



**Département du Calvados  
EPCI du Pays d'Auge Dozuléen**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Modification Simplifiée n°1**

**MISE A DISPOSITION  
A – NOTICE DE PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 19 mai 2016.

**Le Président  
Roland JOURNET**

PLUi mis en comptabilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013  
PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

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

**ÉMERGENCE**  
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

## **TABLES DES MATIÈRES**

L'historique du document d'urbanisme.....	2
La procédure.....	2
L'exposé des motifs.....	3
Les objectifs de la modification simplifiée.....	7
Les annexes.....	25

## **L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME**

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) du Pays d'Auge Dozuléen regroupe les Communes d'ANGERVILLE, CRICQUEVILLE-EN-AUGE, CRESSEVEUILLE, DOZULÉ, PUTOT-EN-AUGE, SAINT-JOIN et SAINT-LEGER-DUBOSQ.

Les sept Communes ont décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvé le 26 septembre 2012 par délibération du Conseil Syndical.

Le 13 décembre 2013, il a ensuite été mis en compatibilité avec une déclaration de projet. La mise en compatibilité concernait la Commune de DOZULÉ et a consisté en la création d'un emplacement réservé (n°27 : liaison non-automobile) et en des reclassements en secteurs Ub (place du haras), N (chemin piétonnier vers l'avenue d'Ornano et le rue Plessis Esmangard) ou Ns (au Sud de la rue d'Ornano et aux abords du bois de Dozulé).

Depuis, il n'a connu aucune adaptation.

## **LA PROCÉDURE**

La procédure de modification simplifiée est utilisée suivant les articles L.143-37 et L143-38 du code de l'urbanisme (nouvelle codification).

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée dans plusieurs hypothèses. Elle peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L.151-28 et L.151-29 du code de l'urbanisme (nouvelle codification),
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit celles :
  - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - De diminuer ces possibilités de construire,
  - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'initiative de cette procédure est issue d'une volonté des Communes membres de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen, dont le Conseil Syndical s'est fait écho le 2 décembre 2015 puis le 19 mai 2016 par délibération.

## L'EXPOSÉ DES MOTIFS

Initialement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal permettait une évolution du bâti en zones A et N. L'extension pour les constructions d'habitation, la réalisation d'annexe à l'habitation et la transformation d'ancien bâtiment agricole en habitation étaient autorisées sous conditions.

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

Les Lois Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, et, Croissance, Activité et Egalité des Chances Economiques, du 6 aout 2015, ont réintroduit, sous des conditions complémentaires (édiction de règles de hauteur, d'implantation, de densité ou indentation spécifique sur le plan), ces possibilités.

Le 28 décembre 2015, le décret n°2015-1783 a précisé la notion de densité notamment.

Pour l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen, les possibilités d'extension et d'annexe d'habitation et de changement de destination des bâtiments de caractère, redonnées par les lois LAAAF et « Macron », apparaissent comme une contextualisation appropriée.

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

Suivant ces motifs, l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen a pour objectif de compléter les dispositions règlementaires dans les zones A et N pour apporter les conditions permettant les évolutions.

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

*« L'E.P.C.I. décide de répondre aux préoccupations transversales société-agriculture [...] tourisme vert, chambres d'hôtes, entretien le patrimoine bâti rural, accueil à la ferme. Le cas échéant, les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle [...] »* : Extrait du PADD.

*« Sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I., le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (desservis par les réseaux) tels que grange, pressoir, etc. offre une capacité d'accueil préservant l'environnement et le patrimoine local »* : Extrait du PADD.

*« Les formes d'habitat seront adaptées au caractère naturel de l'ensemble de l'espace de l'E.P.C.I »* : Extrait du PADD.

Pour permettre la transformation des bâtiments de caractère, le PLUi, en zone N, les avaient tous réputés transformables.

De plus, il apparait que le développement démographique réel est moindre que celui souhaité par le projet :

- Objectifs du PADD  
4200 habitants en 2019/2024  
Soit + 70 à 110 habitants / an sur le territoire

- Dernier recensement légal INSEE  
3266 habitants  
Soit depuis 2009 de l'ordre de +50 habitants / an  
Les Communes de CRICQUEVILLE, ST LEGER DUBOSQ, ST JOIN, CRESSEVEUILLE ont perdu des habitants

La suppression de la possibilité de transformer les bâtiments de caractère instituée par la Loi ALUR a conforté l'écart entre les objectifs et les possibilités données pour y parvenir.

La Modification Simplifiée a pour objectif d'offrir, à nouveau, le potentiel de transformation adapté à partie de la croissance souhaitée.

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

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

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

Le dernier tableau des surfaces des zones, figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLUi de 2013, indique que la zone N couvre 3216,5 hectares et la zone A 261,3 hectares. Considérant le nombre de logements et les dimensions existantes du bâti, les possibilités d'évolution ne majoreront pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Outre les compléments ou ajustements de rédaction liés aux nécessaires conditions pour l'évolution du bâti en zones A et N, la procédure a aussi pour objectif l'adaptation de :

- Des articles 6 et 7, dans toutes les zones, pour préciser la rédaction d'une clause d'exception : « Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie ».
- Remplacer le terme parcelle par celui d'unité foncière pour se référer davantage à titre de l'article du règlement.
- Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol en secteur Np sont précisées ainsi que le caractère de la zone N. Seul le caractère de la zone détaillait la vocation du secteur Np. Par ailleurs, un terrain comprenant une habitation à PUTOT EN AUGÉ, compris par erreur dans le secteur Np, est reclassé en zone N (sans indice). Il s'agit de remédier à une erreur matérielle de tracé : l'habitation existait avant l'approbation du PLU initial, le paysage sur ce terrain est d'ores et déjà impacté.
- Suivant la sollicitation de la Communauté de Communes COPADOZ, exprimée dans ses domaines de compétence, il est prévu de réduire le secteur 1AUEp de DOZULE au profit d'une extension du secteur 1AUE limitrophe. La suppression partielle de l'indice « p » dans le secteur permet d'adapter les destinations de constructions autorisées aux besoins exprimés par courrier en date du 13 mai 2016 (joint en annexe de la notice). Ce courrier exprime le besoin fort en terme d'espace d'activités économiques et le besoin moindre en espace strictement affecté aux équipements publics.

- L'emprise au sol en zone N est portée de 10 à 12%, soit une augmentation limitée à +20% entrant dans le champ de l'actuelle procédure. L'augmentation vise à permettre quelques évolutions sur les terrains les moins étendus qui peuvent aussi être compris en zone N.

### **Spécifiquement,**

#### Abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural augeron de permettre l'équivalent d'un maximum de 5 boxes à chevaux joints et du stockage les accompagnant (150 m<sup>2</sup> environ). Le Pays d'Auge a la particularité de comprendre un nombre conséquent d'animaux élevés dans un cadre non professionnel. Les particuliers peuvent disposer de plusieurs chevaux ou de « broutards ». Le maintien de cet élevage « de loisirs » est fondamental pour l'entretien des paysages typiques et pour le mode de vie rural du territoire.
- Considérant les aspects extérieurs des constructions augeronnes, afin de permettre aux abris d'avoir des pentes de toit typiques et de stocker le fourrage à l'étage également, la hauteur doit pouvoir s'élever jusqu'à 7,50 mètres. De plus, certains chevaux de sport nécessitent des hauteurs sous plafond conséquentes pour des raisons sanitaires liées à la qualité de l'air ambiant.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 5 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins).

Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

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

Il apparaît adapté, pour l'activité agricole principale qui entretient les paysages, de pouvoir créer des abris pour animaux en zone N. Ces constructions nécessaires à l'activité agricole principale sont conditionnées en emprise, densité, hauteur et implantation. Elles accompagnent l'activité d'élevage et le bien être animal. Afin d'intégrer les enjeux particuliers de protection dans les secteurs Np, ce type de construction n'y est pas autorisée.

#### Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques et reprendre à leur compte l'architecture locale. Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale. Cette distance pourra être doublée dans des conditions très particulières pour permettre d'intégrer les profils topographiques augerons qui peuvent être chahutés et peuvent imposer des implantations ou des limites foncières spécifiques ou pour des raisons architecturales et esthétiques. Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones.

#### Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones A ou N. Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Sous réserves du respect des conditions d'emprise et de densité, les proportions retenues (l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>) permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

*Exemple n°1 : Habitation de 120 m<sup>2</sup> de surface plancher : 120 x 1,3 = 156                      Δ = 36 m<sup>2</sup>  
36 m<sup>2</sup> équivaut à une véranda de 20 m<sup>2</sup> et à 1 chambre avec un couloir de desserte.*

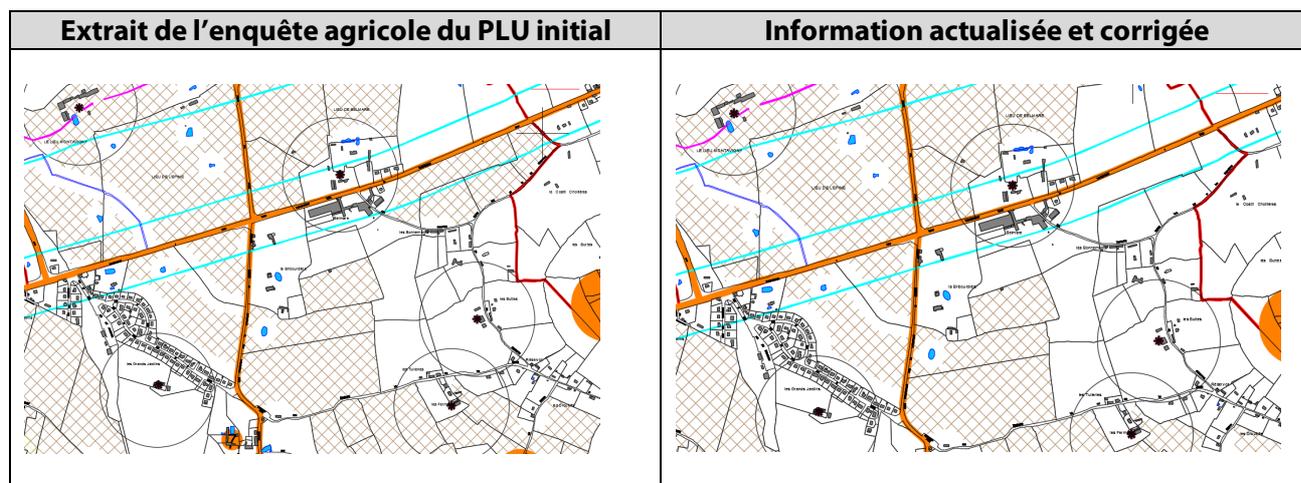
*Exemple n°2 : Habitation de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher : 80 x 1,6 = 128                      Δ = 48 m<sup>2</sup>  
48 m<sup>2</sup> équivaut à une véranda de 20 m<sup>2</sup> et à 2 chambres avec un couloir de desserte.*

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

### **Par ailleurs,**

Le rapport de présentation et les annexes documentaires du PLU initial faisaient état de plans d'épandage agricole, à PUTOT EN AUGÉ, le long de la RD 675.

Il est apparu que ces informations sont partiellement inexactes et méritent une actualisation. Cette notice de présentation est aussi l'occasion de corriger cette mention erronée en précisant les secteurs concernés et ceux pour lesquels il n'y pas d'épandage.

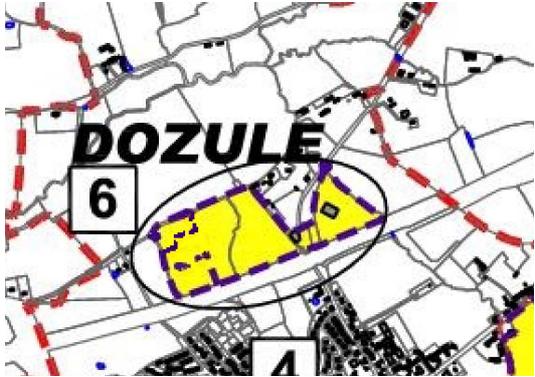
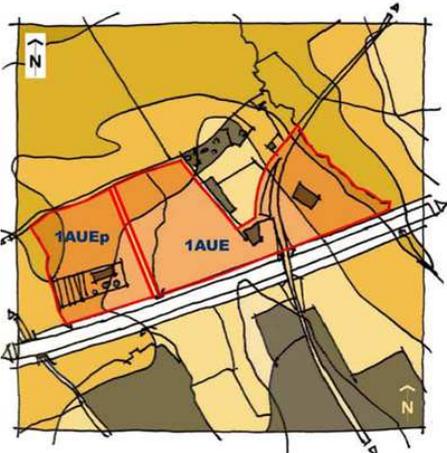
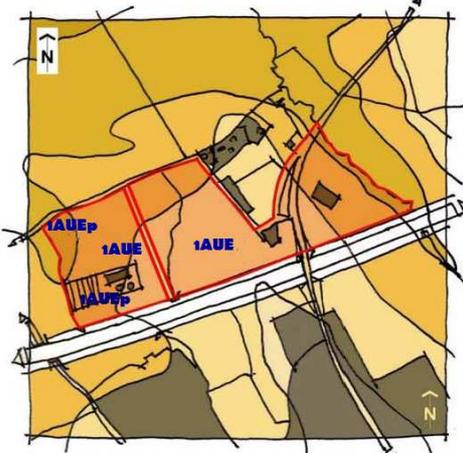


## LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Pour répondre aux objectifs présentés, les compléments ou ajustements suivants sont apportés.

### DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Deux planches sont ajustées pour reporter les périmètres des secteurs 1AUE et 1AUEp modifiés à DOZULÉ.

Orientations en vigueur	Orientations en projet
<p>[...]</p> <p>Localisation des secteurs étudiés</p> 	<p>[...]</p> <p>Localisation des secteurs étudiés</p>  <p>[...]</p>
<p>[...]</p> <p>Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé</p>  <p>1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé</p>  <p>1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE</p> <p>[...]</p>

## DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit en vigueur	Règlement écrit en projet
<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE URBAINE « U »</u></b></p> <p><b>ARTICLE U6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE URBAINE « U »</u></b></p> <p><b>ARTICLE U6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante <b>ne respectant pas les marges de recul</b>, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante <b>ne respectant pas les marges de recul</b>, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE À URBANISER « AU »</u></b></p> <p><b>ARTICLE AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE À URBANISER « AU »</u></b></p> <p><b>ARTICLE AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante <b>ne respectant pas les marges de recul</b>, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>[...]</p>
<p><b>ARTICLE AU7: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p>	<p><b>ARTICLE AU7: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>	<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante <b>ne respectant pas les marges de recul</b>, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE À URBANISER « AUE »</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>ZONE À URBANISER « AUE »</u></b></p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p><b>ARTICLE AUE6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p>	<p><b>ARTICLE AUE6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</b></p>
<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>	<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante <b>ne respectant pas les marges de recul</b>, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p><b>ARTICLE AUE7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p>	<p><b>ARTICLE AUE7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</b></p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>	<p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>

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

[...]

**ZONE AGRICOLE « A »**

[...]

**ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations.
- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- L'hébergement léger de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés

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

[...]

**ZONE AGRICOLE « A »**

[...]

**ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- ~~- Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations.~~
- ~~- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole.~~
- ~~- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.~~
- L'hébergement léger de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés

classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.
- Le changement de destination, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui sont expressément identifiés au règlement graphique. Ils doivent, dans leur transformation, intégrer notamment le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.
- Les installations et équipements publics d'intérêt général.

classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

- ~~— La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.~~
- ~~— Le changement de destination, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui sont expressément identifiés au règlement graphique. Ils doivent, dans leur transformation, intégrer notamment le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.~~
- ~~— L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.~~
- ~~— La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.~~
- ~~— Les installations et équipements publics d'intérêt général.~~

**Seuls sont autorisés :**

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer.
2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès

lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition :**

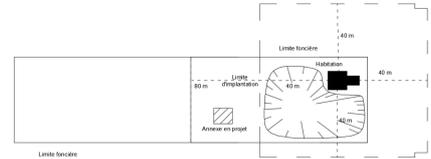
- que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute.
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m<sup>2</sup> édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. En cas

d'impossibilité topographique ou foncière démontrée, ou, pour raisons architecturales et esthétiques justifiées, la distance pourra être portée à 80 mètres maximum.

*Illustration schématique de la clause d'exception :*



- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage des constructions principales d'habitation autorisées dans la zone.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

**6. Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement

- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.

[...]

#### ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- ~~Constructions autres qu'une habitation : 25 mètres~~
- Habitations : 10 mètres

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675 pour les habitations.
- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

#### ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Les occupations du sol et constructions autres que l'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 10 mètres.

de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.

7. **La reconstruction à l'identique après sinistre** sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

8. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

**De plus,**

- les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière sont autorisés.

[...]

#### ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Constructions, annexes et extensions autres qu'une à usage d'habitation : 25 mètres
- Constructions, annexes et extensions à usage d'habitations : 10 mètres

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675 pour les constructions, annexes et extensions à usage d'habitations.
- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

#### ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Les ~~occupations du sol et~~ constructions, annexes et extensions autres ~~que~~ qu'à usage d'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 10 mètres.

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

[...]

#### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

Les constructions, **annexes et extensions** à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives ~~de la parcelle de l'unité foncière~~. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction, **de l'annexe ou de l'extension** sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

[...]

#### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Cet article n'est pas réglementé.**

**L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 12% l'emprise au sol sur l'unité foncière.**

**L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.**

#### **ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

La hauteur des constructions, **annexes et extensions** à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

Les constructions nouvelles **et principales** à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

**La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.**

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

<p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b><u>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</u></b></p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs <b>N</b> qui sont protégés de toute nouvelle implantation d'habitations</li> <li>- un secteur <b>Na</b> correspondant à l'emprise de l'autoroute A13</li> <li>- des secteurs <b>Nh</b> où il existe quelques possibilités de construction nouvelles.</li> <li>- des secteurs <b>Ns</b> destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.</li> <li>- des secteurs <b>Np</b> correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les lotissements de toute nature,</li> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,</li> <li>- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,</li> <li>- Les abris de fortune,</li> <li>- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p style="color: red;">ni aux changements de destination.</p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><b><u>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</u></b></p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs <b>N</b> qui sont protégés de toute <span style="color: red;">construction d'habitation principale</span> nouvelle <span style="color: red;">implantation d'habitations</span></li> <li>- un secteur <b>Na</b> correspondant à l'emprise de l'autoroute A13</li> <li>- des secteurs <b>Nh</b> où il existe quelques possibilités de construction nouvelles, <span style="color: red;">notamment d'habitation principale.</span></li> <li>- des secteurs <b>Ns</b> destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.</li> <li>- des secteurs <b>Np</b> correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif. <span style="color: red;">Dans partie de ces secteurs peuvent s'appliquer des servitudes de protection de captage d'eau potable.</span></li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les lotissements de toute nature,</del></li> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,</li> <li>- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,</li> <li>- Les abris de fortune,</li> <li>- <del>Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.</del></li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.</li> <li>- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.</li> <li>- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.</li> </ul> <p>Sauf en secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles d'habitations.</li> </ul> <p>Sauf en secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.</li> </ul> <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p><b>1°- Sur toute la zone :</b></p> <p>Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,</li> <li>- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.</li> <li>- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>2°- En secteur N :</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.</li> <li>- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.</li> <li>- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.</li> </ul> <p>Sauf en secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles <b>et principales</b> d'habitations.</li> </ul> <p>Sauf en secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.</li> </ul> <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p><b><del>1°- Sur toute la zone :</del></b></p> <p><del>Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs;</del></li> <li><del>— Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.</del></li> <li><del>— Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</del></li> <li><del>— Les équipements publics ou d'intérêt général.</del></li> </ul> <p><b><del>2°- En secteur N :</del></b></p> <p><del>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises sous réserve :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde</del></li> </ul>
---	--

<p>des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.</li> <li>- Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.</li> <li>- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.</li> <li>- La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).</li> <li>- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.</li> <li>- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.</li> </ul>	<p><del>des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.</del></p> <p><del>— Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.</del></p> <p><del>— Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.</del></p> <p><del>— L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.</del></p> <p><del>— La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).</del></p> <p><del>— Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.</del></p> <p><del>— Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.</del></p> <p><b>Seuls sont autorisés :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</b>, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>2. <b>Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.</b></li> <li>3. <b>Les annexes à usage d'abri pour animaux hors</b></li> </ol>
---	---

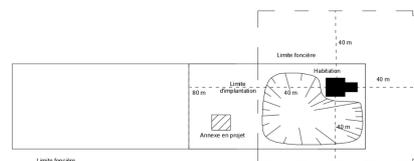
**activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m<sup>2</sup> édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. En cas d'impossibilité topographique ou foncière démontrée, ou, pour raisons architecturales et esthétiques justifiées, la distance pourra être portée à 80 mètres maximum.

*Illustration schématique de la clause d'exception :*



- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales d'habitation autorisées dans la zone.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

**6. Sauf en secteur Np, les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole principale** sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;

**De plus en secteur Na**, les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.

**De plus,**

- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m<sup>2</sup> édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

7. **Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.

8. **La reconstruction à l'identique après sinistre** sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

9. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

**De plus et uniquement en secteur Na**, les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.

**De plus et uniquement en secteur Nh**, les constructions nouvelles et principales d'habitation.

**De plus et uniquement secteur Np**, les dispositions liées aux périmètres de captage d'eau potable s'appliquent. En leurs absences, les occupations, aménagements ou installations devront être particulièrement adaptées à la qualité de l'environnement naturel et paysager.

**De plus et uniquement secteur Ns**, les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.

**De plus,**

- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux

- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

[...]

#### **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

#### **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

au sein d'une même unité foncière **sont autorisés**.

- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

[...]

#### **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions, **annexes ou extensions** nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

#### **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Une nouvelle construction, **une annexe** ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

[...]

#### ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

#### ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

Les constructions pourront accueillir au-dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

[...]

[...]

#### ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En secteur Nh~~ : ~~Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.~~

~~Pour les autres secteurs~~, cet article n'est pas réglementé.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 12% d'emprise au sol sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

#### ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, ~~de l'annexe ou de l'extension~~ avant aménagement.

Les constructions **nouvelles d'habitation principale** pourront accueillir au-dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

**La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.**

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

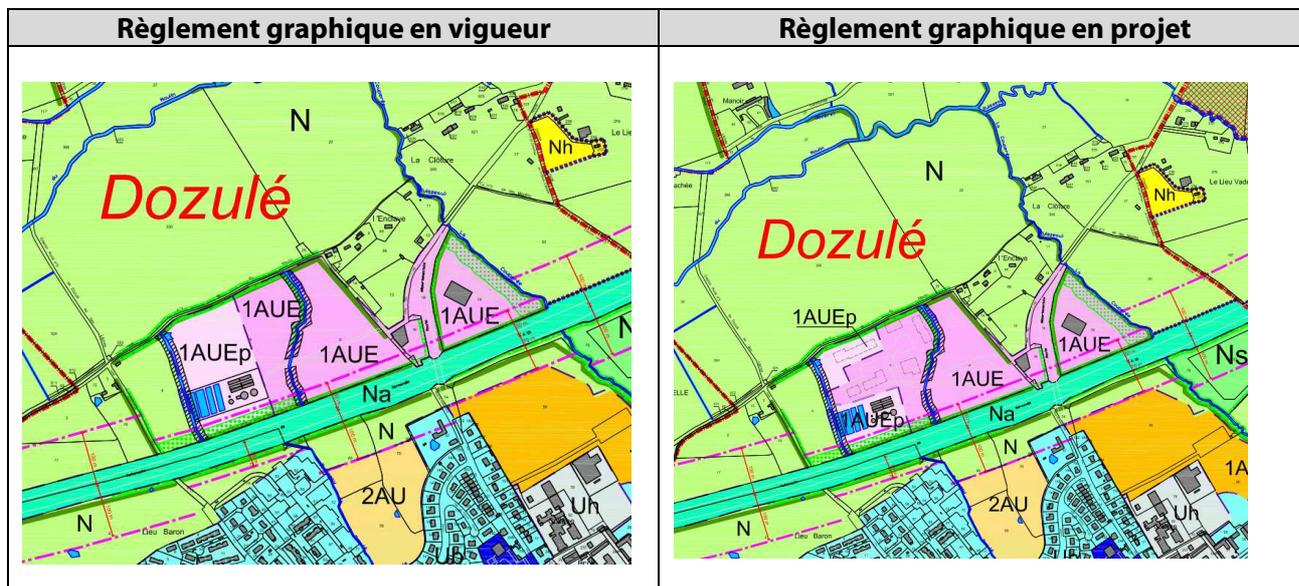
La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

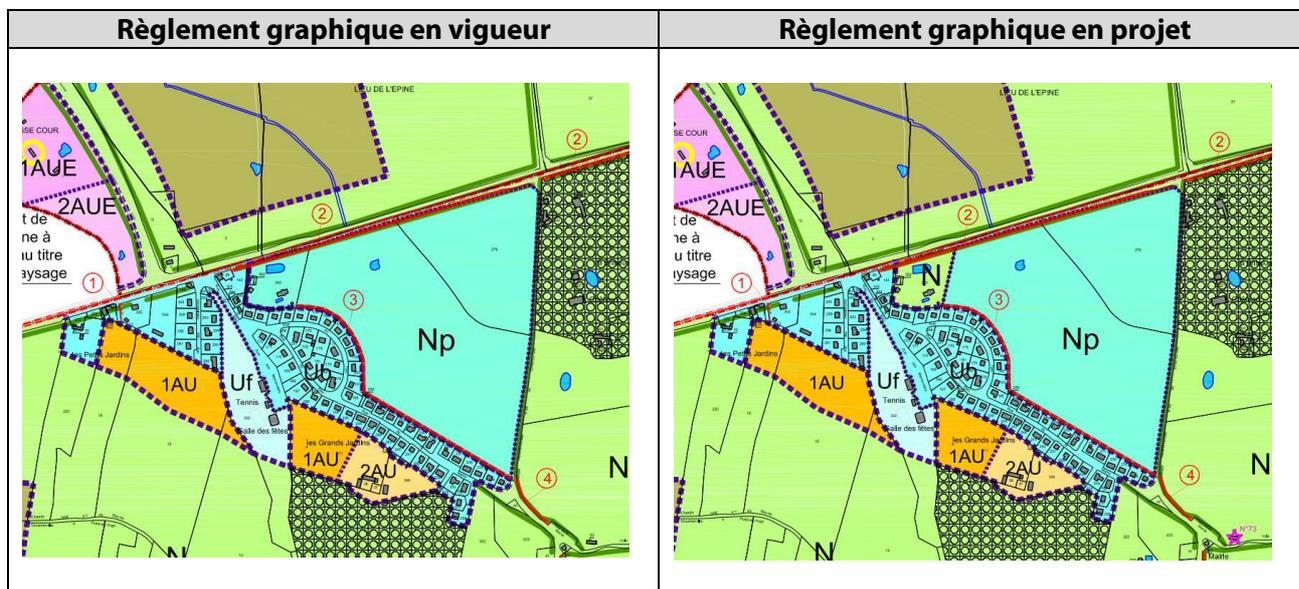
[...]

## DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le secteur 1AUEp est réduit de 0,9 ha environ au profit du secteur 1AUE, à DOZULÉ.



- Le secteur Np, à PUTOT EN AUGÉ, est reclassé en N (sans indice), sur une surface d'1 ha environ correspondant au foncier d'une habitation existante non perceptible depuis la RD675.



- Le règlement graphique est complété de **152 « étoilages »** correspondant à l'identification spécifique mentionnée aux articles A2 et N2.

Le détail cartographique est présenté en pièce D sur un plan à échelle 1/7500ème.

Les autres pièces du PLUi demeurent inchangées.

**Annexe 1 : Courrier de la Communauté de Communes COPADOZ**

**Annexe 2 : Identification spécifique des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique**

Dozulé, le 13 mai 2016

Monsieur Roland JOURNET  
Président de l'EPCI de Dozulé  
70 Grande Rue - BP 30  
14430 Dozulé

N/R : SG/SD – 24.16

Objet : Révision PLU pour zone artisanale

Monsieur le Président,

Je me permets de vous demander de bien vouloir étudier la possibilité d'une révision du PLU sur la commune de Dozulé.

Comme vous le savez, la communauté de communes achève l'aménagement de la zone artisanale intercommunale de Dozulé. Cette zone était destinée à recevoir des entreprises privées mais aussi des bâtiments publics, en particulier un bâtiment technique mutualisé entre trois collectivités du territoire (ville de Dozulé, SIVU de Dozulé et communauté de communes) ainsi que l'agence routière Départementale.

Cependant, depuis l'origine du projet, plusieurs événements sont venus modifier celui-ci : le projet de regroupement des intercommunalités ainsi que le désistement de l'agence routière départementale. Ainsi, les besoins de la collectivité en terrains d'aménagement économique public sont considérablement réduits.

Face aux demandes importantes d'entreprises, et parce que notre priorité est avant tout d'encourager le développement économique local, nous souhaiterions une requalification d'une partie de la zone AUEP (6811 m2 pouvant constituer deux ou trois lots) en zone AUE.

Vous remerciant de l'attention portée à cette demande,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

Sophie GAUGAIN