



# SIVOM de FALAISE SUD

Département du Calvados (14)

## Modification n°2 du PLUI

JUILLET 2017

*Vu pour être annexé à la délibération en date du:*

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le:  
25 février 2009

Modification n°1 : 2012

Modification n°2  
approuvée le :

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin  
CS 25362  
14053 CAEN Cedex 04  
Tél : 02 31 86 70 50  
solihanormandie.fr

## 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone Urbaine ou à urbaniser.

### Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



## 2 – PRESENTATION DU TERRITOIRE - DONNEES DE CADRAGE

La procédure concerne le PLUI du SIVOM de Falaise afin de faire évoluer quelques éléments du règlement écrit ainsi que la temporalité et la priorité de certaines zones à urbaniser.

### 2.1. Le territoire du SIVOM – éléments de cadrage

- SIVOM situé à l'Est de la Ville de Falaise composé des communes de Damblainville; Eraines, Fresne la Mere, La Hoguette, Pertheville Ners, Versainville et Villy Lez Falaise
- intégré à la Communauté de Communes du Pays de Falaise créée le 30 décembre 1993 (27 334 habitants en 2013)
- Intégré au SCoT du Pays de Falaise, arrêté le 31 mars 2016

- Superficie de 6387 hectares avec une altitude moyenne de 50 à 150 mètres au Nord et 110 à 260 mètres au Sud
- Commune de la Hoguette traversée au Sud par l'A88 et la RD658 (ancienne RN158).

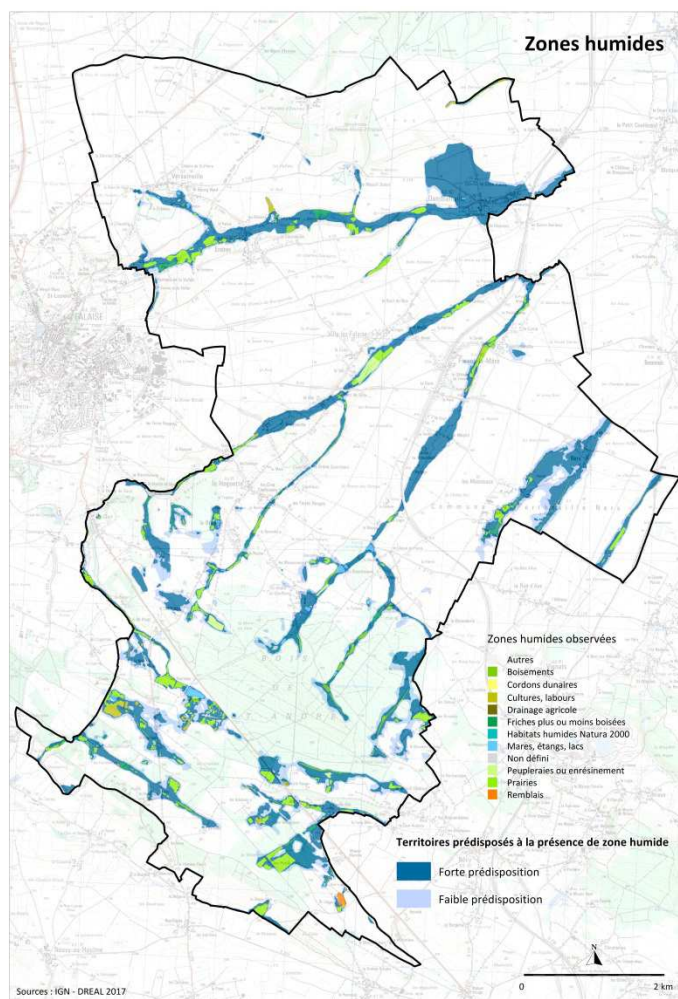
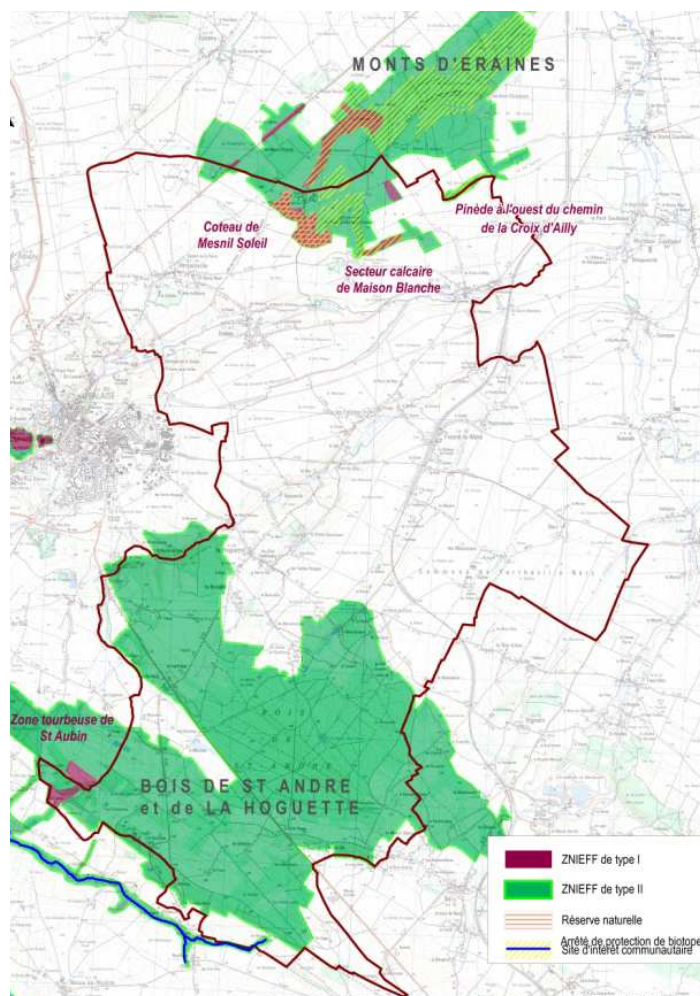


## 2.2. Paysages et zones sensibles

Le SIVOM se situe dans une région transitoire entre Plaine de Caen et de Falaise au Nord et Haut Pays de Falaise au Sud.

Un patrimoine naturel sensible :

- **Les Monts d'Eraines** (ZNIEFF2, SIC)
  - Coteau de Mesnil Soleil : (ZNIEFF1, réserve naturelle, zone de préemption du département)
  - Pinède
  - Secteur calcaire de Maison Blanche
  - Zone tourbeuse
- **Le Bois de St André et de la Hoguette** (ZNIEFF2)
- **Vallée de l'Orne** (ZNIEFF2)
- **Des zones humides et potentiellement humides** essentiellement le long des cours d'eau.

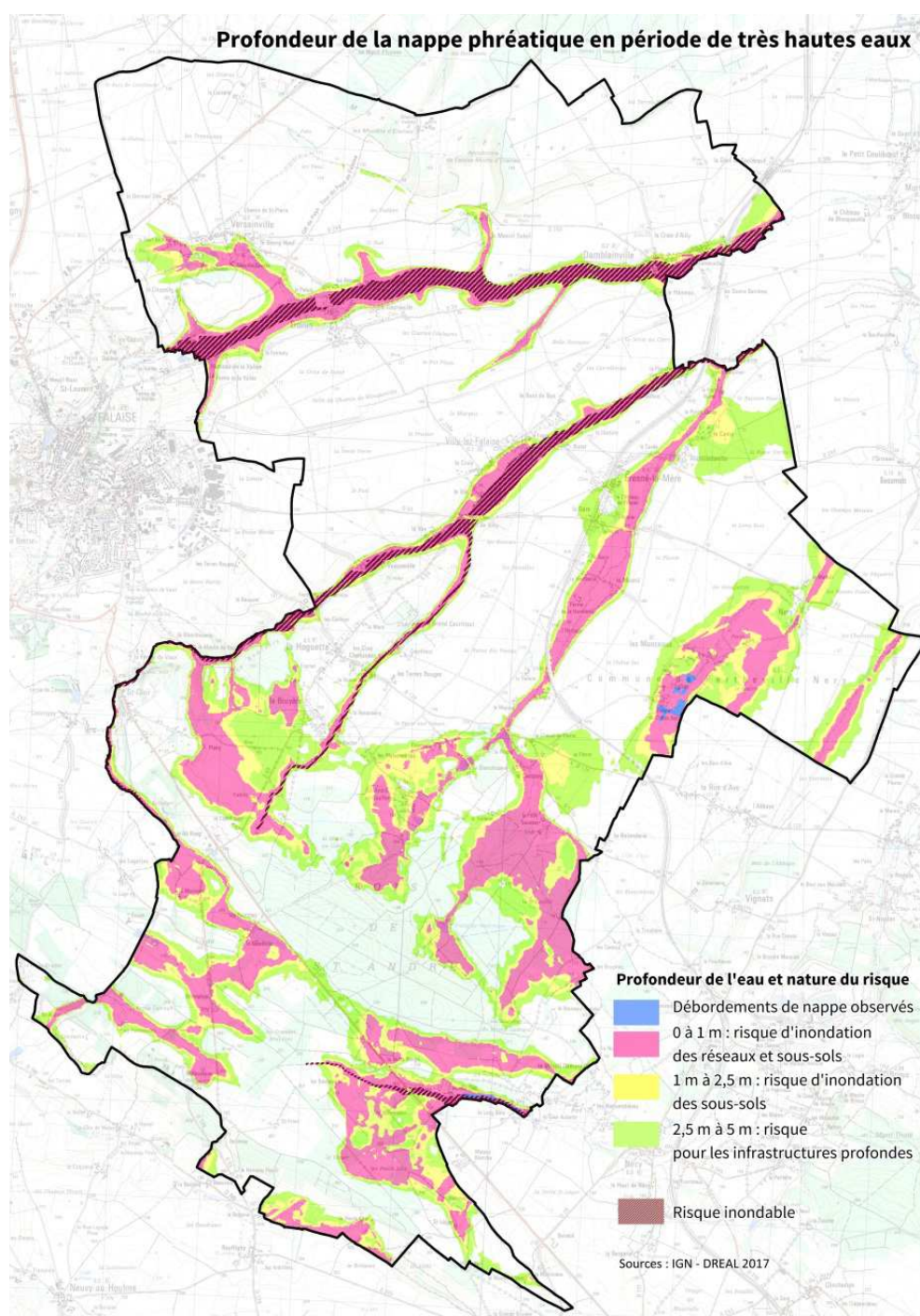


Un patrimoine bâti protégé :

- **Monuments historiques**
  - Château de Versainville et porte de la ferme
  - Abbaye de St André en Gouffern
- **Site inscrit (loi 1930)**
  - Château de Versainville

### 2.3. Des risques naturels identifiés

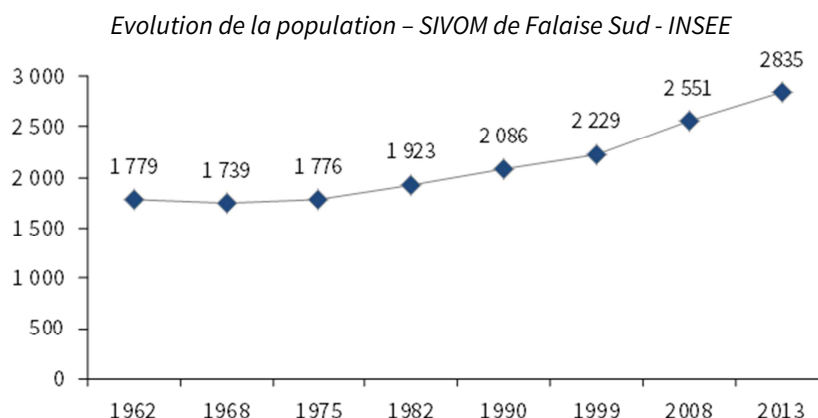
- Des zones inondables le long des cours d'eau impliquant une attention particulière sur les bourgs de Damblainville, Eraines et Villy lez Falaise
- Des risques de remontées de la nappe phréatique,



## 2.4. Population et logements (source INSEE)

### Population

- Une population en constante progression depuis la fin des années 60 observée dans la plupart des communes hormis Damblainville et Pertheville dont les populations ont stagné entre les deux derniers recensements notamment en raison d'un solde migratoire négatif. Inversement les communes d'Eraines et de Fresne la Mère ont connu des progressions importantes entre 2008 et 2013 liées notamment à l'arrivée de nouveaux ménages (soldes migratoires de +3.1 et 3.6). L'ensemble des communes présente un solde naturel positif compris entre 0.3 et 1.1.
- Un vieillissement de la population
- 2,7 personnes par ménage, indicateur stable depuis 2008



### Logements

- Une croissance régulière du nombre de logements (+12.6% entre 2008 et 2013 et +17% entre 1999 et 2008)
- 87% de résidences principales et 6% de logements vacants
- Quasi absence de logements locatifs sociaux, seuls 5 sont répertoriés par l'INSEE en 2013.
- Un taux de construction de 27 logements par an entre 2006 et 2010 soit une moyenne de 3.8 par commune

### Economie :

- 38 exploitations agricoles ayant leur siège sur territoire du SIVOM
- Peu de commerces mais proximité immédiate de la ville de Falaise
- Petite activité artisanale

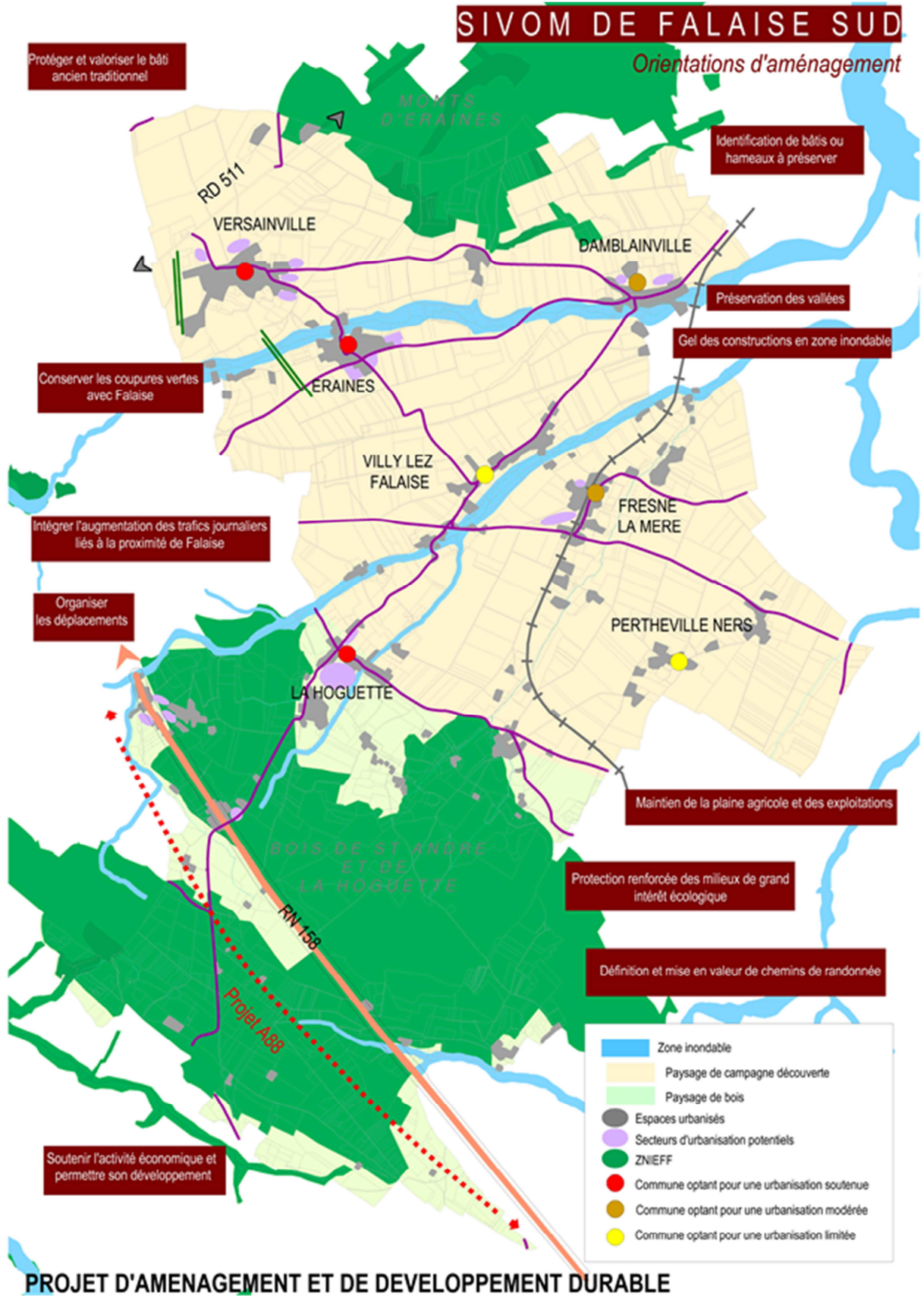
## 3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

### 2.1 Le PLU de la commune et la proposition de modification

Le Plan Local d'Urbanisme du SIVOM a été approuvé le 25 février 2009 et modifié en 2010

Les principaux objectifs retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable reposaient sur quatre orientations générales :

- Poursuivre et maîtriser le développement de la population
- Préservation et mise en valeur de la qualité et la diversité des paysages et sites naturels
- Assurer la préservation des identités villageoises



Département du CALVADOS (14)  
SIVOM de FALAISE SUD  
Communes de Damblainville, Eraines, Fresné la Mère, La Hoguette, Pertheville Ners, Versainville, Villy lez Falaise

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU approuvé le :  
Modification approuvée le :  
Modification spéciale approuvée le :

Règlement graphique

1/10 000 3.2.h (1)



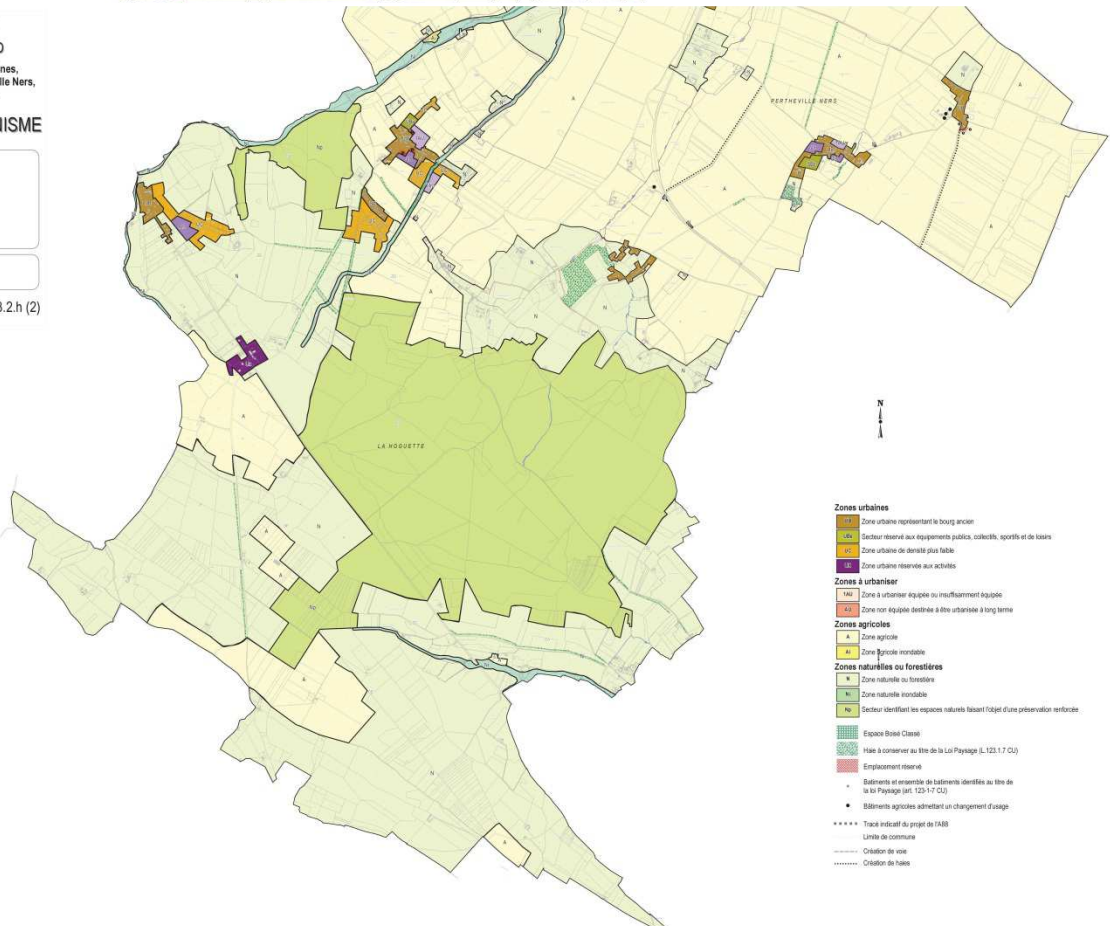
Département du CALVADOS (14)  
SIVOM de FALAISE SUD  
Communes de Damblainville, Eraines, Fresné la Mère, La Hoguette, Pertheville Ners, Versainville, Villy lez Falaise

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU approuvé le :  
Modification approuvée le :  
Modification spéciale approuvée le :

Règlement graphique

1/10 000 3.2.h (2)



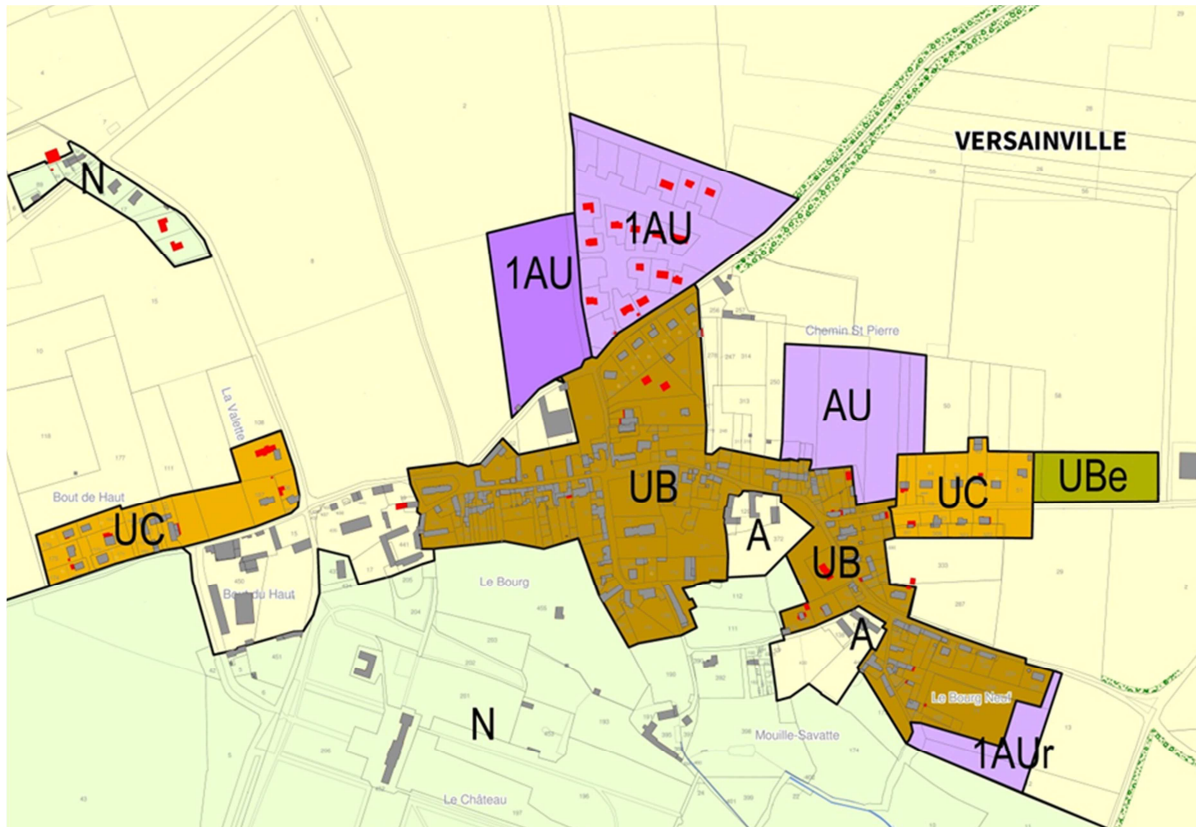


Répartition des zones – PLU actuel

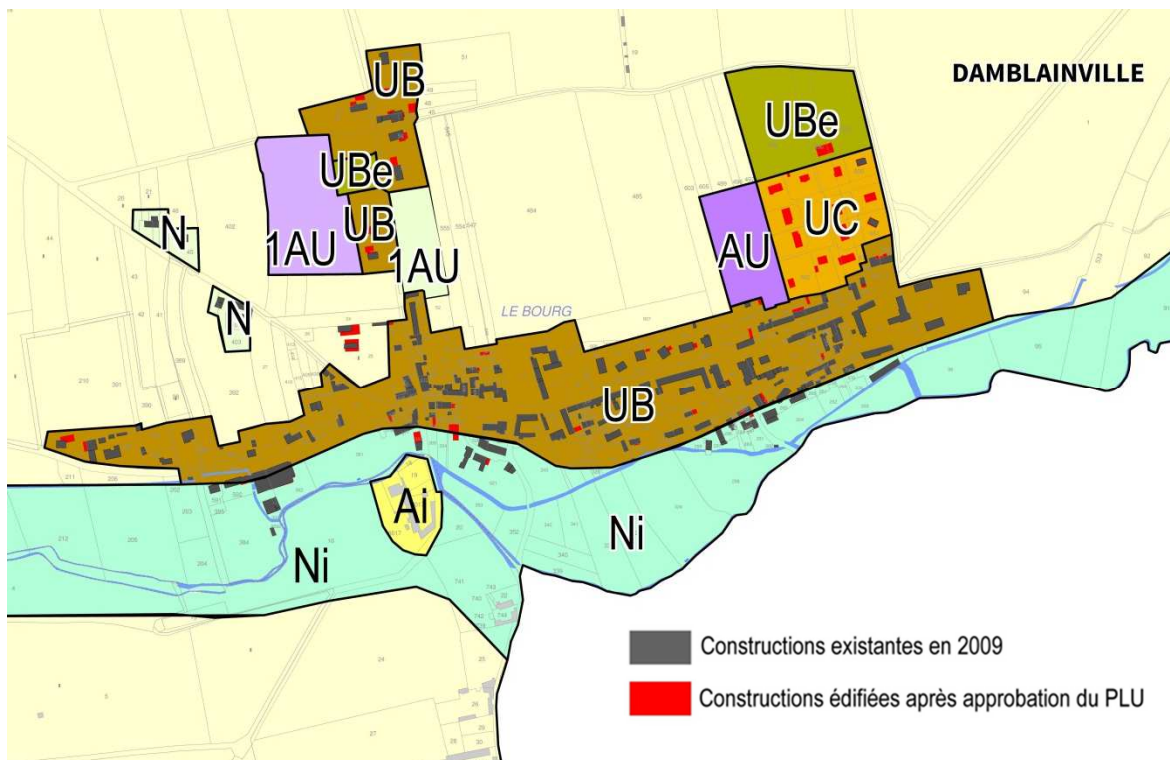
ZONE U	UB	105.9 ha	<b>176.3 ha</b>
	UBe	9.4 ha	
	UC	50.3 ha	
	UCv	4.8 ha	
	UX	5.9 ha	
ZONE AU	AU	18.6 ha	<b>32.9 ha</b>
	1AU	13.7 ha	
	1AUr	0.6 ha	
ZONE N	N	1836.3 ha	<b>2951 ha</b>
	Na	53.5 ha	
	Ni	180 ha	
	Np	881.2 ha	
ZONE A	A	3302 ha	<b>3305.7 ha</b>
	Ai	3.7 ha	
<b>TOTAL</b>		6465.9 ha	<b>6465.9 ha</b>

Le SIVOM s’engage aujourd’hui dans une procédure de modification afin d’adapter le document à la législation Macron et adapter les possibilités d’urbanisation aux demandes dans la limite des projets évoqués dans le PADD.

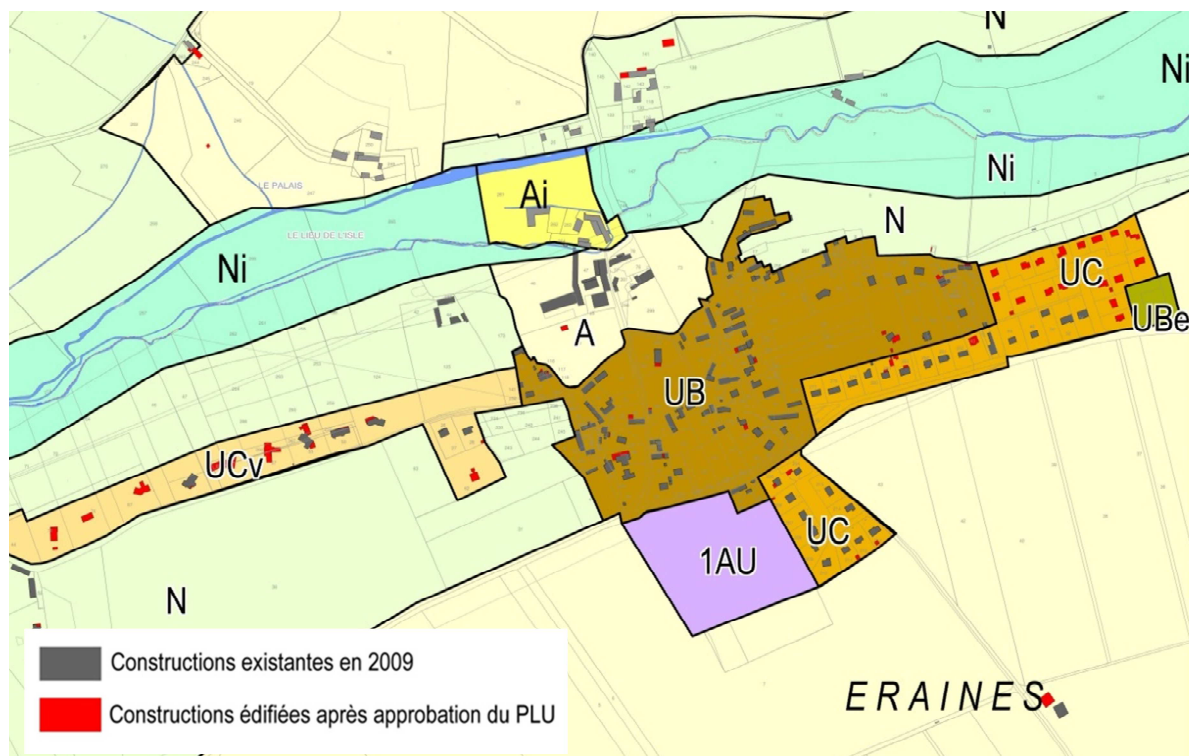
## 2.2 Bilan du PLU et analyse de la consommation d’espace



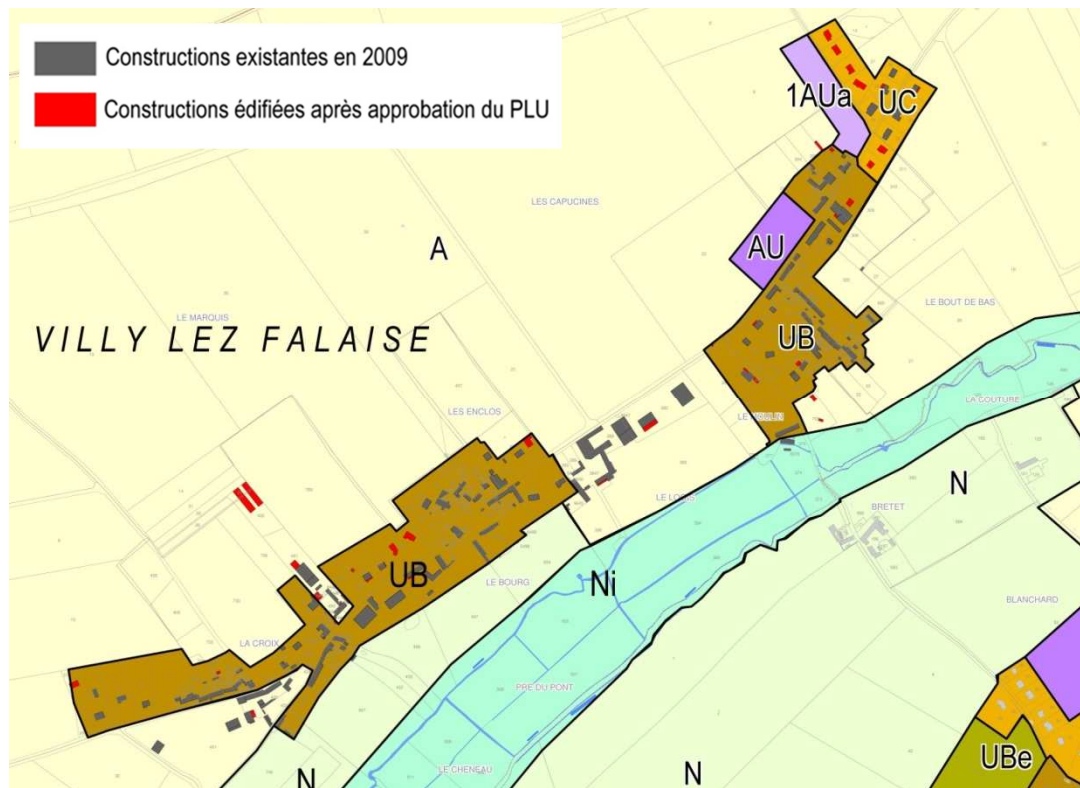
Versainville est l'une des seules communes ayant urbanisé une zone 1AU depuis l'élaboration du PLU sur 4 ha avec 6 parcelles encore disponibles. Les autres constructions ont été réalisées sur des dents creuses en UB et UC (8 logements).



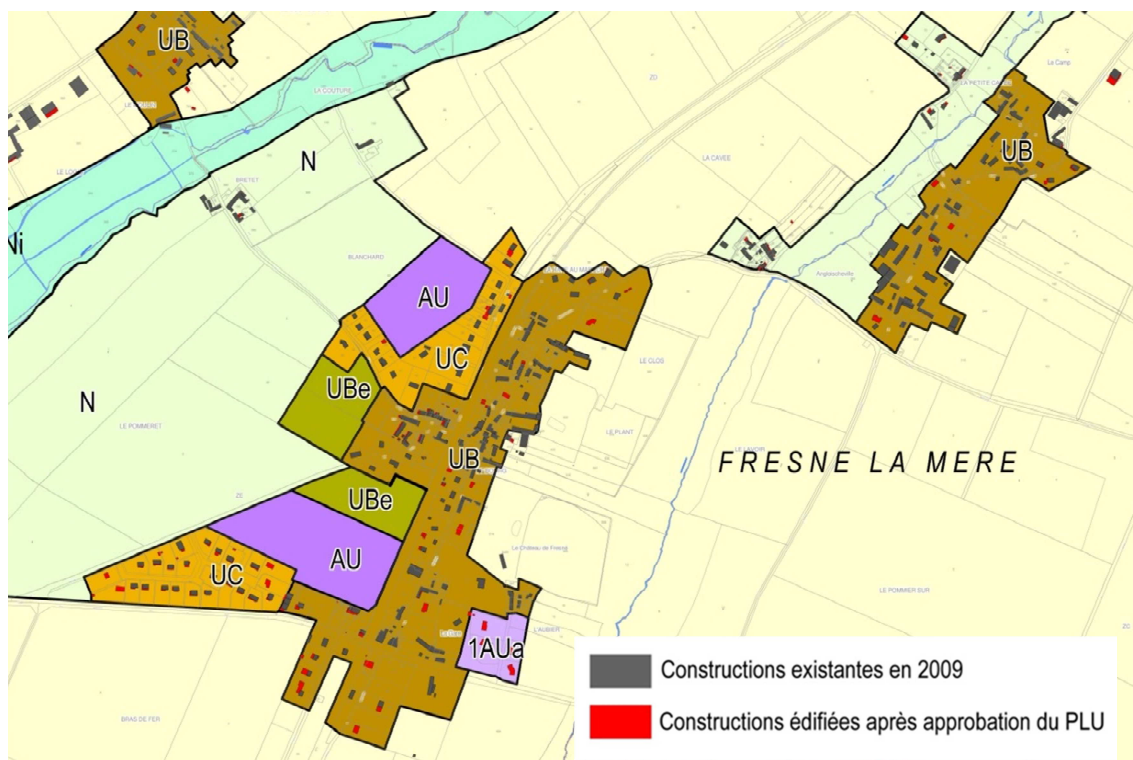
Depuis 2009, la commune a fini d'aménager un lotissement au Nord du bourg zone UC pour 12 parcelles. Les zones AU (2.7ha) en revanche n'ont pas évolué et seules quelques constructions et extensions ont été réalisées en UB et UBe.



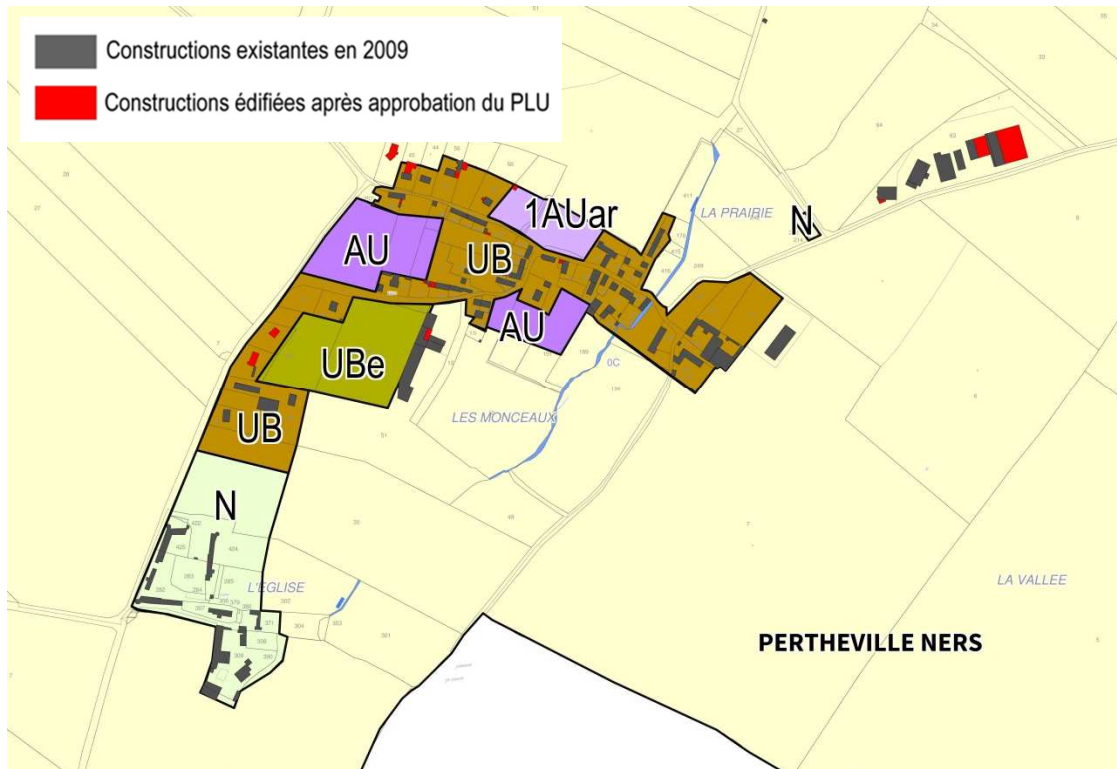
Malgré la modification de 2012, la zone 1AU de 3 hectares de la commune d'Eraines n'a pas été aménagée. Ont été urbanisés l'Est de la zone UC pour 17 parcelles. La zone UCv a également fait l'objet de nombreuses constructions le long de la route sur de très grandes parcelles.



La commune de Villy Lez Falaise n'a que très peu évolué. Les zones 1AU et AU n'ont pas été urbanisées. Seules quelques constructions dans le bourg en UB et 6 constructions ont été édifiées.

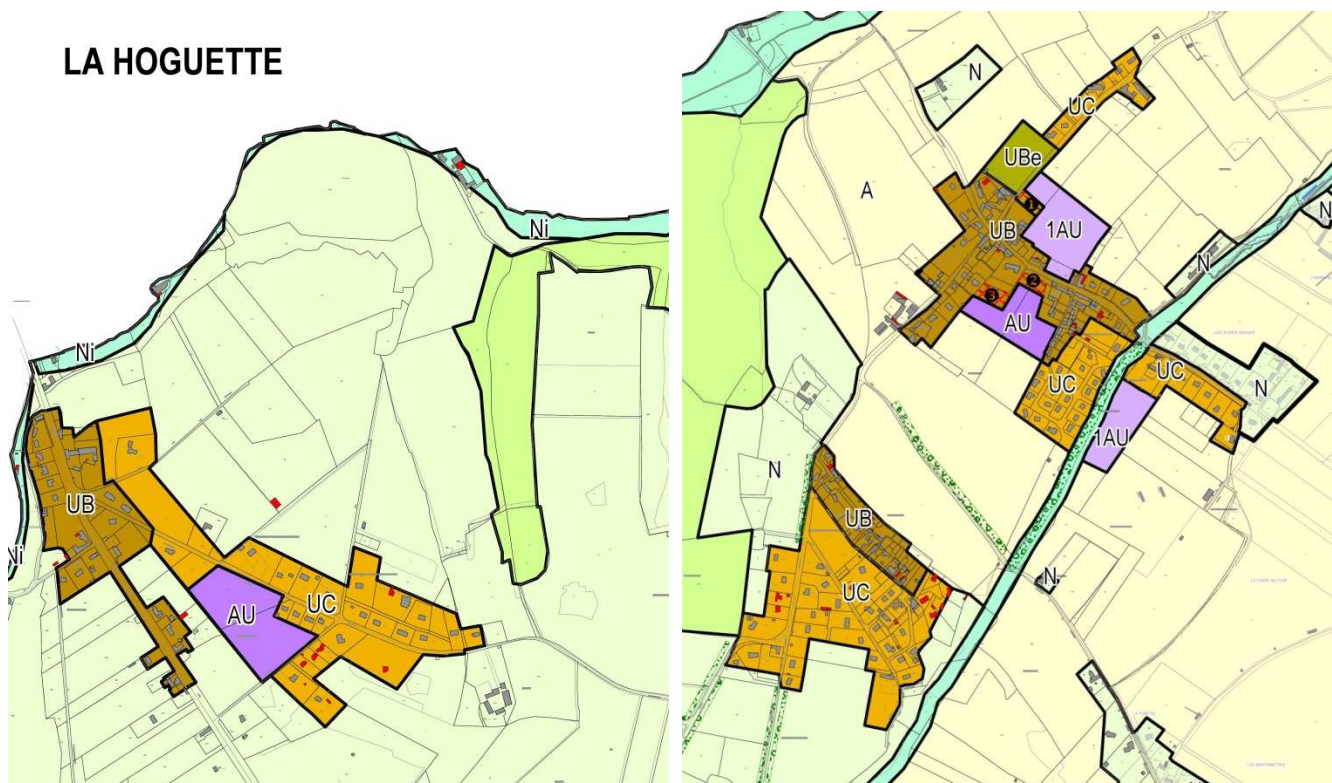


Sur Fresne la Mere, seule la zone 1AUa a été urbanisée (1.2 ha) tandis que les deux zones AU n’ont pas été ouvertes à l’urbanisation. Les dernières parcelles du lotissement en cours d’aménagement en 2009 ont été construites tandis qu’un certain nombre de dents creuses ont été urbanisées en zone UB (une dizaine).



La commune de Pertheville-Ners a très peu évolué. Seules quelques parcelles en UB ont été aménagées. Les zones à urbaniser n’ont pas évolué.

## LA HOGUETTE



Concernant la Hoguette, malgré un potentiel important en zone à urbaniser (6.7ha), aucun nouveau secteur n'a été aménagé. Quelques constructions ont été édifiées en zone UC plus particulièrement dans les hameaux de St Clair et la Bruyère.

## 2.3 Le SCOT du Pays de Falaise

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le SCOT du Pays de Falaise a été validé fin 2016. Il rassemble 57 communes dont les communes composant le SIVOM de Falaise Sud.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs définit les grandes orientations du territoire. Elles sont définies selon cinq objectifs principaux.

### **Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire**

Le Pays de Falaise affiche sa volonté de préserver la biodiversité, la maîtrise des pressions sur les milieux et ressources ainsi que de permettre l'évolution des équilibres naturels incluant une qualité de vie et une utilisation pérenne des ressources. Le DOO vise particulièrement la protection des réservoirs de diversité notamment le bois de St André et de la Hoguette, le Mont d'Eraines, des cours d'eau (trame) et des zones humides.

Une attention particulière sera par ailleurs portée sur la protection des espaces agricoles et des paysages naturels et bâtis.

### **Une armature urbaine solidaire et équilibrée**

Le développement du territoire se fera en privilégiant le renforcement du pôle structurant de Falaise, les pôles secondaires de Potigny et Pont d'Ouille et du pôle de proximité de Morteaux-Couliboeuf. Les autres communes dont le SIVOM pourront s'étendre dans un cadre de développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Le SCOT envisage ainsi la production de 3100 logements au cours des 20 prochaines années en densification ou extension dont 65 logements par an dans les secteurs intermédiaires et ruraux.

Afin de soutenir cette production de logements, un autre objectif résidera dans l'amélioration et la pérennisation de l'offre en équipements et services notamment en faveur de la petite enfance, des équipements scolaires et des personnes âgées.

### **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité du Pays.**

Le SCOT affirme un objectif d'augmentation de 60 à 110 nouveaux emplois par an en favorisant le développement des espaces économiques en milieu urbain.

A cet égard, les besoins en foncier sont estimés à 68ha. Cet objectif intègre également le développement de l'activité touristique.

### **Organiser la mobilité des ménages et inciter à de nouvelles pratiques de déplacement**

Le SCOT s'inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux répondant à différents enjeux. Il met l'accent sur le renforcement des transports collectifs, le développement du covoiturage, la sécurisation des déplacements sur le réseau routier et l'amélioration de la mobilité par le biais de la mise en place d'un schéma local de déplacements.

### **Gérer durablement les ressources naturelles**

L'un des premiers objectifs du SCOT est de rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers par l'optimisation du tissu urbain existant et la gestion économe des extensions. Une densité brute minimale moyenne de 12 logements / hectare est ainsi préconisée pour les extensions en secteur intermédiaire. Par ailleurs, il s'agit d'assurer un développement en intégrant le contexte d'épuisement des ressources naturelles et la gestion des contraintes environnementales (risques, nuisances et pollutions).

## 2.4 Le PLH du Pays de Falaise

Le Programme Local de l'Habitat 2013-2019 a été mis en œuvre sur la CDC avec six orientations majeures :

- Requalifier le parc privé

- Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logement
- Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Faire vivre le PLH

Concernant les communes du SIVOM, il n'y a pas d'objectif chiffré de construction dans les communes. Il y a cependant un réel enjeu de travailler sur une stratégie foncière globale et une gestion économe de sols. Au-delà d'une recherche de mixité des logements, une densité moyenne est demandée de 12 logements/hectare pour les communes du secteur intermédiaire.

## 3 – LES MODIFICATIONS

### 3.1. Modification de la réglementation sur les toitures

- **Objet**

Lors de l'élaboration du règlement initial, l'article 11 mettait en avant le respect de l'architecture existante invoquant un aspect traditionnel des constructions de la Plaine de Falaise avec des toitures symétriques à deux versants.

L'instruction des permis de construire est confrontée à des difficultés d'application de cette disposition au regard de la diversité des formes d'architecture, le texte imposant à la fois les deux versants et la symétrie.

Afin de prendre en compte la diversité architecturale existante et préserver une harmonie de l'ensemble de la construction lors d'opérations d'extension, il est proposé de supprimer cette disposition dans les articles UB11, UC11, 1AU11, A11 et N11.

- **Modification du règlement**

Rédaction proposée des articles UB11, UC11, 1AU11, A11 et N11

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. ~~Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique.~~
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

### 3.2. Modification de l'article A7

- **Objet**

La réglementation de la zone A impose une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette proposition empêche la réalisation d'un certain nombre de projets pour des agriculteurs propriétaires de deux parcelles conjointes et qui se voient contraints de décaler les bâtiments, créant ainsi une consommation d'espace plus importante.

Afin d'améliorer la situation tout en préservant des distances suffisantes par rapport à des constructions déjà existantes en zone urbanisée, il est proposé d'autoriser les constructions en limite séparative uniquement lorsque la parcelle borde un espace naturel ou agricole.



- **Modification du règlement**

Rédaction proposée de l'article A7 :

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- **En limite d'une zone naturelle ou agricole, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives.**

### 3.3. Mise en application de la Loi Macron

- **Objet**

De nouvelles dispositions ont été introduites au Code de l'Urbanisme par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF du 13 octobre 2014) et la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron du 6 août 2015)

La loi ALUR avait rendu impossible l'évolution du bâti existant en zone agricole et naturelle en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), pénalisant ainsi les habitants des territoires concernés. Suite à une forte mobilisation des élus locaux et nationaux, deux lois successives sont venues apporter des amendements à la loi ALUR.

Dans un premier temps, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes, dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Puis, dans un second temps, la loi pour la croissance et l'emploi a réintroduit la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Ainsi, selon l'article L151-12 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitations 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. »

Le territoire compte un certain nombre de hameaux et ou bâti isolé classés en zone Naturelle. La réglementation en 2009 autorisait des possibilités d'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes mais hormis le caractère limité, aucune précision n'était évoquée concernant l'implantation ou les volumes autorisés.

- **Modification du règlement**

L'objectif est donc de préciser les conditions d'extensions et de constructions d'annexes en zone N et A dans les termes de la Loi Macron. En effet, même si les zones N du PLU actuel recouvrent la totalité des constructions de tiers (hors activités agricoles) en dehors des espaces urbanisés (bourgs), la délimitation de ces zones sont parfois très proches du bâti existant et il a donc été décidé de modifier aussi les dispositions de la zone A afin de ne pas bloquer des annexes en zones agricoles concernant des habitations se trouvant en zones naturelles.

La modification simplifiée porte donc sur la modification de :

- L'article 2, Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, afin de cadrer les règles de constructibilité autorisée dans la zone, et particulièrement d'autoriser les extensions d'habitation et les annexes sous certaines conditions. Cette nouvelle rédaction permet ainsi de réglementer la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Ces dispositions sont rappelées dans les articles 7, 8, 9 et 10 afin de gagner en clarté dans l'application du règlement écrit du PLU.

Ainsi, il est proposé de compléter les différents articles concernés de la zone N et de la zone A du PLU en introduisant ou remplaçant les références aux annexes et extensions par les éléments suivants :

Les extensions :

- l'autorisation des extensions des constructions à usage d'habitation existantes et des annexes est conditionnée par le fait qu'ils ne compromettent pas **l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
- la possibilité pour les extensions d'atteindre **la hauteur** de la construction principale qu'elles viennent jouxter (ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses), afin que ces extensions ne viennent en aucun cas dépasser la hauteur de la construction principale et déséquilibrer l'aspect de l'ensemble
- Concernant la **densité**, la surface de plancher de ces extensions est limitée à 30% de celle de la construction principale. Afin de ne pas pénaliser les habitations de surface limitée, c'est-à-dire celles, dans un milieu rural, dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, de porter cette surface de plancher à 60% de l'emprise au sol de la construction principale sans pour autant dépasser la surface totale de 250 m<sup>2</sup>. Cette possibilité maximum est estimée par rapport à la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

Les annexes :

Concernant les annexes des constructions principales, là aussi leur autorisation est conditionnée par des critères de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation afin de limiter l'impact de la construction dans son environnement.

- Ainsi la **hauteur** des annexes ne peut dépasser 6 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses, dans tous les cas leur hauteur est limitée à un seul niveau (RDC) et l'annexe ne peut être transformée en logement.
- En terme de **densité**, la construction des annexes est limitée en nombre (3) et une surface de plancher total maximum de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine).



Il est à noter que ces annexes comprennent notamment les garages et les abris de jardin. Le nombre de 3 permet d'envisager outre ces éléments les plus sollicités d'envisager une pièce supplémentaire type studio indépendant par exemple.

- Concernant l'**implantation** et afin de limiter la distance entre l'habitation et l'annexe, et ainsi éviter de voir une annexe s'implanter au fond de parcelle dans le cas d'une parcelle de taille importante et tendre vers un mitage des constructions, l'annexe ne doit pas être distante de plus de 40 mètres de la construction principale.

#### Les abris pour animaux

La Loi Macron donne une possibilité de constructibilité d'abris pour animaux, élément important pour un territoire accueillant une activité notamment équine importante de particuliers. La question se pose donc sur la possibilité d'offrir des abris de taille limitée pour quelques animaux en zone naturelle.

- La **hauteur** pour les abris pour animaux, hors activité agricole principale, est, au même titre que les autres annexes, limitée à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.
- En terme de **densité et d'implantation**, leur emprise au sol maximale est limitée à 40 m<sup>2</sup> afin de ne pas bloquer tout projet tout en gardant une taille raisonnable pour accueillir des animaux tout en ayant un impact limité sur le paysage. Par ailleurs, ces abris devront s'implanter soit à une distance de 5 mètres minimum des limites de l'unité foncière sur laquelle il se situe. Bien évidemment, et ce au même titre que pour tout autre annexe, ces abris ne doivent pas être transformés en nouveaux logements. Un seul abri est autorisé par unité foncière.

Rédaction proposée de la zone N :

#### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

#### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur Na, Np, et Ni, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

~~— L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.~~

~~— Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes~~

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et à condition :**

- **que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses**
- **que l'extension soit limitée à 30% de surface de plancher de la construction principale et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher la construction principale jusqu'à concurrence de 250 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux.**

- **Les annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :**

**Pour les annexes des constructions à usage d'habitation :**

- **que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses**
- **que le nombre**

- **que le nombre d'annexes créées après la date d'approbation du PLU soit au maximum de 3 pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine).**

**Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale):**

- **que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses – limité à un seul niveau (RDC)**
- **que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>**
- **qu'ils soient implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent**
- **un seul abri est autorisé par unité foncière**
- **le changement de destination des bâtiments existants identifiés dans le règlement graphique sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
- Les équipements publics d'intérêt général

*En secteur Na, sont uniquement admises :*

- Les constructions liées à l'activité de l'aérodrome

*En secteur Ni, sont uniquement admises :*

- Les extensions limitées des constructions existantes

*En secteur Np, sont uniquement autorisés :*

- La construction de bâtiments de taille limitée liés à la protection des paysages et des milieux naturels
- Les affouillements, dépôts et exhaussements liées aux opérations prévues pour la gestion du site Natura 2000.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous condition que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur.
- **Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent**

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- **Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal**

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.**
- **La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.**
- **L'emprise au sol maximale les abris pour animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.**

*En secteur Ni :*

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 30%

#### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au point le plus haut
- **La hauteur au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.**
- **La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Lorsqu'il s'agit d'un abri pour animaux (hors activité agricole), un seul niveau est autorisé.**

Rédaction proposée de la zone A :

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et à condition :**

- **que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses**
- **que l'extension soit limitée à 30% de surface de plancher de la construction principale et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher la construction principale jusqu'à concurrence de 250 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux.**

- **Les annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :**

**Pour les annexes des constructions à usage d'habitation :**

- **que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses**
- **que le nombre d'annexes créées après la date d'approbation du PLU soit au maximum de 3 pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine).**
- **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**

**Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale):**

- **que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses – limité à un seul niveau (RDC)**
- **que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>**
- **qu'ils soient implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent**
- **un seul abri est autorisé par unité foncière**

En secteur Ai, sont uniquement autorisées :

- Les constructions et extensions liées aux activités agricoles existantes

#### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

- **Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent**

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- **Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal**

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.**
- **La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.**
- **L'emprise au sol maximale des abris pour animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.**
- En secteur Ai, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 30%

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au point le plus haut
- **La hauteur au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.**
- **La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Lorsqu'il s'agit d'un abri pour animaux (hors activité agricole), un seul niveau est autorisé.**

### **3.4. Identification de bâtiments pouvant admettre un changement de destination**

Le PLU comprend déjà un certain nombre de bâtiments pouvant admettre un changement de destination sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces autorisations ne peuvent être données qu'après avis conforme de la commission compétente (CDPENAF).

Lors de l'élaboration du PLU, seuls les bâtiments en zone Agricole étaient identifiés. La commune de Pertheville-Ners souhaiterait ouvrir cette possibilité à des bâtiments en zone Naturelle et compléter le potentiel en zone A.

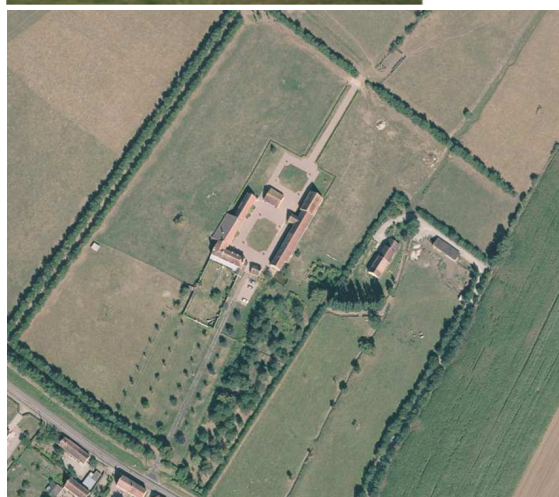
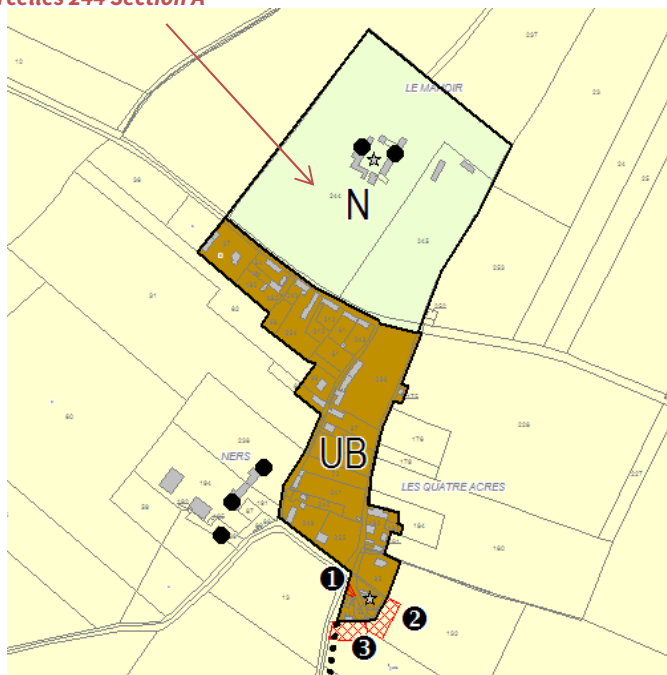
De la même façon, la commune de Damblainville souhaiterait permettre cette opportunité sur le site du Mesnil Soleil.

- **Modification du règlement graphique**

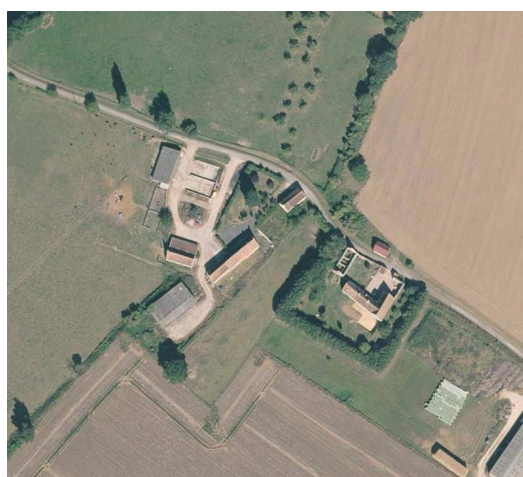
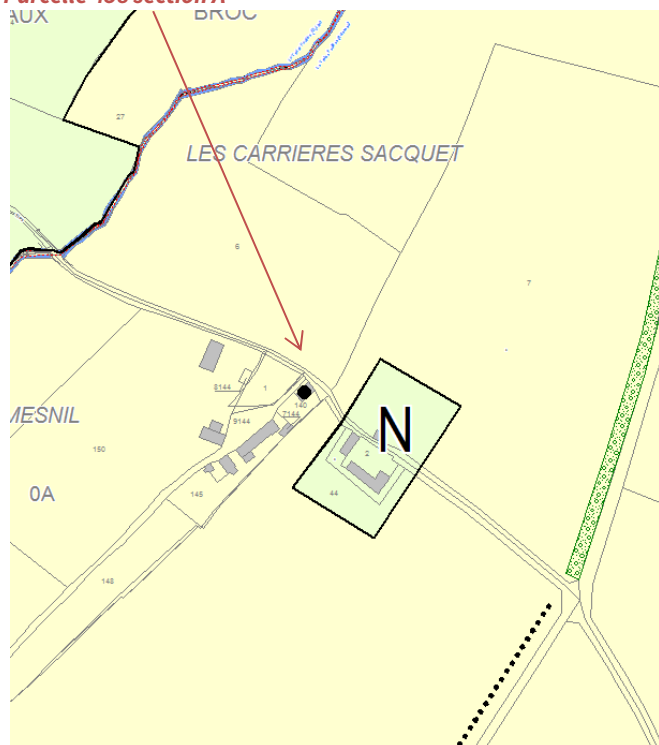
Il est ainsi proposé de pastiller deux bâtiments du Manoir de Ners parcelle n°244 section A. L'ensemble immobilier avait déjà été repéré dans le PLU pour ses caractéristiques architecturales de qualité et identifié au titre de la Loi Paysage. Afin de permettre aux bâtiments non occupés d'évoluer et être réhabilités, il est proposé de les pastiller afin d'y permettre un changement de destination.

Commune de Pertheville-Ners

**Parcelles 244 Section A**



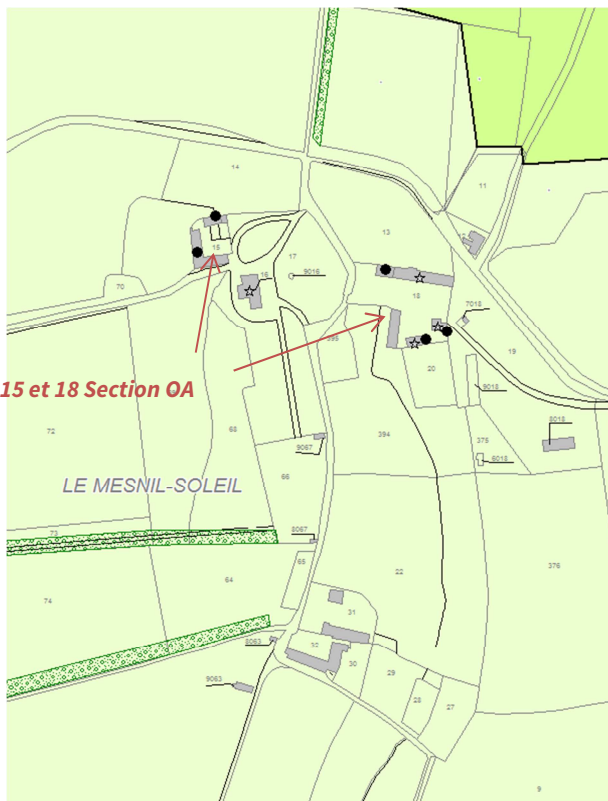
**Parcelle 458 section A**



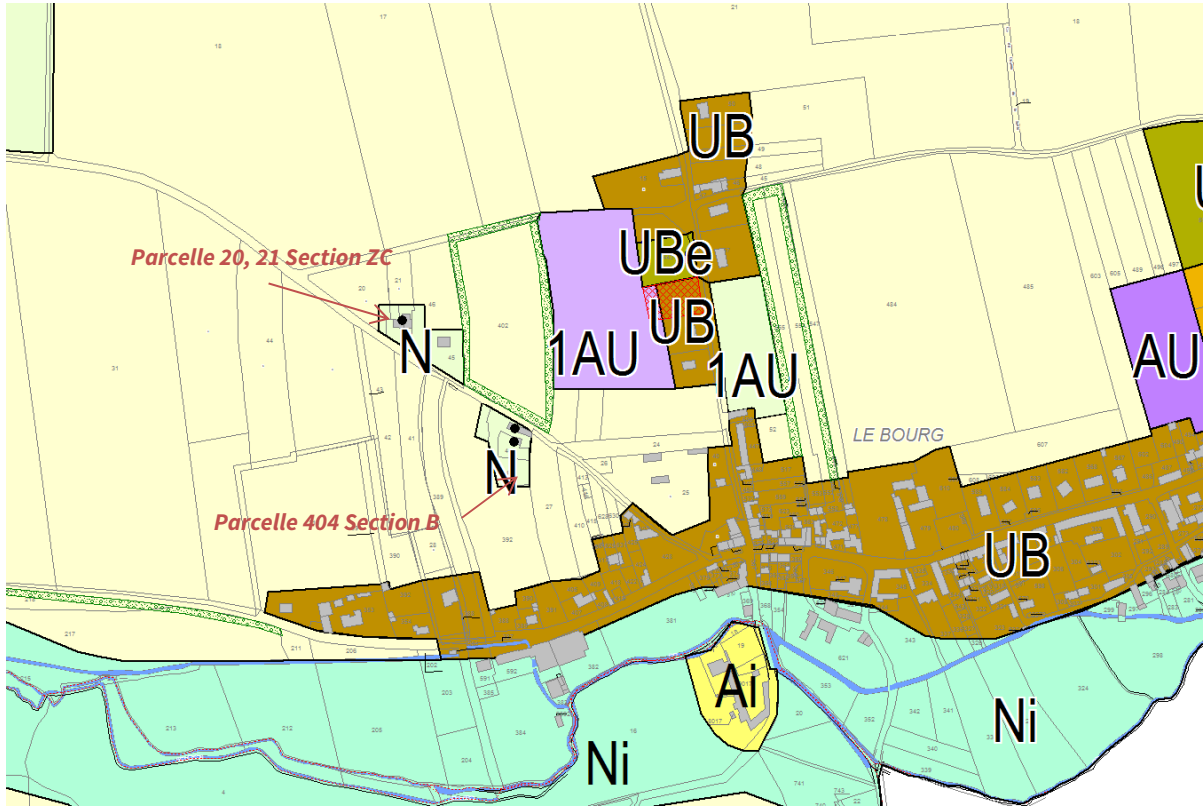
Commune de Damblainville :

Il s'agit d'identifier l'ensemble des bâtiments du site du Mesnil-Soleil, lesquels, pour certains, bénéficient déjà d'une identification au titre de la Loi Paysage pour leur intérêt architectural. Cette possibilité de changement de destination doit permettre la réhabilitation et donc l'entretien de ce patrimoine communal. Les bâtiments concernés se situent ainsi sur les parcelles numéros 15 et 18 de la section OA.

**Parcelles 15 et 18 Section OA**



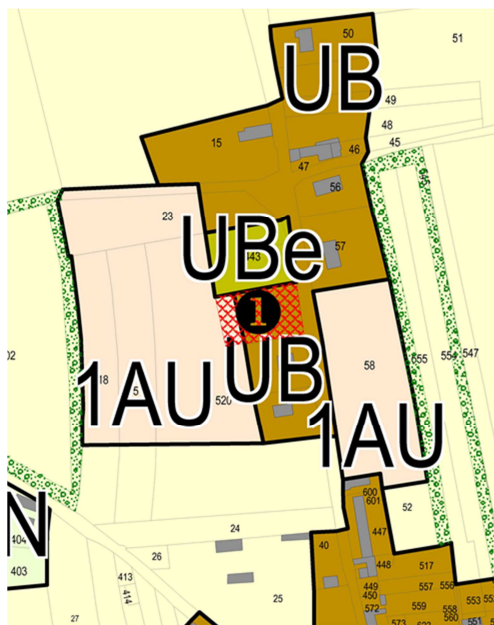
Deux anciens bâtiments agricoles abandonnés caractéristiques de l'architecture du Pays de Falaise sont également présents à proximité du bourg sur la RD 248 et pourraient être transformés en logements. Actuellement classés en zone Naturelle section ZC n°20 et 21 et section 404, ils doivent être pastillés sur le zonage pour permettre cette éventualité.



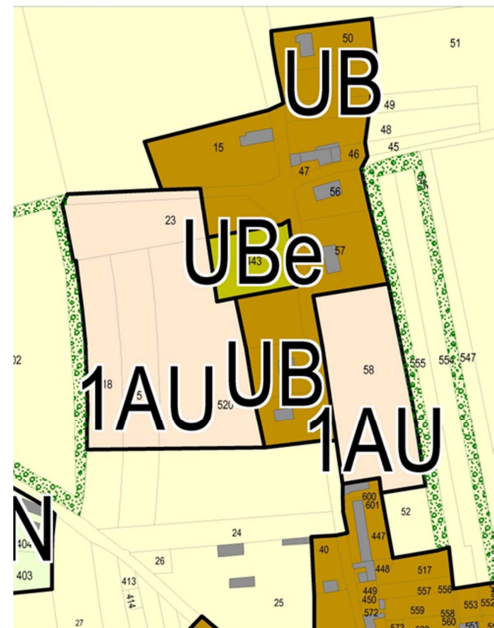
### 3.5. Suppression d'un emplacement réservé sur Damblainville

Lors de la modification du PLUi de 2010, la commune de Damblainville avait souhaité réaliser une réserve foncière afin d'anticiper les besoins d'agrandissement du cimetière au sein de la zone UB au Nord du Bourg. Une servitude avait alors été créée par le biais d'un emplacement réservé sur les parcelles n°443 et 520 de la section ZC pour une surface de 1440m2. Il s'avère aujourd'hui que cette réserve n'est plus utile au regard des disponibilités au sein de l'espace actuel. La commune souhaite donc supprimer cette servitude.

- **Modification du règlement graphique**



PLU actuel



PLU après modification

### 3.6. Redéfinition de l'échéance des zones à urbaniser

Comme il a été expliqué en introduction de ce dossier, peu de zones à urbaniser ont été aménagées depuis l'approbation du PLU en 2009. Les communes de Villy Lez Falaise et la Hoguette, après analyse des causes de rétention foncière, ont décidé de redéfinir l'échéancier de leurs zones à urbaniser afin de répondre aux demandes d'urbanisation de propriétaires de zones AU et permettre ainsi le départ de nouveaux projets.

Pour ces deux opérations, l'objectif est de s'inscrire dans de grands principes d'aménagement visant de nouvelles formes urbaines plus respectueuses de leur environnement conformément aux orientations du SCOT et du PLH.

- **Une urbanisation moins consommatrice d'espaces**

Conformément aux dispositions du SCOT et du PLH, les opérations présenteront une densité globale moyenne de 12 logements à l'hectare avec des disparités possibles selon la typologie du bâti envisagé et l'intégration de zones vertes.

Ainsi l'objectif, outre la réponse aux demandes de logements, est de proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu environnant et respectant le cadre environnemental en présentant une silhouette harmonieuse.

- **Une mixité sociale**

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux pourra être examinée. La diversité des logements permettra notamment de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages, des personnes à mobilité réduites et des seniors.



### - **Connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi les zones seront desservies dans la mesure du possible par deux accès ou laisser la possibilité d'un accès supplémentaire à long terme lors d'une phase supplémentaire d'urbanisation.

En terme de déplacements internes, les projets privilégieront une hiérarchisation de la voirie et un traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Des voies partagées pourront être proposées afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles.

### - **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère des zones doit être traitée avec soin. La définition des projets devra ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante. De la même façon, la situation des projets au sein d'un secteur déjà urbanisé imposera une réflexion en terme architectural et choix d'implantation afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

### - **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

### - **Le respect du cycle de l'eau**

La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement des zones urbanisées tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration. Des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. De la même façon, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées.

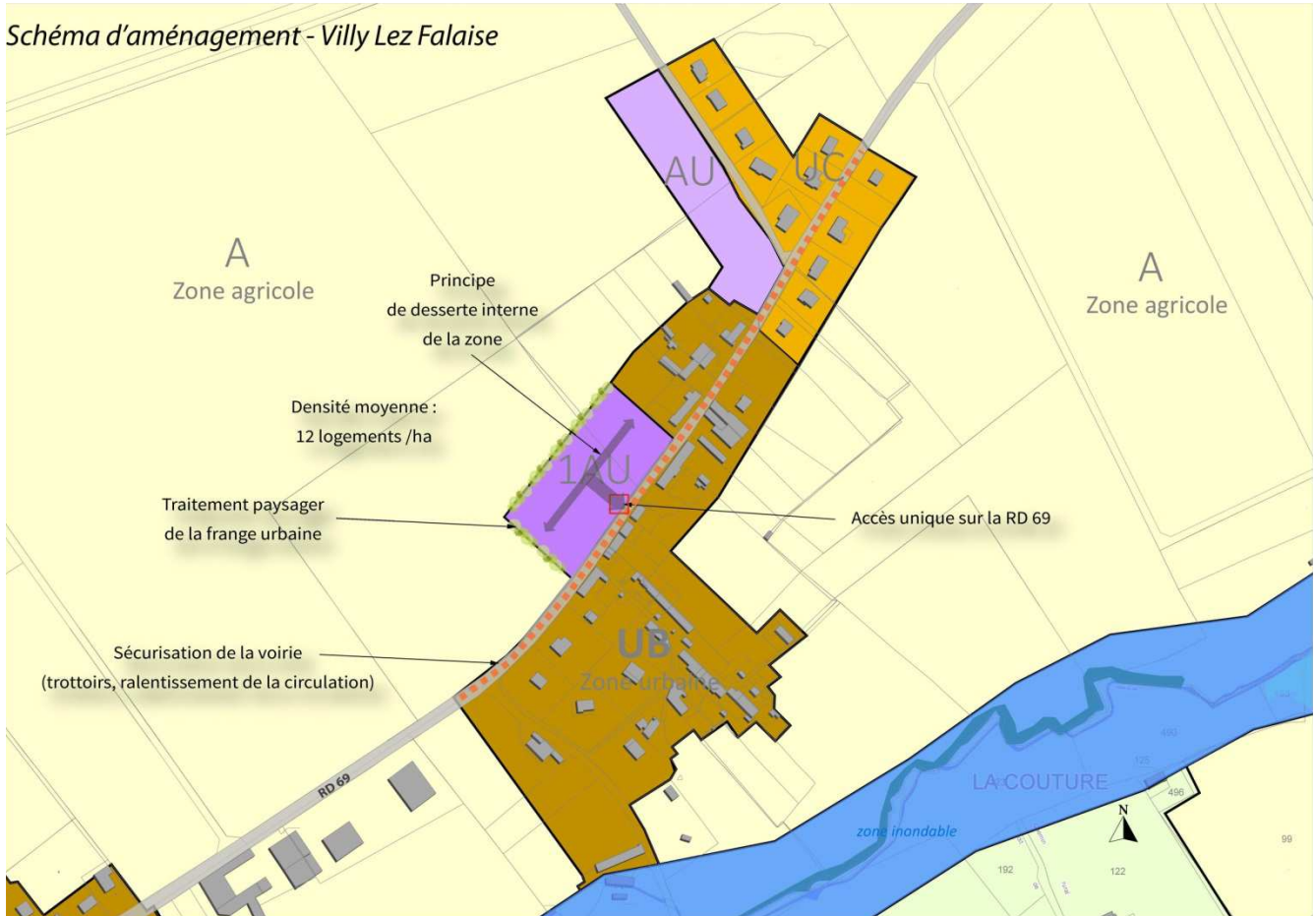
## • **Commune de Villy Lez Falaise**

La commune de Villy Lez Falaise comprend deux zones à urbaniser 1AUa et AU pour 0.8 ha chacune. La zone 1AUa visait à équilibrer l'urbanisation de part et d'autre du chemin rural n°9 dit des Malis avec 5 -6 constructions. Au regard des difficultés à faire intervenir un aménageur pour l'ensemble de la zone, la commune avait procédé à la modification du règlement en 2010 afin d'y autoriser des opérations individuelles. Malgré ces nouvelles possibilités, aucune nouvelle construction depuis. Au regard de ces éléments, la commune souhaite offrir la possibilité d'aménager la zone AU et reporter ultérieurement l'urbanisation de la zone actuellement classée 1AUa. Il s'agit donc uniquement d'un échange entre la priorité des zones à urbaniser en basculer la zone 1AUa en AU et la zone AU en 1AU pour un potentiel urbanisable identique.

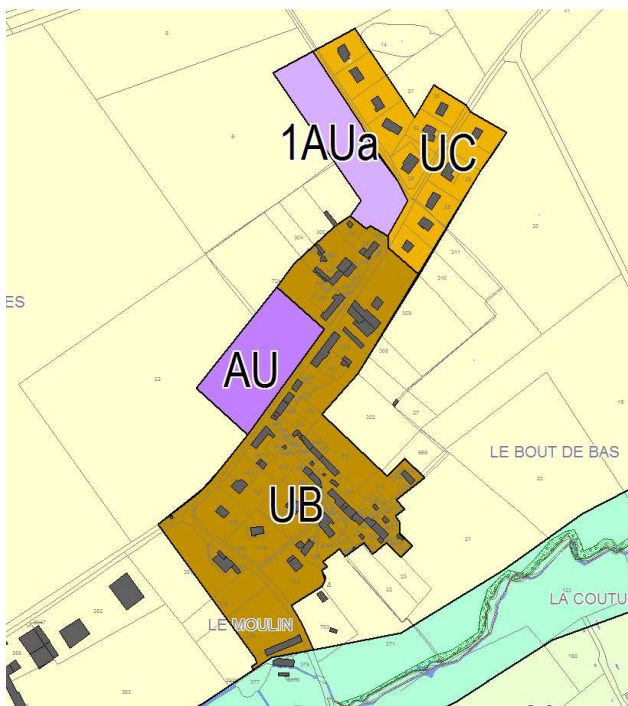


Zone 1AU après modification

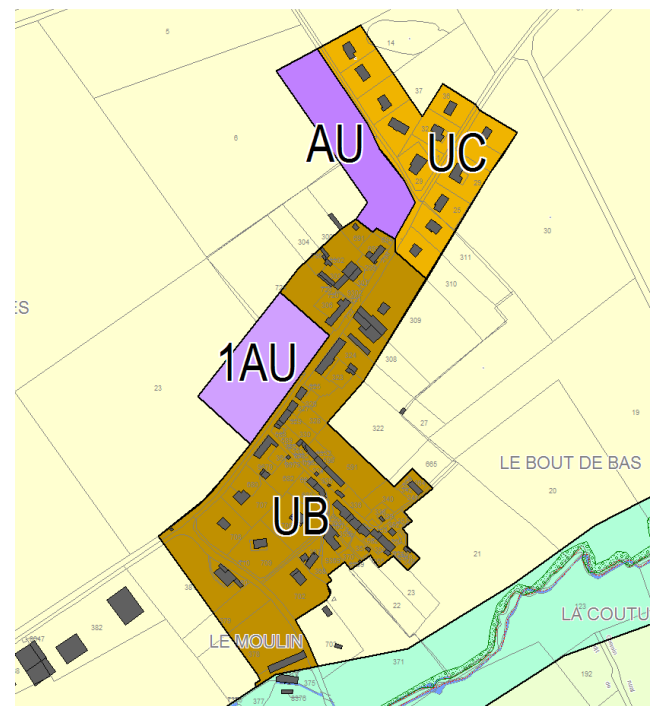
Schéma d'aménagement - Villy Lez Falaise



Proposition d'aménagement de la nouvelle zone 1AU – Villy Lez Falaise



PLU ACTUEL



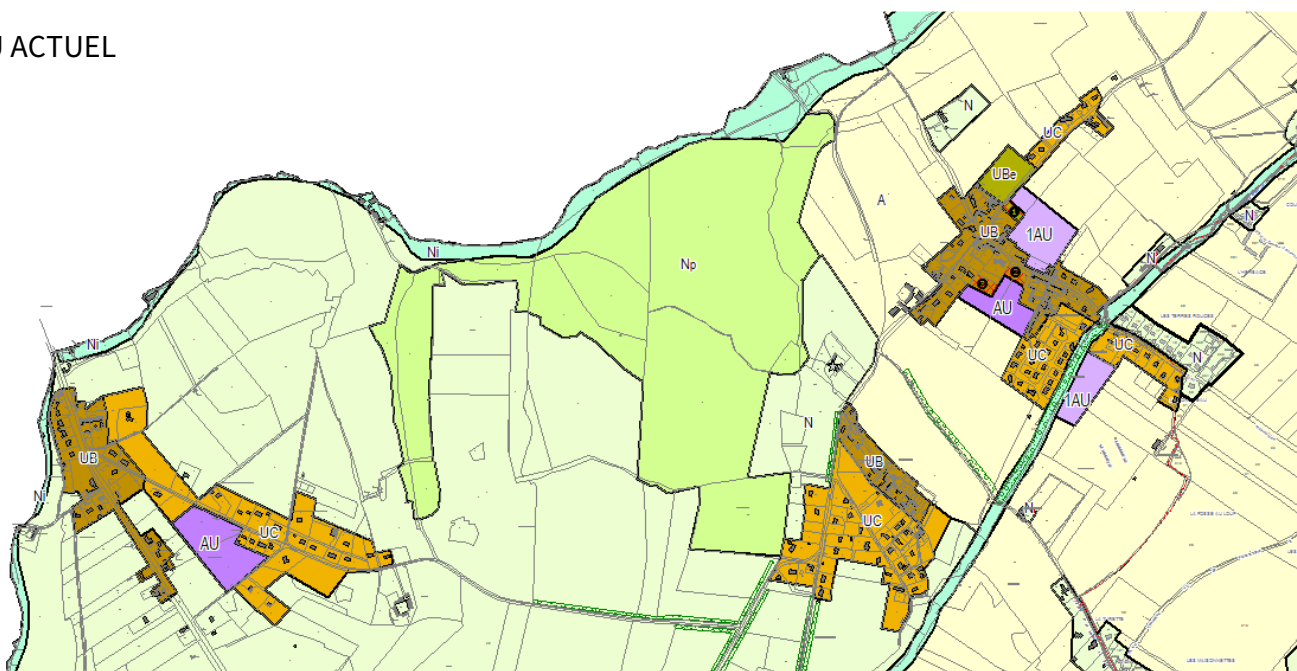
Proposition de Modification

- **Commune de La Hoguette**

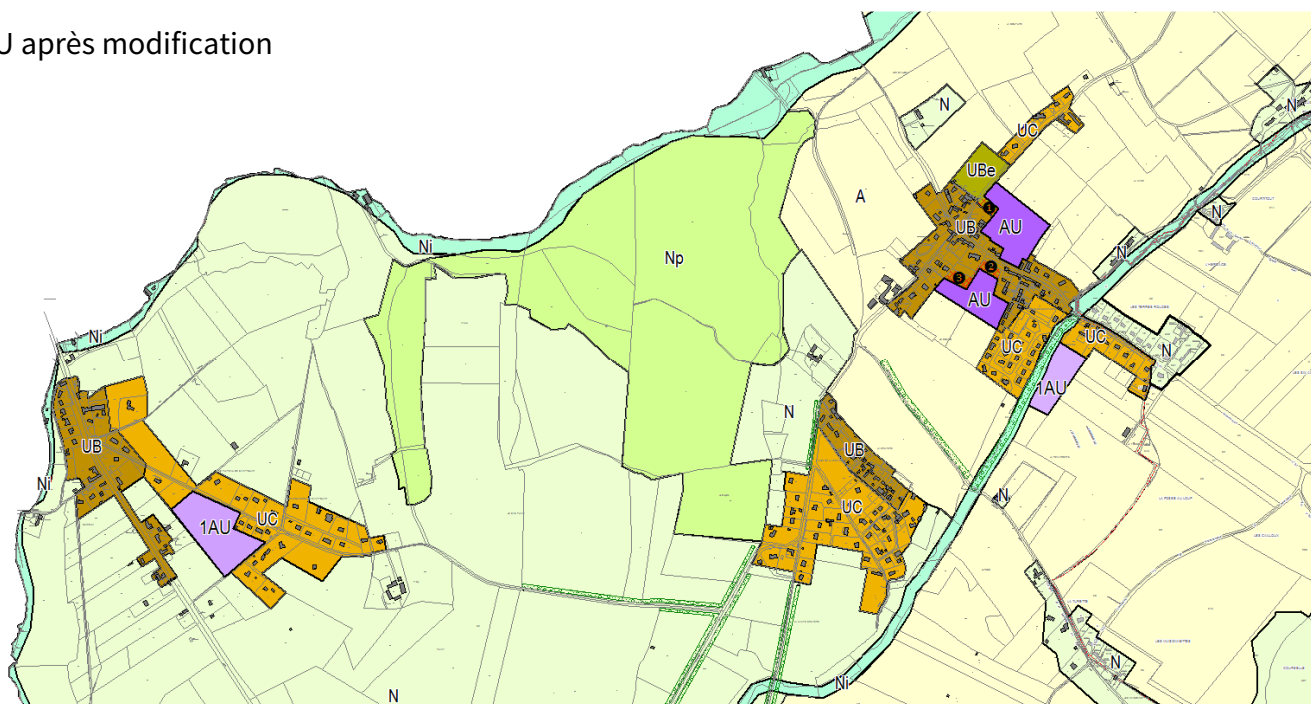
La commune de la Hoguette comprend quatre zones à urbaniser dont 2 en zone AU pour 3.6 ha et 2 zones 1AU pour 3.2 ha. Elles se répartissent sur deux secteurs : le bourg et le hameau principal Saint Clair, le plus proche de l'A88 se traduisant par des demandes plus importantes sur ce secteur actuellement bloqué par une zone d'urbanisation à long terme. Parallèlement, aucun nouveau secteur n'a été aménagé sur le bourg malgré la présence des deux zones 1AU potentiellement urbanisables.

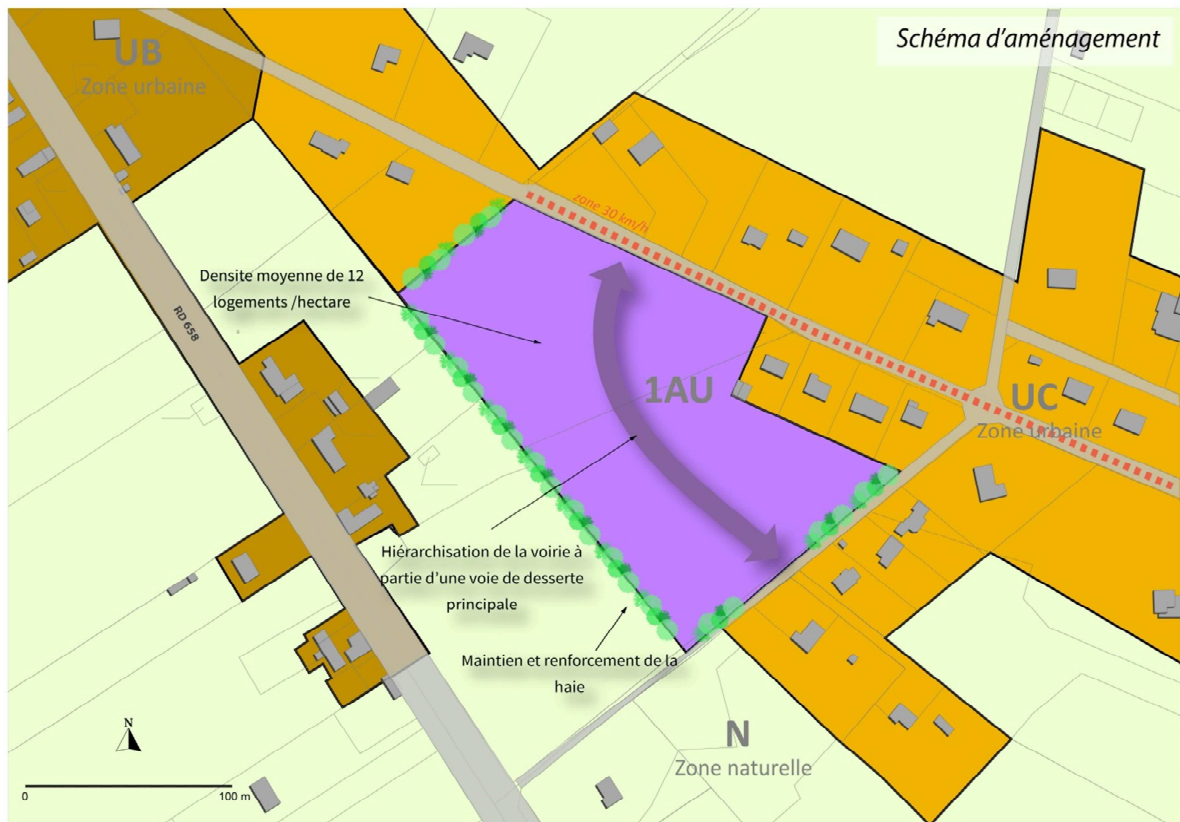
La procédure consiste à échanger ainsi l'échéancier de deux zones en permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint Clair pour 2.3 ha et remettre à longue échéance l'aménagement de la zone la plus au Nord du bourg pour 2 hectares.

PLU ACTUEL



PLU après modification





*Proposition d'aménagement de la nouvelle zone 1AU – St Clair – La Hoguette*