

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CAMBREMER

P.L.U. EPCI DE LA RD 16 - Phase I : communes de Auwillars, Bonnebosq, Beaufour-Druval, Drubec, Formentin, Léaupartie, Le Fournet, Notre Dame d'Estrées-Corbon, Repentigny, Valsemé, Victot-Pontfol

PLU approuvé le 31.10 /2003

Modification n° 1	23.01 /2007
Modification n° 2	13.01 /2012
Modification n° 3	07.01 /2013
Révision simplifiée n°1	07.01 /2013
Modification n° 4	28.04 /2014

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°5 (procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du : **15 février 2016**

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

1g - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°5 (procédure simplifiée)

1 Objet de la modification du PLU

Cette procédure de modification est engagée pour prendre en compte les dernières évolutions réglementaires qui précisent la constructibilité dorénavant possible dans les zones A et N du PLU, en particulier en ce qui concerne les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

Évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de l'E.P.C.I. de la RD16-Phase 1 a été approuvé le 31 octobre 2003.

Il concerne les onze communes suivantes de la communauté de communes de Cambremer :

AUVILLARS	DRUBEC	NOTRE-DAME-D'ESTRÉES- CORBON
BONNEBOSQ	FORMENTIN	REPENTIGNY
BEAUFOR-DRUVAL	LÉAUPARTIE	VALSEMÉ
	LE FOURNET	VICTOT-PONTFOL

Il a été modifié quatre fois, les 23 janvier 2007, 13 janvier 2012, 7 janvier 2013 et 28 avril 2014.

Il a fait l'objet d'une révision simplifiée le 7 janvier 2013 pour un projet d'extension urbaine à Bonnebosq et d'une mise en compatibilité suite à une déclaration de projet sur la commune de Notre Dame d'Estrées-Corbon le 27 octobre 2015.

2 Contenu de la modification du PLU

Suppression des dispositions des articles 5 et 14

La Loi ALUR entrée en application immédiate en mars 2014 a supprimé le recours à des dispositions, dans les articles 5 et 14 des PLU, qui restreindraient la densité d'urbanisation.

Modifications du PLU :

Les dispositions chiffrées des articles U5, 1AU5, 1AU14, 1AUh14, A5 et N5 sont en conséquences supprimées du règlement. Aucune disposition compensatoire n'est retenue.

Prise en compte des récentes restrictions apportées par les articles R123-7 et R123-8 du Code de l'urbanisme à l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif dans les zones A et N

Ces deux articles précisent que seules peuvent être autorisées dans les zones A ou N " *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.* "

Modifications du PLU :

En conséquence, cette restriction est ajoutée et vient compléter celles qui étaient déjà prévues aux articles A2 et N2.

Prise en compte des récentes restrictions apportées par l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme à la constructibilité en zones A et N

La loi Macron adoptée en août 2015, définit les nouvelles conditions applicables à la construction d'extensions et d'annexes dans les zones A et N, après que la loi Alur les avait interdites (nonobstant les dispositions prévues par le PLU).

Ainsi, la dernière rédaction de l'article L123-1-5 dispose, qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

” Dans les zones agricoles ou naturelles (...) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

” Dans les zones agricoles ou naturelles (...) 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.”

1- EVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE A

Lors de l'élaboration du PLU, la réglementation ne permettait en zone A que des nouvelles constructions à usage agricole ou d'équipements collectif. En conséquence, il a alors été retenu d'exclure de la zone A les constructions qui n'étaient pas à usage agricole, pour leurs préserver des possibilités d'évolution. Ainsi, et en cohérence avec les objectifs de préservation de la vocation agricole de cette zone, tels qu'ils sont fixés par le PADD, aucune évolution du règlement n'est faite dans le cadre de cette procédure.

Cependant, pour éviter toute ambiguïté dans le contexte actuel, il est précisé que les extensions et annexes autorisées à l'article A2 sont bien seulement des extensions ou annexes à usage agricole.

2- EVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE N

Les modifications proposées ci-après, résultent d'adaptations justifiées par l'évolution de la réglementation. Elles sont prises en compte sans modification des choix et orientations qui ont prévalu lors de la rédaction du règlement, vu la procédure simplifiée retenue.

Un réexamen plus global sera effectué lors de la révision des PLU ou PLUI en PLUI communautaire (c'est à dire de l'élaboration d'un seul document à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes).

En ce qui concerne le changement de destination, les conditions énoncées dans l'article N2 sont soulignées. Elles restent applicables jusqu'à l'entrée en application du nouveau cadre fixé au règlement des PLU.

On rappellera que les choix fait alors de l'élaboration du PLU, visaient déjà à un équilibre entre la préservation de l'activité agricole, de l'environnement et de la qualité paysagère du site (en particulier

par un ensemble de restrictions adaptés à ces différents enjeux) et la nécessaire valorisation de l'existant pour préserver une dynamique dans l'espace rural.

Restrictions apportées à la construction d'extensions ou d'annexes :

Celles-ci sont dorénavant réservées aux constructions à usage d'habitation. Cette restriction est donc ajoutée.

De plus, afin de définir une distance d'implantation maximale pour les annexes, il est ajouté une obligation d'implantation à moins de 40m de constructions existantes sur l'unité foncière. Cette distance est retenue, après prise en compte de la taille des parcelles en zone N et du mode d'implantation des constructions préexistante au sein de cette partie du Pays d'Auge (tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation du PLU).

Pour les extensions, les dispositions retenues à l'article 9 qui limitent l'extension de l'emprise au sol suffisent à limiter de facto la zone d'implantation.

Pour limiter l'extension des constructions, et la construction d'annexes à ce qui apparaît nécessaire et suffisant pour permettre leur évolution sans porter atteinte au cadre rural où elles s'insèrent, il est retenu de limiter l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes (c'est-à-dire les constructions autorisées antérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU), à 30% ; Pour autant, afin de prendre en compte le cas de très petites constructions, dont l'évolution serait néanmoins possible et souhaitable, un seuil minimal est défini. Il est fixé à 200m².

En ce qui concerne la hauteur des annexes, il est précisé à l'article N10 qu'elle ne pourra être supérieure à celles dès à présent retenue qui prend en compte les constructions existantes. On soulignera que cette partie rurale du Pays d'Auge reçoit des habitations de nature et d'ampleur très différente, ce qui en conséquence influence la taille des annexes potentielles. Aussi, est-il retenu (par les dispositions de l'article 9), en cohérence avec les objectifs poursuivis par le législateur, qu'elles ne puissent pas, par leur ampleur, modifier la capacité d'accueil existante, sans pour autant limiter plus en avant leur hauteur.

En conséquence, l'augmentation de densité est fortement limitée, elle résulte de l'application des articles 9 et 10.

Modifications du règlement de la zone N :

Les articles N2 et N9 sont modifiés ; Les articles N10 et N14 sont complétés.

De plus, pour lever toute ambiguïté sur l'application des dispositions du règlement, il est précisé en introduction : *"dans le règlement qui suit lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes (qui sont par définition aussi des constructions)."*

En conséquence, l'ensemble des conditions fixées par l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme à la construction d'annexes ou d'extensions sont remplies par les dispositions des articles N2, N6, N7, N8, N9 et N10, existantes ou modifiées.