

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

Modification
du **Plan Local d'Urbanisme**
de Planquery

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	4
2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	6
2.1. Contexte et problématique	6
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	7
2.1.1. Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées	7
2.1.2. Zone d’implantation.....	8
2.1.3. Emprise au sol	11
2.1.4. Hauteur	12
2.2. Conditions de réalisation des annexes et extension des habitations en zone agricole.....	14
2.2.1. Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées	14
2.2.2. Zone d’implantation.....	16
2.2.3. Emprise au sol	17
2.2.4. Hauteur	18
3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	20
4. ANNEXES	23
4.1. Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLU de Planquery	23
4.2. Règlement écrit modifié	24
4.2.1. Article N2 modifié :.....	24
4.2.2. Article N6 modifié :.....	25
4.2.3. Article N7 modifié :.....	26
4.2.4. Article N8 modifié :.....	26
4.2.5. Article N9 modifié :.....	26

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

4.2.6.	Article N10 modifié :	27
4.2.7.	Article A2 modifié :	28
4.2.8.	Article A7 modifié :	29
4.2.9.	Article A9 modifié :	29
4.2.10.	Article A10 modifié :	30

1. HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Planquery a été approuvé par délibération en date du 20 juin 2013.

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

1) Conserver les atouts patrimoniaux et valoriser les éléments identitaires de Planquery

- Préserver le cadre bocager : haies, bois,
- Protéger la vallée de la Drôme et de la Soquence et leurs continuités écologiques de l'urbanisation
- Conserver la typicité des hameaux anciens
- Favoriser une urbanisation bien intégrée dans le paysage : conservation des vues, aspects des constructions et de leurs abords

2) Améliorer la qualité de vie des habitants de Planquery

- Maintenir les possibilités de promenades à partir du réseau prévu à cet effet
- Rendre plus convivial le bourg de Planquery, en valorisant notamment les bords de la Soquence
- Renforcer la sécurité routière à proximité des zones d'habitat et des carrefours structurants

3) Permettre un accueil modéré d'habitants dans un contexte rural

- Retrouver le poids démographique des années 1970 : un objectif de 265 habitants à l'horizon 2025
- Conforter les principaux secteurs urbanisés de la commune par de petites opérations de construction renforçant les hameaux
- Favoriser une diversification de l'offre : privilégier des produits adaptés à des jeunes ménages et en réponse au vieillissement de la population
- Permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement : prendre en compte l'aptitude des sols, les enjeux liés à l'eau, la gestion économe des sols, la maîtrise de l'énergie...

4) Maintenir et conforter l'activité économique du territoire

- Favoriser le maintien (et la diversification) d'une activité agricole viable et pérenne
- Soutenir le développement d'un tourisme vert, en particulier autour du site des étangs de Planquery
- Permettre la reprise d'activités et autoriser des implantations compatibles avec le voisinage

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

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 Planquery.

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 règlementaires permettant la mise en œuvre d'un tel projet. Ceci suppose de :

- Préciser les conditions autorisant les annexes et extensions d'habitations en zones agricole et naturelle,

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU de Planquery 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 par arrêté en date du 23 mai 2018.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Alors que la commune de Planquery présente une physionomie rurale, son règlement n'est plus en phase avec la législation qui a récemment évolué concernant l'évolution du bâti dans ces zones.

Des projets d'extensions et d'annexes en zones agricole et naturelle ont été portés à la connaissance des élus qui ne peuvent aujourd'hui obtenir de réponses favorables au regard des dispositions du règlement écrit actuel.

La loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite loi « Macron », a réintroduit la possibilité de réaliser en zones Agricole et Naturelle pour les habitations existantes des extensions et annexes, mais sous certaines conditions...

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme (anciennement codifié L.123-1.5) stipule ainsi que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), 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 précise 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 naturel, agricole ou forestier de la zone. (...) »

Or le règlement du PLU de Planquery ne précise pas toutes ces conditions. Il convient de les définir, dans la perspective de continuer à permettre l'évolution du bâti en milieu rural et d'y maintenir une population, en tenant compte de l'évolution du code de l'urbanisme.

A noter que les articles du règlement du PLU permettent de régir l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Le cumul de ces différentes règles de construction induit la densité d'urbanisation. Cette dernière est donc définie par la combinaison des autres conditions, en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise.

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 articles 1 et 2 du règlement du PLU définissent, pour les différentes zones, les types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou non.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme tolère la possibilité d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone naturelle dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit alors préciser leur zone d'implantation, leurs conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone naturelle de Planquery en conformité avec les nouvelles dispositions code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU actuel permet les extensions et les annexes mais n'est pas explicite concernant leurs conditions au regard de la loi Macron, il est nécessaire d'y apporter des précisions.

En outre, dans sa configuration actuelle, le code de l'urbanisme ne reconnaît pas les piscines et abris de jardin. Ces derniers restent possibles comme annexes d'habitation. Ils ne seront donc plus mentionnés spécifiquement.

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 :

<u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</u> <u>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	
<i>Extrait du règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<p>(...)</p> <p>Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère • Les constructions annexes accolées ou non, les abris de jardins ainsi que les piscines sous réserve d'être implantés à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage, d'une bonne intégration paysagère, ainsi que d'un assainissement autonome techniquement possible. 	<p>(...)</p> <p>Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

<ul style="list-style-type: none"> · Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques ni les nuisances, et de respect des marges sanitaires. · Le garage collectif de caravanes, camping-cars, mobil-homes, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants. · Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve : de se situer dans des remises ou bâtiments existants ou d'être masqués par des o plantations composées d'essences locales, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à o la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation). (...) 	<p>d'habitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière, - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement. <ul style="list-style-type: none"> · Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques ni les nuisances, et de respect des marges sanitaires. · Le garage collectif de caravanes, camping-cars, mobil-homes, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants. · Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve : de se situer dans des remises ou bâtiments existants ou d'être masqués par des o plantations composées d'essences locales, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à o la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation). (...)
---	--

2.1.2. Zone d'implantation

Dans les articles N6 et N7 du règlement actuel du PLU, les annexes et les extensions sont soit précisées dans des règles d'implantations définies, soit incluses de fait mais sans que cela soit précisé.

Mais cette différence de traitement entre les deux articles rend leur application floue. Il convient donc d'en uniformiser la rédaction sur ce point.

Une zone d'implantation est prévue par l'article N8 actuel, mais :

- elle s'avère parfois bloquante car très réduite. Il convient de l'augmenter de façon modérée pour la faire passer de 25 à 30 mètres autour du bâtiment principal d'habitation,
- elle s'applique aux « annexes, abris de jardins et piscines » alors que ces deux derniers n'ont pas d'existence juridique dans le code de l'urbanisme et sont considérés comme des annexes. Il convient de ne plus les mentionner,
- elle ne s'applique aux extensions d'habitation, alors que ces dernières sont également visées par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Il convient d'ajouter les extensions dans la liste.

En outre, pour une application plus « visible » de cette zone d'implantation, elle ne sera plus réglementée à l'article N8, mais à l'article N2, en tant que condition pour permettre les annexes et les extensions d'habitations.

○ Proposition de modification du règlement :

<u>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</u> <u>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	
Extrait du règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p>(...)</p> <p>Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère • Les constructions annexes accolées ou non, les abris de jardins ainsi que les piscines sous réserve d'être implantés à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage, d'une bonne intégration paysagère, ainsi que d'un assainissement autonome techniquement possible. 	<p>(...)</p> <p>Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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,

<u>ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
<p>Les nouvelles constructions, ainsi que les annexes, devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit selon un retrait minimal de 75 mètres de la RD13 (conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme) - Soit selon un retrait minimal de 10 mètres des autres routes départementales, - Soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies. <p>Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.</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 nouvelles constructions s devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit selon un retrait minimal de 75 mètres de la RD13 (conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme) - Soit selon un retrait minimal de 10 mètres des autres routes départementales, - Soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies. <p>Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.</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>

<u>ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
<p>Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de propriété, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière. <p>En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.</p>	<p>Les nouvelles constructions s seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de propriété, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière. <p>En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.</p>

<u>ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
<p>L'emprise des annexes, abris de jardins et piscines, devra se situer dans un rayon maximal de 25 mètres de l'habitation principale.</p>	<p>Non réglementé.</p>

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

2.1.3. Emprise au sol

Actuellement, le règlement fixe en zone naturelle des dispositions relatives à l'emprise au sol pour les extensions (de bâtiments d'habitation comme d'autres vocations), mais pas pour les annexes d'habitation.

En outre, les possibilités d'extension sont limitées à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment. Or, certaines habitations, même si elles ne constituent pas la majorité des habitations en zone naturelle, ont une emprise initiale particulière réduite et devraient pouvoir bénéficier d'extension un peu supérieures.

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 90² 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 100m² d'emprise au sol initiale). Quelle que soit l'emprise initiale, l'extension sera autorisée sous réserve de ne pas dépasser 130m² d'emprise au sol finale après travaux.

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 :

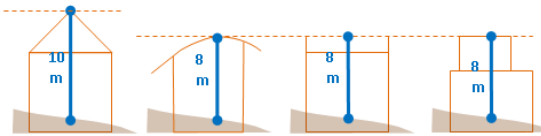
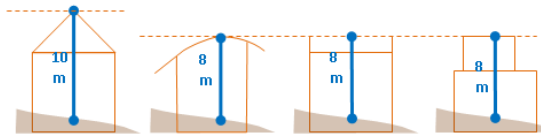
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Règlement actuel	Règlement proposé
<p>En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans toute la zone Naturelle, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment initialement construit</p> <p>En secteur « Nt » : La surface de plancher des habitations légères de loisirs en bois ne doit pas excéder 40 m².</p>	<p>En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans toute la zone Naturelle, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² 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 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. <p>L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m² par unité foncière.</p> <p>En secteur « Nt » : La surface de plancher des habitations légères de loisirs en bois ne doit pas excéder 40 m².</p>

2.1.4. Hauteur

Le règlement actuel du PLU ne précise pas la hauteur à respecter en cas d'extension aux habitations. Pour des raisons d'intégration dans l'environnement bâti et naturel, il semble pertinent d'obliger à ce que la hauteur maximale des extensions n'excède pas celle de la construction initiale.

La hauteur des annexes n'est également pas réglementée. Dans la perspective de favoriser l'insertion de ces annexes dans le paysage et l'environnement, leur hauteur sera limitée à 5 m au faitage ; Ceci laissera la possibilité de réaliser des toitures avec pente et de disposer de greniers mobilisables pour du stockage.

o Proposition de modification du règlement :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions	
Règlement actuel	Règlement proposé
<p>En secteur « Na » et « Nh » :</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).</p> <p>Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :</p>  <p>Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone N :</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>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).</p> <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date</p>	<p>En secteur « Na » et « Nh » :</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).</p> <p>Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :</p>  <p>Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone N :</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>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).</p> <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date</p>

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur « Nt »

La hauteur maximale des constructions légères à usage d'habitation de loisirs ne pourra excéder 6 mètres en son point le plus haut ((hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur « Nt » :

La hauteur maximale des constructions légères à usage d'habitation de loisirs ne pourra excéder 6 mètres en son point le plus haut ((hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

2.2. CONDITIONS DE REALISATION DES ANNEXES ET EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE

L'objectif des élus est de pouvoir répondre réglementairement à tout projet d'extension ou d'annexe en campagne.

Considérant la forte similitude des habitations classées dans les zones agricole et naturelle au PLU de Planquery, ils souhaitent appliquer des règles similaires à celles envisagées ci-avant en zone naturelle.

On rappellera que le critère de densité mentionné à l'article L.151-12 est défini par la combinaison des règles stipulées en termes d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

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

Comme en zone naturelle, l'article L.151-12 précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone Agricole en conformité avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

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. Pour clarifier la situation au regard de la loi Macron, il est nécessaire d'y apporter des précisions.

En outre, dans sa configuration actuelle, le code de l'urbanisme ne reconnaît pas les piscines, abris de jardin. Ces derniers restent possibles comme annexes d'habitation. Ils ne seront donc plus mentionnés spécifiquement.

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

<u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</u>	
<u>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
<p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'ils soient nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles, 	<p><u>Sont autorisés sous conditions sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'ils soient nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,

<ul style="list-style-type: none"> - aux services publics d'intérêt général ou collectif • L'extension mesurée et la restauration des habitations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère. • Les constructions annexes non liées à l'activité professionnelle agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique. <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants • Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « * », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole (et d'un assainissement techniquement possible) : <ul style="list-style-type: none"> - La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment ; - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant en raison de son intérêt architectural et patrimonial ; - L'extension mesurée des bâtiments existants. <p>Dans la zone inondable reportée au document graphique :</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - aux services publics d'intérêt général ou collectif • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants • Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « * », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole (et d'un assainissement techniquement possible) : <ul style="list-style-type: none"> - La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment ; - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant en raison de son intérêt architectural et patrimonial ; - L'extension mesurée des bâtiments existants. <p>Dans la zone inondable reportée au document graphique :</p> <p>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.</p>
--	---

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

2.2.2. Zone d'implantation

L'article A 6 du règlement du PLU de Planquery précise les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies, sans mentionner explicitement les extensions et les annexes d'habitation. Ces dernières sont comprises de facto dans la mention « constructions ». Cet article n'a pas besoin d'être revu.

L'article A 7 fixe des règles pour « les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes », mais il manque des mots pour une application claire de la règle.

Aussi, le fait que les extensions et les annexes soient mentionnées à l'article A 7, mais pas à l'article A 6 rend ces deux articles difficilement lisibles. Il est préférable de supprimer les mentions d'extensions et d'annexes de l'article A 6.

Comme en zone naturelle, la zone d'implantation sera mentionnée parmi les conditions permettant de réaliser des extensions et des annexes d'habitations dès l'article 2.

<u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL</u> <u>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension mesurée et la restauration des habitations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère. • Les constructions annexes non liées à l'activité professionnelle agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique. 	<p>Sont autorisés sous conditions sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<u>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
<p>Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, seront implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'unité foncière.</p> <p>En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.</p>	<p>Les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 20 mètres des limites de l'unité foncière.</p> <p>En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.</p>

2.2.3. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en zone agricole n'est pas réglementée au PLU en vigueur. L'article L151-12 demande à ce que ces conditions soient définies pour les extensions et annexes aux habitations existantes.

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 90² 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 100m² d'emprise au sol initiale). Quelle que soit l'emprise initiale, l'extension sera autorisée sous réserve de ne pas dépasser 130m² d'emprise au sol finale après travaux.

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.

<u>ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u>	
<i>Règlement actuel</i>	<i>Règlement proposé</i>
Non réglementé.	<p>Dans toute la zone agricole, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² 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 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. <p>L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m² par unité foncière.</p>

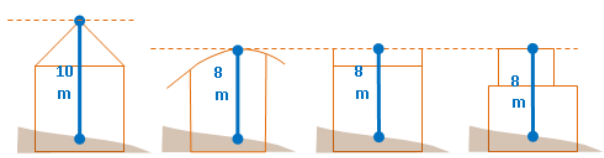
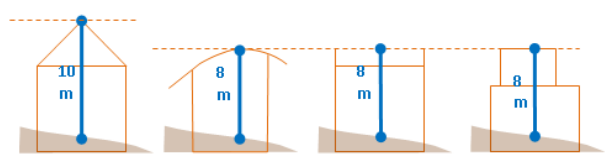
2.2.4. Hauteur

Tout comme en zone naturelle, le règlement actuel du PLU ne précise pas en zone agricole de règle à respecter en terme de hauteur pour les extensions d'habitations ; et aucune limite n'est également stipulée pour leurs annexes.

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.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions	
Règlement actuel	Règlement proposé
<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).</p> <p>Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :</p>  <p>Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne,...).</p>	<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).</p> <p>Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :</p>  <p>Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.</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>Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne,...).</p> <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des</p>

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

<p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.</p>	<p>constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.</p>
---	--

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 de :

- Déterminer les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations en zones agricole et naturelle en précisant certains articles du règlement écrit du PLU de ces zones, notamment en termes d'implantations, d'emprise au sol, de hauteur, impactant leur densité ;

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 :

- ✓ **Conserver les atouts patrimoniaux et valoriser les éléments identitaires de Planquery**
 - Préserver le cadre bocager : haies, bois,
 - Protéger la vallée de la Drôme et de la Soquence et leurs continuités écologiques de l'urbanisation
 - Conserver la typicité des hameaux anciens
 - Favoriser une urbanisation bien intégrée dans le paysage : conservation des vues, aspects des constructions et de leurs abords

- ✓ **Améliorer la qualité de vie des habitants de Planquery**
 - Maintenir les possibilités de promenades à partir du réseau prévu à cet effet
 - Rendre plus convivial le bourg de Planquery, en valorisant notamment les bords de la Soquence
 - Renforcer la sécurité routière à proximité des zones d'habitat et des carrefours structurants

- ✓ **Permettre un accueil modéré d'habitants dans un contexte rural**
 - Retrouver le poids démographique des années 1970 : un objectif de 265 habitants à l'horizon 2025
 - Conforter les principaux secteurs urbanisés de la commune par de petites opérations de construction renforçant les hameaux
 - Favoriser une diversification de l'offre : privilégier des produits adaptés à des jeunes ménages et en réponse au vieillissement de la population
 - Permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement : prendre en compte l'aptitude des sols, les enjeux liés à l'eau, la gestion économe des sols, la maîtrise de l'énergie...

- ✓ **Maintenir et conforter l'activité économique du territoire**
 - Favoriser le maintien (et la diversification) d'une activité agricole viable et pérenne
 - Soutenir le développement d'un tourisme vert, en particulier autour du site des étangs de Planquery
 - Permettre la reprise d'activités et autoriser des implantations compatibles avec le voisinage

En spécifiant les conditions de mise en œuvre d'annexes et d'extensions aux habitations existantes dans les zones agricole et naturelle, sous réserve notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, la modification du PLU respecte les objectifs de maintenir les activités économiques existantes notamment agricoles, tout en soutenant le maintien de la présence d'habitants.

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

Les projets d'ajustements du PLU ne concernent aucun espace boisé classé.

Si la modification apportée au règlement écrit concerne les zones agricole et naturelle, ces dernières ne sont pas réduites.

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 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 Planquery se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit. 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
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

Une fois le dossier approuvé, ces nouvelles dispositions (cf. annexes) se substitueront à celles actuellement en vigueur.

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^{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 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 PLANQUERY



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



4.2. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

4.2.1. Article N2 modifié :

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

Sont autorisés pour l'ensemble de la zone (« N », « Na », « Ne », « Nt »)

- Les constructions et installations qui sont nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'entretien ou à la valorisation du site, ainsi que les ouvrages spécifiques (éolienne privative,...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et d'absence de nuisances, notamment radioélectriques.
- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils ne concernent pas des espaces humides identifiés en tant que tel par la DREAL (cf. annexe), qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

Sont autorisées en secteurs « Na » et « Nh », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- 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.
- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques ni les nuisances, et de respect des marges sanitaires.
- Le garage collectif de caravanes, camping-cars, mobil-homes, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants.
- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants ou d'être masqués par des plantations composées d'essences locales,
 - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (renouvelable sous réserve d'autorisation).

Sont autorisés en secteur « Nh » :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- La construction de bâtiments d'activités professionnels sans risque pour la sécurité et la salubrité publique, lorsque leur implantation est compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont autorisés en secteur « Nt » :

- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ou loisirs, à condition d'être ouverts au public et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale du secteur.
- La construction et l'extension de bâtiments sanitaires, d'accueil, ou d'activités de type commerces ou bureaux, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs et de tourisme de la zone et de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur.
- Les activités de camping, caravaning, l'implantation d'habitations légères de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et d'un assainissement techniquement possible.

Sont autorisés en secteur « Ne » :

- L'extension et la restauration des bâtiments existants en conservant leur vocation des services publics ou leur intérêt collectif.
- La construction d'annexes, accolées ou non, destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

4.2.2. Article N6 modifié :**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit selon un retrait minimal de 75 mètres de la RD13 (conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme)
- Soit selon un retrait minimal de 10 mètres des autres routes départementales,
- Soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

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.

4.2.3. Article N7 modifié :

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions seront implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

4.2.4. Article N8 modifié :

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4.2.5. Article N9 modifié :

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

Dans toute la zone Naturelle, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² 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 m², dans la limite de 130 m² 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 m² par unité foncière.

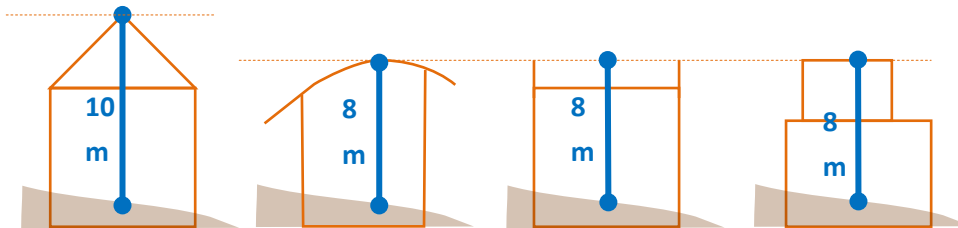
En secteur « Nt » :

La surface de plancher des habitations légères de loisirs en bois ne doit pas excéder 40 m².

4.2.6. Article N10 modifié :**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****En secteur « Na » et « Nh » :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des bâtiments à usage professionnel, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour l'ensemble de la zone N :

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.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur « Nt » :

La hauteur maximale des constructions légères à usage d'habitation de loisirs ne pourra excéder 6 mètres en son point le plus haut ((hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

4.2.7. Article A2 modifié :

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

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

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'ils 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 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 stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

- Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « * », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole (et d'un assainissement techniquement possible) :
 - La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment¹ ;
 - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant² en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
 - L'extension mesurée des bâtiments existants.

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.

4.2.8. Article A7 modifié :**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 20 mètres des limites de l'unité foncière.

En outre, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

4.2.9. Article A9 modifié :**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans toute la zone agricole, les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² 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 m², dans la limite de 130 m² 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 m² par unité foncière.

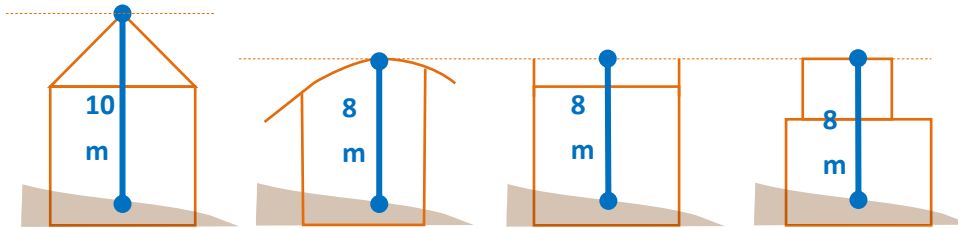
¹ Article 1er de la loi Urbanisme et Habitat (ajout à l'article L.111-3)

² Article 15 de la même loi (article L.123-3-1 du C.U.)

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

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.

Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne,...).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.