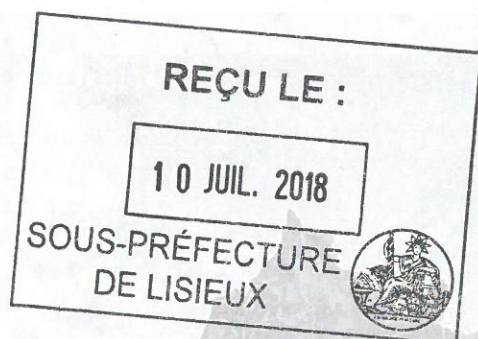




MODIFICATION SIMPLIFIÉE

N° 2

Plan Local d'Urbanisme intercommunal DU PAYS DE LIVAROT



Le Président
François AUDEY

Notice explicative

Cadrage territorial

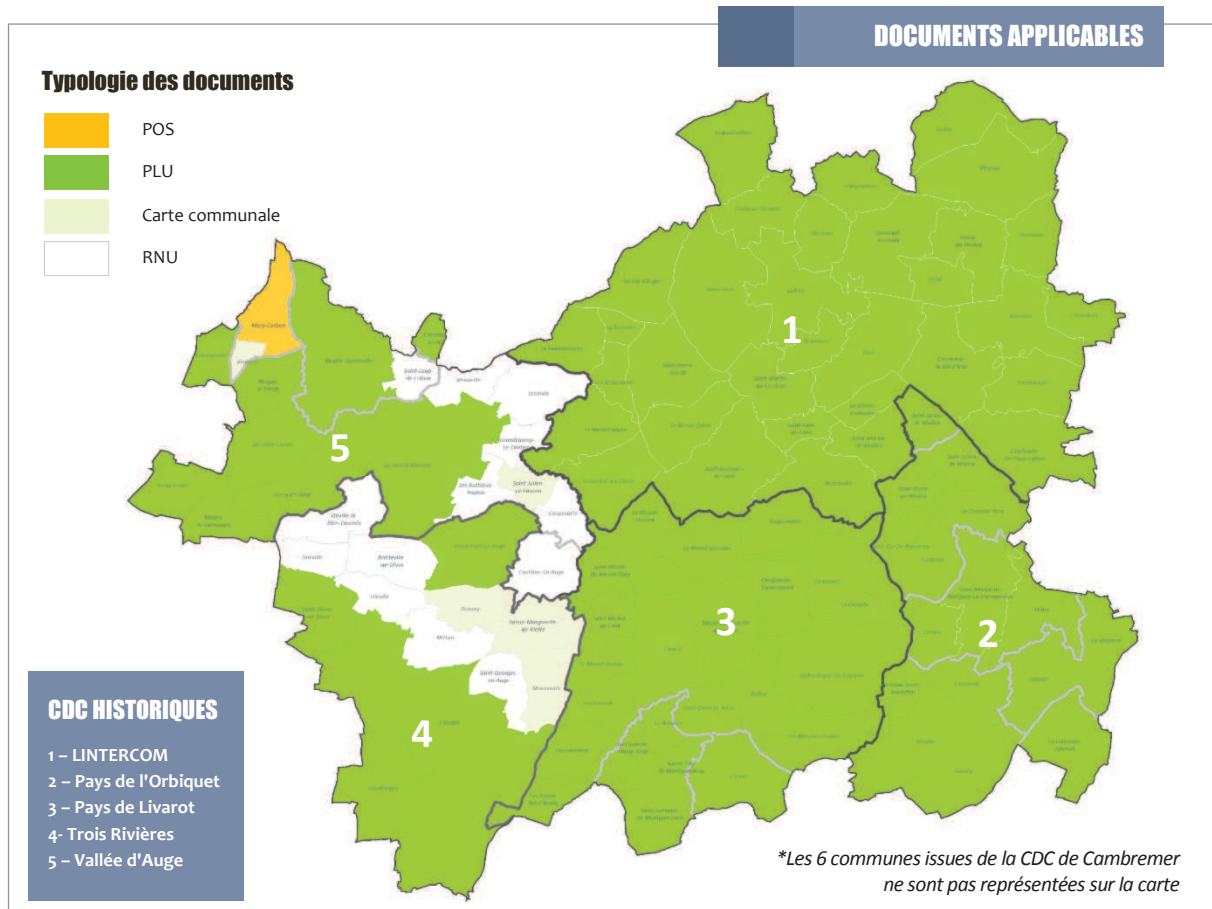
- 1-Objet de la modification
- 2-Justification de la procédure
- 3-Explication de la modification
- 4-La modification
- 5-Étapes de la procédure

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 28 juin 2018

Réforme territoriale et compétences

Créée le 01 janvier 2017 suite à la fusion de cinq Communautés de Communes (LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie, le Pays de l'Orbiquet, le Pays de Livarot, les Trois Rivières et la Vallée d'Auge), l'Agglomération Lisieux Normandie, est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). Depuis le 01 janvier 2018, six communes issues de la Communauté de Communes de Cambremer* ont intégré l'Agglomération Lisieux Normandie.

À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.



ÉTAT DES LIEUX

Le territoire du Sud Pays d'Auge a engagé l'élaboration de son premier plan local d'urbanisme intercommunal en 2005 (PLUi du Pays de Livarot), démarche rapidement suivie par quatre autres intercommunalités (le Pays de l'Orbiquet en 2009 ; Moyaux Porte du Pays d'Auge en 2010 ; Lisieux Pays d'Auge en 2011, ces deux démarches ayant fusionné en 2013 ; la Vallée d'Auge en 2013 après un PLUi sur 3 communes).

Aujourd'hui l'Agglomération finalise deux procédures engagées avant sa création : la révision du PLUi du Pays de Livarot et l'élaboration du PLUi de la Vallée d'Auge. Au terme des procédures, 97% de la population et 96% du territoire seront couverts par des PLU intercommunaux.

1-OBJET DE LA MODIFICATION

POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLUI ?

➤ **Le PLUI applicable - Contexte / Cadre général**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Livarot a été approuvé le 27 juin 2013. Afin de prendre en compte les nouvelles prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE, dite Loi Grenelle), le PLUI a été mis en révision (prescription du 19 décembre 2013) avec actuellement un second arrêt de projet engagé par délibération du 22 février 2018.

➤ **La modification simplifiée n°1 du PLUI**

Une première modification du PLUI en date du 10 juin 2015 (délibération du conseil communautaire) a été réalisée afin de préciser les conditions prévues par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 14 octobre 2014 pour autoriser les extensions à usage d'habitation en zone Naturelle (N).

➤ **La modification simplifiée n°2 du PLUI**

L'Article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) permet désormais des annexes en zone Agricole (A) et prévoit des critères spécifiques pour l'application de ces spécificités.

L'Agglomération Lisieux Normandie n'a pas souhaité attendre la fin de la procédure de révision pour engager cette modification afin de se mettre à jour avec la législation actuelle et puisque des projets sont d'ores et déjà bloqués par le présent règlement. Cette procédure de modification simplifiée est plus rapide que celle de révision en cours, les évolutions apportées au PLUI vont cadrer et préciser le règlement en vigueur en attendant l'approbation de la révision pour 2019.

Ces modifications s'inscrivent dans la réflexion apportée à la révision du document d'urbanisme intercommunal.

▪ **Autoriser la réalisation d'annexes et d'extensions en zone A et N**

L'intégration de nouvelles mesures pour l'autorisation des extensions et annexes en zones A et N, selon la loi Macron, implique la modification de nombreux articles du règlement. Ces dispositions sont adaptées en fonction du projet arrêté de la révision en cours du PLUI afin de respecter le travail de collaboration effectué lors des ateliers avec les élus du territoire.

Ces dernières étant elles-mêmes harmonisées à l'échelle de l'agglomération Lisieux Normandie. En effet, cette disposition est déjà existante pour d'autres documents d'urbanisme du territoire (PLUI de LINTERCOM, PLUI de l'Orbiquet, PLU communaux et futur PLUI Vallée d'Auge).

▪ **Reformulation de l'article N 2**

Une harmonisation de l'article 2 est essentielle pour éviter toute incohérence entre la zone A et N. Cette évolution d'article va permettre d'éclaircir la lecture puisque le terme d'«extensions verticales», induisait un problème d'interprétation par les services concernés.

2-JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

CADRE RÉGLEMENTAIRE

➤ Justification de l'absence de révision

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ne fait pas l'objet d'une révision, dès lors que celui-ci :

1. Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

La présente évolution ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mais vise à faciliter leur mise en application, notamment pour les orientations suivantes :

- **Créer les conditions d'un développement responsable et adapté aux besoins.** Le projet doit veiller à ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux naturels sensibles et préserver les ressources agricoles, en encadrant de manière adaptée l'évolution du bâti. (Axe 4)
- Conforter le bâti ancien en autorisant extensions et annexes, ce qui favorise la reprise de bâti existant et non la construction de nouvelles habitations accentuant le mitage.

En l'absence d'évolution du règlement graphique la procédure engagée ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection. Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser.

➤ Justification de l'absence d'une modification de droit commun

Suivant l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la présente évolution ne fait pas l'objet d'une modification de droit commun si elle n'a pas pour conséquence de :

1. Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Diminuer les possibilités de construire ;
3. Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. D'appliquer l'article L.131.9 du code de l'urbanisme.

La présente modification vise à harmoniser les règles aujourd'hui applicables sur les zones A et N sur le fondement des dispositions prévues dans le PLUI arrêté du Pays de Livarot, elles-mêmes harmonisées à l'échelle du territoire de l'agglomération Lisieux Normandie. Ces dernières n'ont pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, cela n'entraîne pas non plus de diminution des possibilités de construire, ni de réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La rectification d'une erreur matérielle sur l'article N 2 n'a pas non plus d'impact sur ces trois points précis puisque cette même règle se verra harmonisée avec celle de la zone A.

Le PLUI n'est pas concerné par l'article L.131.9 du Code de l'urbanisme puisqu'il ne tient pas lieu de programme local de l'habitat.

➤ **La justification de la modification simplifiée**

Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 qui impose une révision et à l'article L. 153-41 qui impose une modification de droit commun.

L'évolution du PLUI peut être effectuée selon les modalités de la modification simplifiée telles que cités dans l'article L.153-45 ci-dessous :

ARTICLE L.153-45 CU

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

3 - EXPLICATION DE LA MODIFICATION

ARTICLES MODIFIÉS

Pour autoriser les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones agricoles (A) et naturelles (N), la modification simplifiée concerne la définition, de :

- la zone d'implantation,
- les conditions de hauteur,
- l'emprise au sol,
- et la densité.

Cela intervient sur plusieurs articles du règlement du PLU afin de respecter l'article L 151-12 du code de l'urbanisme :

Article L 151-12 CU

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, 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.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Harmonisation de la réglementation entre les zones A et N permettant de rectifier une erreur matérielle sur l'article N2.

Les modifications apportées au PLUI du Pays de Livarot sont les suivantes :

➤ **Lexique : densité**

Se fondant sur l'article R. 151-39 du code de l'urbanisme, la densité minimale (et donc par extension la densité maximale) peut être définie sur la base d'un cumul des règles de volumétrie et d'implantation des constructions.

Cette approche fondée sur la volumétrie (enveloppe du bâtiment déterminée par le cumul des règles de hauteur, d'emprise et d'implantation) permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes tout en contrôlant les surfaces constructibles et donc la densité.

À la différence d'une règle quantitative (du type coefficient d'emprise au sol), cette règle a l'intérêt de ne pas associer le volume constructible à la taille de la parcelle, ce qui pourrait apparaître contre-productif dans un objectif de recherche de densité.

➤ **Article 2 : constructions soumises à condition**

-**Zone A** : l'article 1 interdit toutes occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la destination agricole en dehors de celles soumises à condition à l'article 2. Or ce dernier ne soumet pas à conditions les extensions et les annexes. Il convient donc d'intégrer cette disposition à l'article 2.

Est donc rajoutée la possibilité de créer des annexes et des extensions aux habitations existantes sous réserve des critères stipulés par l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

-**Zone N** : l'article 2 autorise sous condition les extensions et les annexes. Toutefois, ces conditions ne sont plus en adéquation avec l'évolution des règles établies.

Il convient donc de revoir son écriture afin d'harmoniser l'ensemble du règlement.

Par ailleurs, afin de limiter l'urbanisation excessive des campagnes par la transformation des annexes en un nouveau logement, il est ajouté cette proscription.

Les articles 2 de ces deux zones sont rédigés de la même manière dans un souci de cohérence.

➤ **Article 6 – 7 – 8 – 9 et 10 : implantation, hauteur, emprise au sol**

-**Zone A** : l'ensemble de ces articles ne font pas mention de règles pour la réalisation d'extensions et d'annexes, il est donc nécessaire de les compléter afin d'établir la zone d'implantation (art 6, 7, 8), l'emprise au sol (art 9) et la hauteur (art 10) ;

-**Zone N** : la modification n°1 du PLUI a permis d'intégrer des règles supplémentaires pour les extensions. La modification n°2 modifie les règles pour y insérer les annexes et pour s'ajuster avec les règles prévues dans l'arrêt de projet du PLUI.

4 – LA MODIFICATION

COMMENT LIRE LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Les adaptations sont présentées selon la symbolique suivante :

- Texte non modifié ;
- **Texte ajouté ;**
- ~~Texte supprimé~~

Proposition d'évolution du règlement :

ARTICLES	Annexes	Extensions
A2 et N2	Sont autorisées sous certaines conditions, dans le respect des critères d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de densité fixés dans les articles 6, 7, 8, 9 et 10. Les annexes créées après approbation du PLUI ne pourront se transformer en logements nouveaux	
A6	Edifiées à : -à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation, -à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales, -à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.	
N6	Edifiées à : -à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation, -à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales, -à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies existantes, modifiées ou à créer.	
A7 et N7	Implantées à : -3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives	
A8 et N8	Implantées à : -35 mètres maximum du bâtiment d'habitation principale.	NR
A9 et N9	Ne pourra excéder 50 m ² maximum. Cependant, l'emprise au sol des piscines est limitée à 100m ² maximum.	Ne pourra excéder 50m ² maximum à la date d'approbation du PLUI.
A10 et N10	Ne pourra excéder : -4,5 m à l'acrotère dans le cas d'un toit plat ou toit terrasse ; -6 m au faîtage.	Ne pourra excéder : -6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère ; -10 mètres au faîtage

LEXIQUE

Ajout de la définition de densité dans le lexique.

- DENSITE

Se référant aux possibilités offertes par l'article R.151-39, la densité est définie comme le cumul des règles de volumétrie (emprise au sol – article 9 et hauteurs – article 10) et d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

ARTICLES CONCERNÉS DU REGLEMENT

ARTICLE 2

➤ ZONE A

Article A 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A2.1. – Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

En application de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés à la condition d'être l'objet d'une bonne intégration dans l'environnement :

- ✓ Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- ✓ Les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs, dans la mesure où leur présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole et dans la limite d'un seul logement par exploitant. Celles-ci doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir du bâtiment formant le siège d'exploitation ;
- ✓ Les locaux de gardiennage (accueil de saisonniers, stagiaires, associés) sous réserve d'être attenants à un bâtiment d'exploitation et sous réserve de ne pas excéder au total 30 m² d'emprise au sol ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...)
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ La reconstruction à l'identique de tout bâtiment après sinistre ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation agricole et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- ✓ **Les annexes et extensions aux habitations existantes dans le respect des critères d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de densité fixés dans les articles 6, 7, 8, 9 et 10.**
- ✓ **Les annexes créées après approbation du PLUI ne pourront se transformer en logements nouveaux**

➤ Zone N

Article N 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

N 2.1. – Dans les secteurs N, Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- 1) Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...).
- 2) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non-nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que la desserte par les différents réseaux soit adaptée à la vocation nouvelle admise du bâtiment ou de la construction reconvertie.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, lorsque le réseau collectif est absent.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- ~~3) Les extensions horizontales des constructions ayant une existence légale sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.~~
- ~~4) La réalisation d'une annexe non accolée dans la limite d'une surface maximale de 30 m² de surface de plancher.~~
- 3) Les annexes et extensions aux habitations existantes dans le respect des critères d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de densité fixés dans les articles 6, 7, 8, 9 et 10.**
- 4) Les annexes créées après approbation du PLUI ne pourront se transformer en logements nouveaux**
- 5) Les affouillements exhaussements de sols liés à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers légers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - à la création des piscines sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement,
 - à la réalisation de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, à condition que ces travaux contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- 6) La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLES 6, 7 ET 8 DÉFINISSANT LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

➤ ZONE A

Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions **et extensions à usage d'habitation et les autres constructions** doivent être édifiées:

- ◆ à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation.
- ◆ à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales,
- ◆ à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination et aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.
- à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **et extensions à usage d'habitation et les autres constructions** doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles. Tel est le cas lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement. Dans ce cas de figure, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à condition de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

Article A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Non réglementé~~

Les annexes doivent être implantées à 35 mètres maximum du bâtiment d'habitation principale.

➤ ZONE N

Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Non réglementé~~

Les annexes doivent être implantées à 35 mètres maximum du bâtiment d'habitation principale.

ARTICLE 9 DÉFINISSANT L'EMPRISE AU SOL

➤ ZONE A

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne pourra excéder 50m² maximum à la date d'approbation du PLUI.
- L'emprise au sol des annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 50 m². Cependant, l'emprise au sol des piscines est limitée à 100 m² maximum.

➤ ZONE N

Article N 9 : emprise au sol des constructions et extensions

Dans les secteurs identifiés N :

- L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne pourra excéder **50 m² maximum à la date d'approbation du PLUI.**
- L'emprise au sol ~~des constructions nouvelles liées à l'habitation~~ **des annexes aux constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder **50 m²** ~~30 m² de surface de plancher.~~
Cependant, l'emprise au sol des piscines est limitée à 100m² maximum.

Dans les secteurs identifiés Np et Nf : non réglementé

Il est question dans cet article de modifier la taille maximale autorisée de l'emprise au sol des annexes de 30 m² à 50 m² afin de s'harmoniser avec la zone Naturelle et de se mettre en concordance avec les dimensions actées pour la révision en cours.

ARTICLE 10 DÉFINISSANT LA HAUTEUR

➤ ZONE A

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

Constructions à usage agricole

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m au faîtage, sauf équipements techniques particuliers.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions **d'habitation et leurs extensions**, mesurée à partir du sol naturel, et sauf équipements techniques particuliers, ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à :

- **4,5 m à l'acrotère dans le cas d'un toit plat ou toit terrasse ;**
- **6 m au faîtage.**

➤ ZONE N

Article N 10 : hauteur maximale des constructions et extensions

Dans les secteurs identifiés N :

La hauteur des constructions et extensions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, et sauf équipements techniques particuliers, ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 mètres à l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à :

- **4,5 m à l'acrotère dans le cas d'un toit plat ou toit terrasse ;**
- **6 m au faîtage.**

Dans les secteurs identifiés Np et Nf : non réglementé

Nota : pour les terrains en pente le niveau naturel du terrain sera pris à l'endroit où la construction sera implantée

5-ETAPES DE LA PROCEDURE

