

COMMUNE DE FONTENAY-LE-PESNEL

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.04 /1979

Modification n° 1 07.02 /1987

Modification n° 2 15.11 /1992

RÉVISION N° 1 approuvée le 28.06 /1994

Révision simplifiée n° 2a 22.01 /2004

RÉVISION N° 2 PLU approuvée le 03.05 /2006

Modification n° 1 25.05 /2011

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°2 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **26 Juillet 2016**

LE MAIRE
Jean-Pierre CHEVALIER

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2



1 Objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTENAY LE PESNEL a été approuvé le 5 mai 2006. Il a été modifié une fois le 25 mai 2011.

Cette seconde 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. Elle permettra de plus :

- de procéder à des ajustements afin de faciliter la densification dans les zones urbaines, en application des objectifs poursuivis par les lois d'aménagement récentes ;
- de désigner graphiquement les constructions pouvant bénéficier de changement de destination dans les zones A ou N.

2 Modifications du règlement résultant d'évolutions du Code de l'urbanisme

2-1. Prise en compte des 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 (Loi ENE)

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 remplacer les droits précédents en A2 et N2.

2-2. Suppression des dispositions des articles 5 : "Superficie minimale des terrains"

Les dispositions retenues aux articles U5, A5 et N5 qui prescrivaient une taille minimale de terrain pour la réalisation d'un dispositif autonome d'assainissement, sont supprimées. Aucune taille minimale ne peut plus être prescrite a priori, si nécessaire, des prescriptions pour permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement des eaux usées sont précisées par le SPANC de la communauté de communes.

Modifications du PLU : ces dispositions sont supprimées en U5, A5 et N5.

2-3. Suppression des dispositions des articles 14 "COS"

Les dispositions retenues à l'article 1AU14, qui ne sont plus applicables depuis la Loi ALUR sont supprimées.

2-4. Prise en compte des restrictions apportées par l'article L151-12 (ex article L123-1-5) du Code de l'urbanisme, à la constructibilité en zones A et N

La loi Macron adoptée en aout 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 retenues par le règlement des PLU).

Ainsi, la dernière rédaction dispose :

" 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."

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 des équipements publics ou d'intérêt collectif. 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.

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 l'élaboration du PLU, vu la procédure simplifiée retenue.

Pour répondre aux conditions fixées par l'article L 151-12, il est ainsi retenu :

- de restreindre la possibilité de réaliser des annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation (elles étaient plus largement autorisées) ;
- de préciser les conditions de hauteur / article N10 : la hauteur maximale applicable aux extensions est celle retenue pour toutes les constructions. Pour les annexes, elle est limitée à un seul niveau ;
- de préciser la densité / articles N2 et N14 : l'augmentation de la surface de plancher existante est limitée à 20%, afin de ne permettre que des adaptations, qui ne remettent pas en cause la capacité d'accueil de la zone, et donc la protection de l'espace agricole et naturel. Pour autant, il est retenu un minimum pour tout logement, quelque soit sa taille, pour la création d'annexes et/ou d'extensions. Ce minimum est établi à 20m² (ce qui correspond à un garage ou une pièce supplémentaire) ;
- de préciser les conditions d'implantation / articles N2, N6, N7, N8 : celles prévues par le PLU restent applicables. La zone d'implantation des annexes est de plus définie à l'article N2 : vu le mode d'implantation des constructions dans ce territoire, elles devront être construites à moins de 30m de constructions existantes, afin de limiter le mitage ;
- de préciser les conditions d'emprise / article N10 : vu le caractère de la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de la parcelle.

2-5. Repérage des constructions pouvant changer de destination en zones A et N

L'article L151-11 du nouveau Code de l'urbanisme dispose :

" Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. "

Afin de permettre la valorisation du patrimoine qui perdrait sa vocation agricole, il est retenu d'autoriser le changement de destination des constructions qui sont désignées sur le règlement graphique au titre de l'ancien article L 123-1-5 (devenu L151-19) pour leur intérêt patrimonial.

Le repérage effectué lors de l'élaboration du PLU est complété pour y ajouter des corps de ferme plus modestes, mais représentatifs du patrimoine architectural vernaculaire local et qui à ce titre, malgré un classement en zone naturelle, mérite de pouvoir être valorisé par des destinations variées, soit en particulier :

1. l'ancien corps de ferme du Jardin Loisel,
2. le corps de ferme du Clos de l'Évêché, au nord du village,
3. l'ancien corps de ferme qui borde la RD13 aux Houx,
4. les anciens corps de ferme qui bordent la RD9 à la sortie ouest du village,
5. les constructions anciennes de la propriété des marronniers,
6. les dépendances avec les parements de brique Rue Caude,



v N°1

^ N°6



^ N°2



Tout changement de destination reste conditionné à la capacité des voies et des réseaux existants.

3 Autres modifications du règlement

3.1 Modification du règlement de la zone U pour limiter la consommation de l'espace et faciliter la densification

Article U6 :

Pour faciliter l'implantation des extensions et annexes, lors des mutations, les reculs le long des voies sont réduits à 3m sauf devant les garages.

Article U7 :

La hauteur des annexes implantées en limite séparative de propriétés est revue pour prendre en compte les acrotères des toitures terrasses

Article U9 :

Pour faciliter l'évolution des constructions lors des changements générationnels, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est portée à 40%.

3.2 Autres modifications du règlement de la N

Article N7 :

La distance d'implantation des annexes (à usage d'habitation) est réduite à 2m, pour faciliter leur implantation à proximité du bâti existant.

3.3 Modifications et mises à jour des dispositions générales

Le glossaire est mis à jour et précisé. Une introduction est ajoutée pour expliciter son cadre d'application. Ainsi, en particulier :

- les définitions dorénavant sans objet sont supprimées : COS, SHON, SHOB, ...
- la définition de la SURFACE DE PLANCHER est ajoutée ;
- les définitions du "LOTISSEMENT", de l'emprise au sol, du changement de destination sont mises à jour ;
- Est ajoutée la définition d' "existant(e)" pour fixer la date de décompte : ce sera celle de l'approbation de la présente modification du PLU.