur des bâtiments agricoles ne dépasseront pas 20 mètres.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).</p>	<p><u>ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.</p> <p>La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.</p> <p>La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.</p> <p>La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.</p> <p>La hauteur des bâtiments agricoles ne dépasseront pas 20 mètres.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).</p>

### **2.3. AJUSTER LE REGLEMENT GRAPHIQUE POUR DEPLACER LA LIMITE ENTRE LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

Au lieu dit Teurteville, un ancien corps de ferme, qui ne présentait plus d'activité agricole, a été classé en zone N dans le zonage actuel.

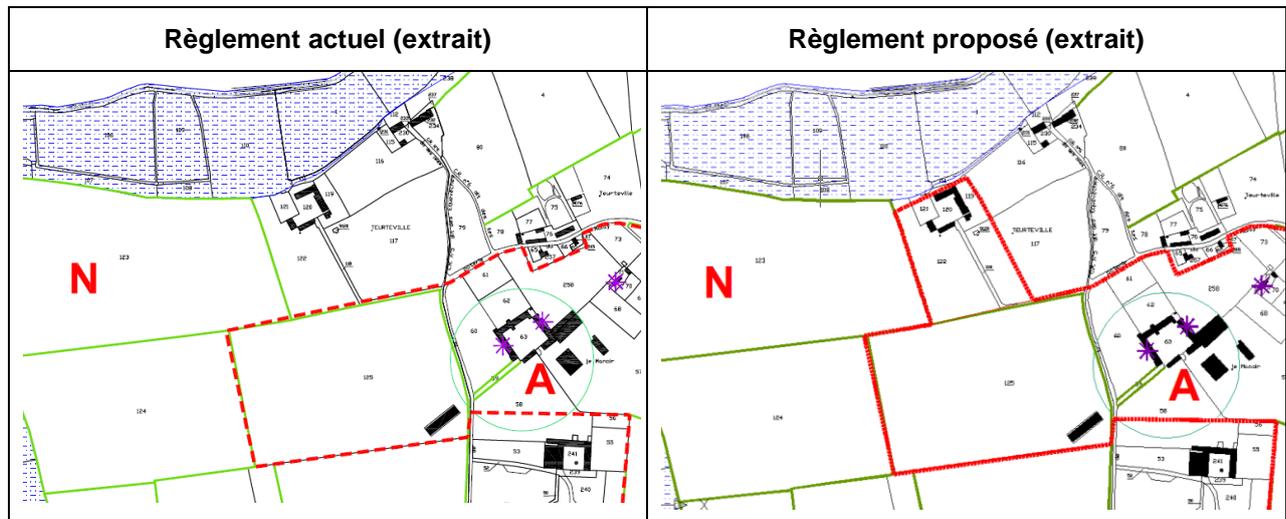
Celui-ci est en vente et un acquéreur déclaré souhaiterait y développer une activité d'élevage équin. Pour cela, il est nécessaire de permettre d'éventuelles nouvelles constructions en lien avec cette activité.

La création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été dans un premier temps envisagée. Mais il s'agit de constructions agricole et un zonage agricole « A » semble donc plus adapté au lieu.

Pour ce faire, il convient de repousser la limite de la zone A (passant quelques centaines de mètres plus au Sud) pour qu'elle inclue ce corps de ferme (sans toutefois déborder sur la zone inondable) et que cette activité y soit possible.

2,23 ha passeront ainsi de la zone N à la zone A, ne remettant pas en cause la dimension de l'ensemble agronaturel dans le PLU de Mandeville-en-Bessin.

o *Proposition de modification du règlement :*



**2.4. AJOUTER UN EMPLACEMENT RESERVE POUR UN PROJET DANS LE CŒUR DE BOURG**

Au centre du bourg, sur la parcelle OB367 d'une superficie de 5874 m<sup>2</sup>, la commune entend réaliser un aménagement paysager ouvert au public.

Cette parcelle actuellement en pâture est enclavée au sein d'un tissu urbain distendu au Nord, mais relativement dense au Sud. Dument aménagée, elle offrirait un espace de promenade aux habitants, mais aussi aux usagers de la salle des fêtes et du parking d'une cinquantaine de places situés à proximité.

Il convient donc d'ajouter un emplacement réservé au bénéfice de la commune dans le règlement graphique, mais aussi de mettre à jour la liste des emplacements réservés, pièce n°5 dans le PLU de Mandeville-en-Bessin.

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel (extraits)			Règlement proposé (extraits)		
Liste des emplacements réservés			Liste des emplacements réservés		
n°	destination	bénéficiaire	n°	destination	bénéficiaire
1	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	1	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune
2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune
3	Aménagement de carrefour	Commune	3	Aménagement de carrefour	Commune
4	Aménagement de carrefour	Commune	4	Aménagement de carrefour	Commune
5	Extension de cimetière	Commune	5	Extension de cimetière	Commune
6	Aménagement de carrefour	Commune	6	Aménagement de carrefour	Commune
			7	Réalisation d'un aménagement paysager	Commune

○ Proposition de modification de la liste des emplacements réservés :

Liste actuelle				Liste proposée			
Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie	Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>	1	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>
2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>	2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>
3	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>	3	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>
4	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>	4	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>
5	Extension de cimetière	Commune	4 000 m <sup>2</sup>	5	Extension de cimetière	Commune	4 000 m <sup>2</sup>
6	Aménagement de carrefour	Commune	596 m <sup>2</sup>	6	Aménagement de carrefour	Commune	596 m <sup>2</sup>
				7	Réalisation d'un aménagement paysager	Commune	5894 m <sup>2</sup>

### 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 :*

- Ajuster le règlement écrit pour préciser les conditions autorisant les annexes et extension d'habitations en zones agricole et naturelle,
- Ajuster le règlement graphique pour déplacer la limite entre les zones agricole et naturelle.

*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 :

- ✓ **Valoriser les éléments identitaires du territoire :**
  - Préserver et mettre en valeur la Vallée de l'Aure ;
  - Protéger le patrimoine bâti et intégrer paysagèrement le développement urbain ;
- ✓ **Conforter la vocation résidentielle du territoire:**
  - Favoriser l'accueil de nouvelles populations ;
  - Encadrer un développement urbain maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés ;
- ✓ **Conforter et diversifier le potentiel de développement économique du territoire :**
  - Conserver le potentiel de développement économique du territoire ;
  - Préserver les espaces agricoles ;
  - Conforter le tourisme vert et favoriser la découverte du territoire ;
  - Permettre l'accueil d'activités ou de nouveaux équipements ;

## COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

✓ **Organiser le fonctionnement de l'espace :**

- Faire du carrefour des RD 29 et RD 208 un point d'ancrage sur le territoire
- Assurer la liaison entre les différents espaces selon leurs fonctions et objectifs de développement.

En rétablissant en campagne la possibilité d'évolution des habitations, tout en fixant des conditions allant dans le sens d'un développement équilibré de la commune. Ainsi, cette modification permet de « conforter la vocation résidentielle du territoire », sans remettre en cause le rôle premier des secteurs bâtis structurés (le bourg) dans l'accueil de nouvelles populations.

En outre, en incluant le lieudit Teurteville dans la zone A, cette modification y permet la réimplantation d'une activité économique, ce qui va dans le sens de l'axe « Conforter et diversifier le potentiel de développement économique du territoire » et notamment de son sous-axe : « Préserver les espaces agricoles ».

Enfin, en créant un emplacement réservé pour réaliser un aménagement paysager en cœur de bourg dont pourront bénéficier les habitants, la commune s'inscrit en droite ligne du PADD qui stipule « Permettre l'accueil d'activités ou de nouveaux équipements ».

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

La présente modification ne remet en cause aucun espace boisé classé. La zone naturelle est réduite de 2,23 ha, mais la zone agricole est agrandie d'autant, ce qui ne remet pas en cause l'équilibre établi par le PLU entre les espaces agronaturels (A et N) et les espaces urbains (U et AU).

**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 règlementaires 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 ».

Les espaces inondables sont préservés et les continuités écologiques maintenues. Les modifications proposées ne remettent donc pas en cause une certaine volonté de protéger la ressource en eau, en préservant les fonds de vallée 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 Mandeville-en-Bessin 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 écrit modifié du PLU
- Le règlement graphique modifié du PLU,
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

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.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> 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 ajusté 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 MANDEVILLE-EN-BESSIN



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 Commune d'Isigny-Omaha Intercom et en Mairie des communes concernées durant un délai d'un mois

Accusé de réception en préfecture  
D14-200066801-20180523-URBADO0190-2018  
-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





#### **4.3. REGLEMENT ECRIT MODIFIE**

##### 4.3.1. Article A2 modifié :

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

**Sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:**

- Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :
  - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,
  - aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
  - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
  - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.
- **Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :**
  - **ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,**
  - **se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,**
- **La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :**
  - **se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),**
  - **se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,**
  - **ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,**
  - **ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,**
- **Le changement de destination des bâtiments référencés au plan de zonage, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.**
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

#### 4.3.2. Article A6 modifié :

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

Les constructions **et leurs annexes** sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

→ 35 mètres le long des départementales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

**Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant** (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

#### 4.3.3. Article A7 modifié :

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

Les constructions à usage d'habitation **(y compris les logements d'exploitants) et leurs annexes** seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites.

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

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.5-7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

4.3.4. Article A9 modifié :**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

4.3.5. Article A10 modifié :**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

La hauteur des bâtiments agricoles ne dépasseront pas 20 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

4.3.6. Article N2 modifié :**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif,
- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :
  - ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,

- La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
  - se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,
  - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
  - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
  - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

#### 4.3.7. Article N6 modifié :

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

Les annexes seront implantées :

- à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la RN13 ;
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les constructions liées à une habitation accolées à des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

4.3.8. Article N7 modifié :**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (autres que celles liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif) et leurs annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

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

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

4.3.9. Article N9 modifié :**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

4.3.10. Article N10 modifié :**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

**4.4. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIEE****LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>Numéro</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>
1	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>
2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Commune	750 m <sup>2</sup>
3	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>
4	Aménagement de carrefour	Commune	300 m <sup>2</sup>
5	Extension de cimetière	Commune	4 000 m <sup>2</sup>
6	Aménagement de carrefour	Commune	596 m <sup>2</sup>
7	Réalisation d'un aménagement paysager	Commune	5 894 m <sup>2</sup>