

Département du Calvados



Commune de VALDALLIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2017,
Le Président,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Préambule

Commune de Valdalière

PLAN LOCAL D'URBANISME De VASSY

Modification n°1

MODIFICATION N°1	1
<u>A</u> PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification simplifiée	3
3. La justification de la procédure	4
3.1. Description de la procédure	5
4. Le détail des éléments rectifiés	6
<u>B</u> L'EXPOSE DES MOTIFS	7
1. Eléments de contexte	8
2. Evolution de la constructibilité en zone A	9
3. Evolution de la constructibilité en zone N	10
<u>C</u> LE PLU MODIFIE	12
1. Dispositions réglementaires avant et après la modification	13

A Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de VALDALLIERE
7 rue des Ecoles
VASSY
14 410 VALDALLIERE

Tél : 02.31.66.23.90
contact@valdalliere.fr

2. L'objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de VASSY a été approuvé le 7 mars 2013, et a fait l'objet d'une première révision allégée, approuvée le 10 novembre 2015.

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

Rappel des évolutions règlementaires :

Les zones agricoles font traditionnellement l'objet d'une protection renforcée qui ne permettait en général que l'édification de bâtiments liés et/ou nécessaires à une activité agricole ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Dans le cadre de ce bref historique, il sera noté que tout a commencé avec **la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, laquelle a créé un article disposant que « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Ensuite, la **loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010**, complétée ultérieurement par la **loi « ALUR » du 24 mars 2014**, a autorisé les communes à délimiter en zone agricole, à titre exceptionnel, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, notamment, des constructions.

Le règlement du PLU devait définir précisément les conditions applicables notamment au niveau de l'implantation et de l'intégration du bâti, qui devait être compatible avec le caractère agricole du secteur.

L'évolution s'est poursuivie avec **la loi d'avenir pour l'agriculture intervenue le 13 octobre 2014**, qui autorisait l'extension des habitations en dehors de toute désignation dans le règlement du PLU telle qu'exigée précédemment, toujours sous certaines réserves tenant notamment à la préservation de l'activité agricole et à la rédaction du règlement du PLU.

Le même article L 151-12 modifié par la loi « Macron » prévoit désormais, toujours dans des conditions strictement définies par le PLU, que « *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* ».

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Préambule

La loi Macron permet donc l'adjonction d'annexes : garages, piscines, abris de jardins. Cette faculté est strictement encadrée.

D'abord, seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Cela exclut donc les bâtiments commerciaux et artisanaux. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article L.151-12, ajoute que :

« 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. »

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de déduction d'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 nuisances. La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

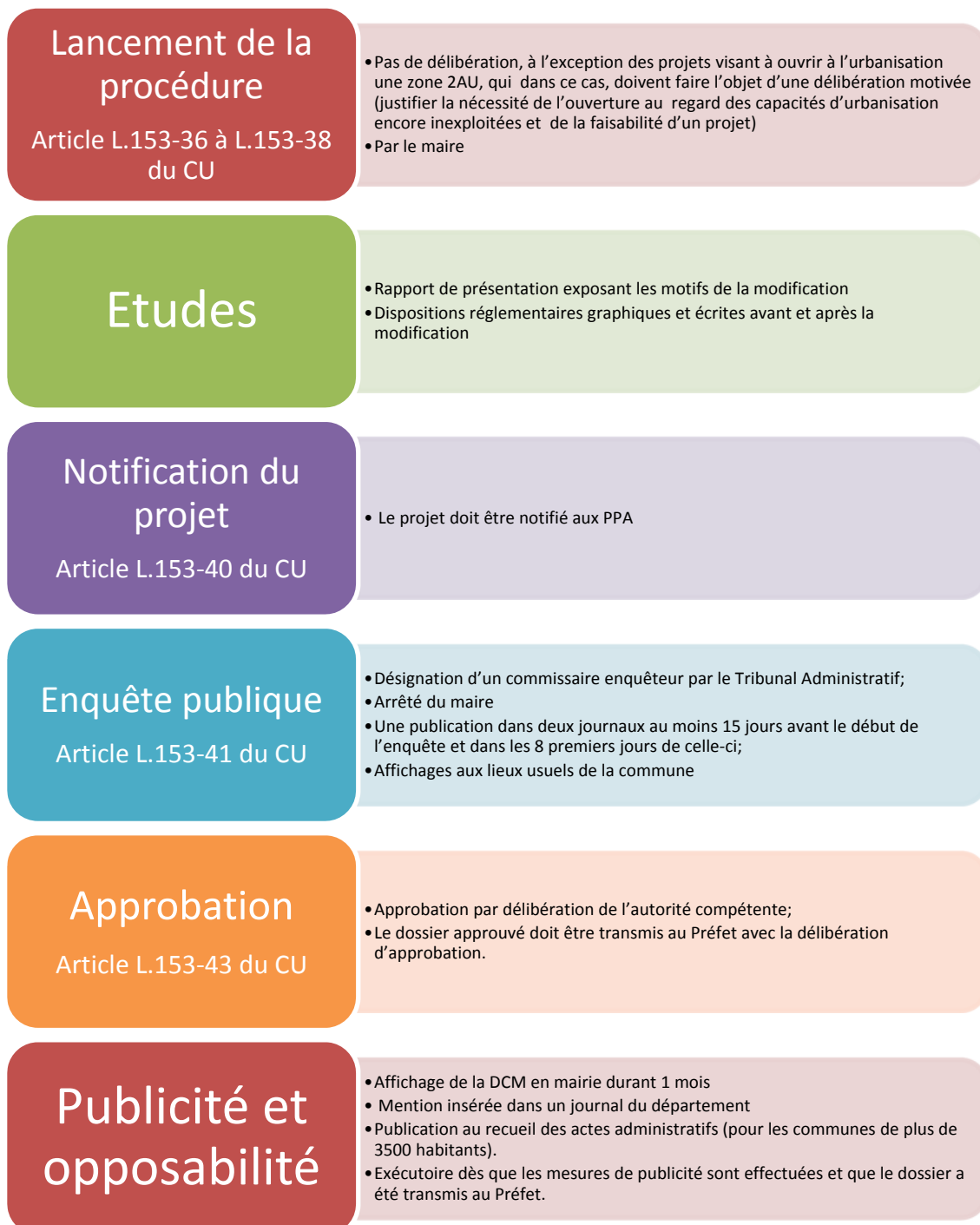
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Notons que la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L.153-45 n'a pas été entreprise puisque le fait d'augmenter les possibilités de construction pour les bâtiments à usage d'habitations dans des zones auparavant inconstructibles pour cette destination (hors constructions nécessaires à l'exploitation agricole) engendrerait nécessairement une majoration de plus de 20% des possibilités de construction.

3.1. Description de la procédure



4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement écrit, pièce D1, sera modifié.

Les modifications porteront sur le règlement de la zone A et N, et notamment les articles 2, 6, 7, 9 et 10.

B L'exposé des motifs

1. Eléments de contexte

La commune de VASSY est caractérisée par une organisation urbaine semi-groupée voire dispersée. En effet, si le bourg et quelques hameaux agglomérés se distinguent par leur caractère groupé, le vaste territoire communal accueille un habitat très dispersé, de typologie variée (bâti ancien mais aussi pavillonnaire). Dans ce contexte, la gestion des bâtiments d'habitations existants en zone A et N est donc un enjeu pour la vitalité du territoire (gestion, mise en valeur et évolution du bâti existant).

Pour mémoire, la présente notice rappelle le caractère des zones définies au sein du PLU de VASSY.

□ Les zones urbaines

La zone urbaine, zones U, est composée de 5 sous-secteurs : Ua, Ub, Uh, Ue et Ux.

- **Ua** : elle correspond au tissu urbain ancien du bourg de VASSY
- **Ub** : elle correspond au tissu pavillonnaire du bourg de VASSY
- **Uh** : elle correspond aux hameaux les plus agglomérés et les plus peuplés du territoire communal.
- **Ue** : Elle correspond au secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- **Ux** : Elle correspond aux zones urbaines à vocation économique.

□ Les zones à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU correspondent aux zones d'urbanisations futures, définies au sein ou en périphérie du bourg de VASSY.

□ Les zones agricoles

Elles comprennent la zone A et son sous-secteur Ah.

- **La zone A** est une zone agricole à préserver, accueillant l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles mais aussi quelques rares constructions de tiers.

Le règlement de cette zone peut donc être concernée par la présente modification du PLU.

- **Les zones Ah** sont des espaces bâtis au cœur d'espaces à vocation agricole. Le règlement écrit du PLU de VASSY les déterminait en tant que STECAL, afin notamment d'autoriser les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes).

Le règlement de cette zone peut donc être concernée par la présente modification du PLU.

□ Les zones naturelles

Les zones naturelles comprennent la zone N et ses sous-secteurs Ni, Np et Nep.

- **La zone Np** est considérée comme le secteur de biodiversité remarquable.
- **La zone Ni** est concernée par le risque inondation.
- **La zone Nep** est l'espace de protection du captage d'alimentation en eau potable.

Ces trois sous-secteurs, en raison soit de l'intérêt écologique (Np), soit de la nécessité de protéger la ressource naturelle (Nep), soit de par l'existence de risques naturels (Ni), méritent de préserver leur inconstructibilité assez stricte.

Ainsi, le règlement écrit de ces trois sous-secteurs à la zone N ne sera pas concerné par la présente modification du PLU.

Au contraire, la zone N qui est une zone à préserver pour l'intérêt de sa biodiversité ordinaire (continuum écologique – versants bocagers) et qui accueille l'essentiel de l'habitat dispersé du

territoire, apparaît être une zone où la possibilité d'autoriser des annexes et extensions n'apparaît pas incompatibles, dès lors qu'elle est encadrée avec le caractère naturel ou agricole de la zone. Dans ces zones N, des extensions aux bâtiments à usage d'habitation ainsi que des annexes pourraient donc être nouvellement autorisées et encadrées par la présente modification du PLU.

2. Evolution de la constructibilité en zone A

Lors de l'élaboration du PLU, la réglementation au sein de la zone A ne permettait que des nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Il a donc été convenu de définir à l'époque des STECAL (les zones Ah) pour les zones agricoles les plus densément bâties, afin de pouvoir y autoriser les annexes aux constructions existantes.

Les extensions des constructions existantes étaient également autorisées, mais sans préciser que ces constructions devaient avoir la destination Habitat, et sans préciser les zones d'implantation et les conditions de hauteurs, d'emprises et de densité de ces extensions ou annexes.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que :

- Les extensions des constructions d'habitations existantes seront autorisées au sein du règlement des zones A et Ah ;
- Les annexes aux constructions d'habitations existantes seront seulement autorisées au sein du règlement de la zone Ah – Aussi, la notion de STECAL disparaîtra du règlement écrit.

L'article 2 de la zone A imposera :

- Au sein de la zone Ah, une distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles
- Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A.
- Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.
- Pour la zone A et Ah, en limitant l'importance de l'extension et des annexes par rapport à la surface de plancher de la construction d'habitation existante et en imposant de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière, le règlement écrit permet également de limiter la zone d'implantation des futures extensions projetées.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs** : Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone A.

Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Ces hauteurs doivent garantir une intégration des futures constructions, en assurant des gabarits mesurés des extensions et annexes.

- **Emprises et densités** : Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone A, la construction d'extensions ou d'annexe ne devra pas induire une emprise au sol de l'ensemble des constructions supérieure à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Le critère de la densité est également défini, pour les extensions et annexes, de la manière suivante : « Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. »

3. Evolution de la constructibilité en zone N

Lors de l'élaboration du PLU, la réglementation au sein de la zone N permettait déjà la construction d'annexes et d'extensions au sein de la zone N, mais sans spécifier qu'elles devaient être liées à des constructions existantes à usage d'habitat, et sans préciser les zones d'implantation et les conditions de hauteurs, d'emprises et de densité de ces extensions ou annexes.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées au sein du règlement de la zone N, mais exclut au sein des autres sous-secteurs de la zone naturelle (Ni, Np, Nep).

L'article 2 de la zone N imposera :

- Une distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces naturels – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones N.
- Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.
- En limitant l'importance de l'extension et des annexes par rapport à la surface de plancher de la construction d'habitation existante et en imposant de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

L'exposé des motifs

foncière, le règlement écrit permettra également de limiter la zone d'implantation des futures extensions projetées.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs** : Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone N.
Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
Ces hauteurs doivent garantir une intégration des futures constructions, en assurant des gabarits mesurés des extensions et annexes.
- **Emprises et densités** : Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone N, la construction d'extensions ou d'annexe ne devra pas induire une emprise au sol de l'ensemble des constructions supérieure à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Le critère de la densité est également défini, pour les extensions et annexes, de la manière suivante : « Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. »

C Le PLU modifié

1. Dispositions réglementaires avant et après la modification

1.1.1. L'adaptation du règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de VASSY	
Avant	Après
Zone A	Zone A
<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ; - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés; ▪ que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. - Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ; - Les réhabilitations des constructions existantes ; - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes; - 	<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ; ▪ Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; ▪ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés; ▪ que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. ▪ Les aménagements, les transformations et les extensions La réfection et l'adaptation des constructions existantes ; ▪ Les réhabilitations des constructions existantes ; ▪ La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes; ▪ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

- **Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;**
- **Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.**
- **Que l'extension n'ait pas 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;**
- **Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

~~Seront de plus autorisées, au sein des zones Ah, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis par l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les occupations et~~

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

Seront de plus autorisées, au sein des zones Ah, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis par l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250m².

- Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager.

utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- ~~▪ La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.~~
- ~~▪ Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.~~

~~Les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250m².~~

- ~~▪ Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager.~~

- **Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés à condition :**

- **Que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;**
- **Que l'annexe n'ait pas 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 ;**
- **Que l'annexe, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.**
- **Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.**

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

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

(...)

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

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

(...)

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.</p>	<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à un retrait des limites séparatives, latérales et de fond.</p> <p>Pour les autres constructions (annexes , abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.</p>
<p>Article 9 – A : Emprise au sol</p> <p>Non règlementé</p>	<p>Article 9 – A : Emprise au sol</p> <p>Non règlementé</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière.</p>
<p>Article 10 – A : Hauteur des constructions</p> <p>Hauteur des constructions :</p> <p>Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p><u>Constructions à usage agricole :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.</p> <p><u>Bâtiments d'habitation :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 9 mètres.</p> <p>La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.</p>	<p>Article 10 – A : Hauteur des constructions</p> <p>Hauteur des constructions :</p> <p>Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p><u>Constructions à usage agricole :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.</p> <p><u>Bâtiments d'habitation :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 9 mètres.</p> <p>La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.</p>

Commune de Valdallière

Modification n°1 du PLU de VASSY

Exposé des motifs

Le PLU modifié

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

Zone N	Zone N
<p>Article 2 - N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. <p>Les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250m².</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager.- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.	<p>Article 2 - N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">— Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.— Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 50m² ;- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;— Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.— Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

Sont seules autorisées au sein de la zone Np :

- Les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'environnement naturel environnant.

Sont seules autorisées au sein de la zone Ni :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :

- Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ;
- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;

Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.

- Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager.

~~Les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250m².~~

- ~~— Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager.~~
- ~~— Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.~~
- ~~— Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

- **La réfection et l'adaptation des constructions existantes ;**
- **Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés à condition :**
 - **Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;**
 - **Que l'annexe n'ait pas 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 ;**
 - **Que l'annexe, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.**
 - **Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.**

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Commune de Valdallière

Modification n°1 du PLU de VASSY

Exposé des motifs

Le PLU modifié

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :**
 - **Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;**
 - **Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.**
 - **Que l'extension n'ait pas 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;**
 - **Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.**
- **Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.**

Sont seules autorisées au sein de la zone Np :

- Les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'environnement naturel environnant.

Sont seules autorisées au sein de la zone Ni :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :

- Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ;

Commune de Valdallière

Modification n°1 du PLU de VASSY

Exposé des motifs

Le PLU modifié

	<ul style="list-style-type: none">- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ; (...)
<p>Article 6 - N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (...) Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 10 mètres par rapport aux routes départementales ;- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières. <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none">- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.</p>	<p>Article 6 - N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (...) Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 10 mètres par rapport aux routes départementales ;- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières. <p>Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none">- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.</p>

Commune de Valdallière

Modification n°1 du PLU de VASSY
Exposé des motifs

Le PLU modifié

<p>Article 7 - N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Règles d'implantation : L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.</p>	<p>Article 7 - N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Règles d'implantation : L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.</p> <p>Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.</p>
<p>Article 9 – N : Emprise au sol</p> <p>Non règlementé</p>	<p>Article 9 – N : Emprise au sol</p> <p>Non règlementé</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière.</p>
<p>Article 10 – N : Hauteur des constructions Hauteur des constructions : Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p><u>Pour les constructions existantes à usage de logement :</u> La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale mesurée à l'acrotère ou à l'égout est fixée à 7 mètres.</p> <p><u>Pour les annexes aux constructions existantes, en zone N :</u></p>	<p>Article 10 – N : Hauteur des constructions Hauteur des constructions : Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p><u>Pour les constructions existantes à usage de logement :</u> La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale mesurée à l'acrotère ou à l'égout est fixée à 7 mètres.</p> <p><u>Pour les annexes aux constructions existantes, en zone N :</u></p>

Commune de Valdalière

Modification n°1 du PLU de VASSY

Exposé des motifs

Le PLU modifié

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions non vouées au logement :

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

~~La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.~~

Pour les constructions non vouées au logement :

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.