

commune de **BASSENEVILLE**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ..... 18.12 /2010

Modification n°1 approuvée le ..... 03.09 /2011

Modification n°2 (procédure simplifiée) approuvée le ..... 28.06 /2016

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°3 (procédure simplifiée)

### APPROBATION

vu pour être annexé

à la délibération du Conseil Municipal

en date du : **20 décembre 2018**

LE MAIRE

Patrice GERMAIN

**1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°3**



# 1 Objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BASSENEVILLE a été approuvé le 18 décembre 2010. Il a été modifié une première fois le 3 septembre 2011 et une seconde, le 28 juin 2016, afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de constructibilité dans les zones A et N des PLU.

Cette troisième procédure de modification est engagée pour compléter le repérage des constructions présentes dans l'espace agricole et naturel, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Le PLU initial avait repéré les propriétés remarquables sans indiquer explicitement que le changement de destination de bâtiments anciens d'architecture remarquable était possible.

## 2 Contenu de la modification du PLU

### Rappel des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières le règlement peut (...) désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."*

### Désignation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La Loi imposant dorénavant une désignation "a priori" des constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination (changement de destination qui sera ensuite contrôlé par une commission lors de la demande d'autorisation de construire), indépendamment de leur statut (agricole), de leur situation et de leur intérêt patrimonial, un recensement complémentaire des constructions pouvant être concernées a été effectué. Il vise à autoriser la mutation de constructions anciennes, d'intérêt patrimonial ou s'insérant dans un ensemble d'intérêt patrimonial.

Les bâtiments retenus répondent aux critères suivants :

- état justifiant le réinvestissement (pas de ruine) ;
- le bâtiment a une taille suffisante pour accueillir une nouvelle destination (habitation,...) ;
- le bâtiment est à l'écart d'exploitations agricoles pérennes (nécessitant la prise en compte de recul), pour ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- le bâtiment n'est pas situé dans une zone de risques ou un secteur protégé pour son intérêt écologique (zones inondables, zones humides, ... ) ;
- le réinvestissement du bâtiment ne va pas créer un mitage des espaces naturels et agricoles.

Deux critères seront toujours évalués au moment de l'autorisation de construire :

- le voisinage agricole, en application de la réciprocité prévue par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les voies, les réseaux et la disponibilité de la défense incendie.

Ainsi, 14 bâtiments ont été étoilés, en plus des 2 qui l'avaient été lors de la précédente procédure.

## Présentation des bâtiments visés par le changement de destination

Les constructions visées par une étoile au sein du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune peuvent connaître un changement de destination. Ces constructions sont présentées ci-dessous.

### Lieu-dit **LA CHOLLERIE**

> *étoilage des constructions du corps de ferme qui devance le logis.*

1. Bâti à colombages en U  
Toit en tuiles  
R + combles

2. (Non visible depuis la voie)  
Toit en tuiles



### Lieu-dit **LES LONDOTS**

> *étoilage des constructions du corps de ferme qui devance le logis.*

1. Bâtiment à colombages  
Toit en ardoises  
R + combles

2. Bâtiment à colombages  
Toit en ardoises  
R + combles



Lieu dit **LA COUR AUX NOYERS**

> *étoilage des écuries annexes à une demeure.*

Bâtiment ancien donnant sur cours

(N'est visible depuis la voie publique que l'extension extérieure)

Toit en tuiles

R + combles



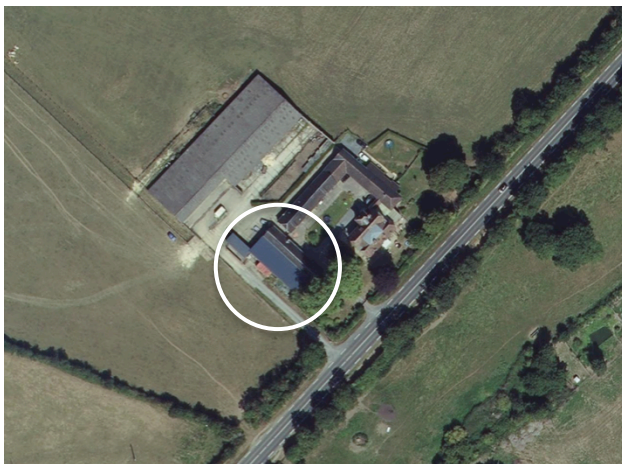
Lieu dit **LE CHALET NORMAND**

> *étoilage d'un bâtiment annexe à une demeure.*

Bâtiment en briques

Toit en ardoises

R + combles



Lieu dit **SAINT RICHIER**

> *étoilage des bâtiments annexes à une demeure.*

1. Bâtiment pignon en briques  
Toit en tuiles  
R + combles

2. Bâtiment à colombages  
Toit en tuiles  
R + combles

3. Bâtiment à colombages  
Toit en tuiles  
R + combles

4. Bâtiment  
Toit en ardoises  
R + combles

5. Bâtiment aile principale et extension  
Toit en tuiles  
R + combles

6. *(Non visible de la voie)*



## Rappel du contenu du règlement de la zone N et compléments

L'article N2 dispose :

*"seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :*

- *Qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ainsi qu'à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- *Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
- *Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.*

(...)

- *L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes désignées sur le règlement graphique à destination de l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.*
- *Les constructions et installations agricoles à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement. "*

Pour lever toute ambiguïté, il est explicitement ajouté que le changement de destination est aussi autorisé à l'activité agricole.

L'article N2 du règlement est modifié ainsi :

- *L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes désignées sur le règlement graphique **à destination de pour les destinations suivantes : l'exploitation agricole,** l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.*

### Modifications du PLU :

- Le règlement graphique est complété ;
- Le règlement écrit est complété en N2 ;

## 3 Justification de la procédure retenue

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

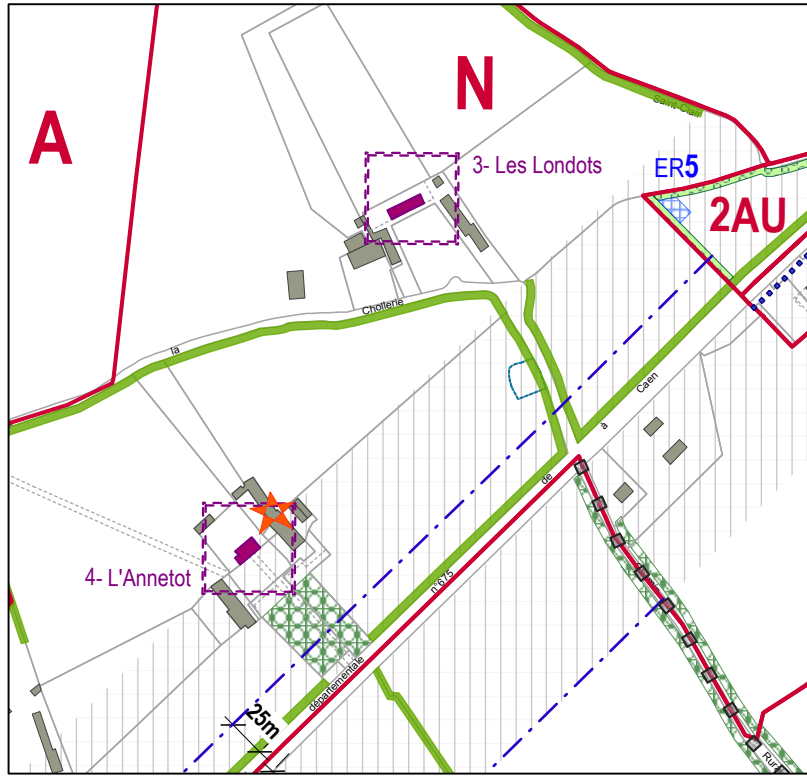
- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD, mais visent à leur renforcement dans le cadre fixé par la réglementation en application ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;

La procédure peut être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions précédentes :

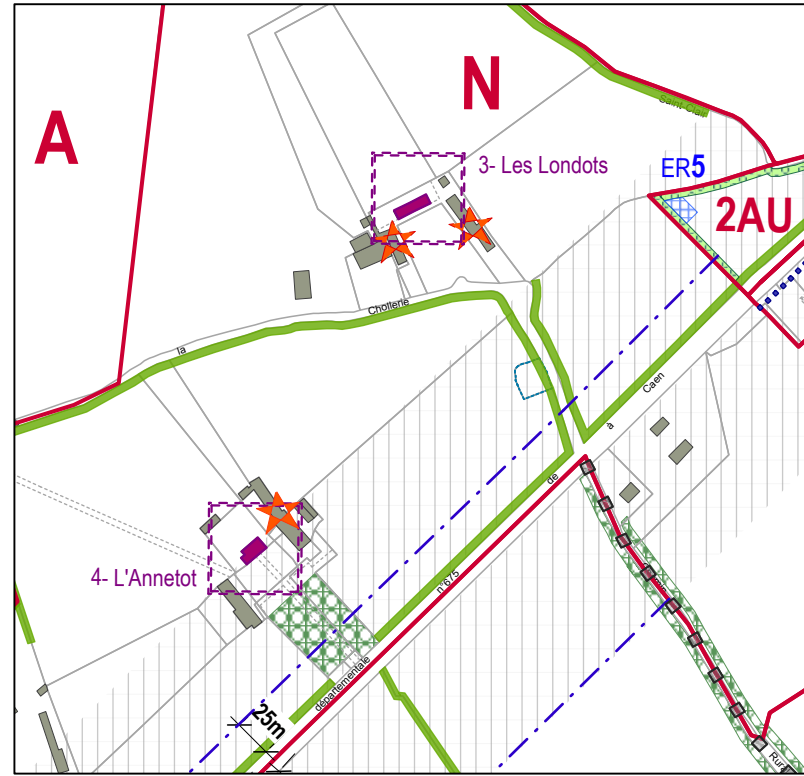
- n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20%, mais prennent en compte la nouvelle réglementation qui vise à étoiler les constructions (ce qui n'était pas le cas au moment de l'établissement du PLU),
- ne diminuent pas les possibilités de construire ni ne réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification simplifiée du PLU qui vise à identifier les constructions existantes susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement, vu la situation des constructions au sein d'ensembles bâtis occupés de longues dates et les limites fixées à l'occupation par la capacité des voies et des réseaux.

Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
avant modification (échelle 1/5000)










Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
après modification (échelle 1/5000)

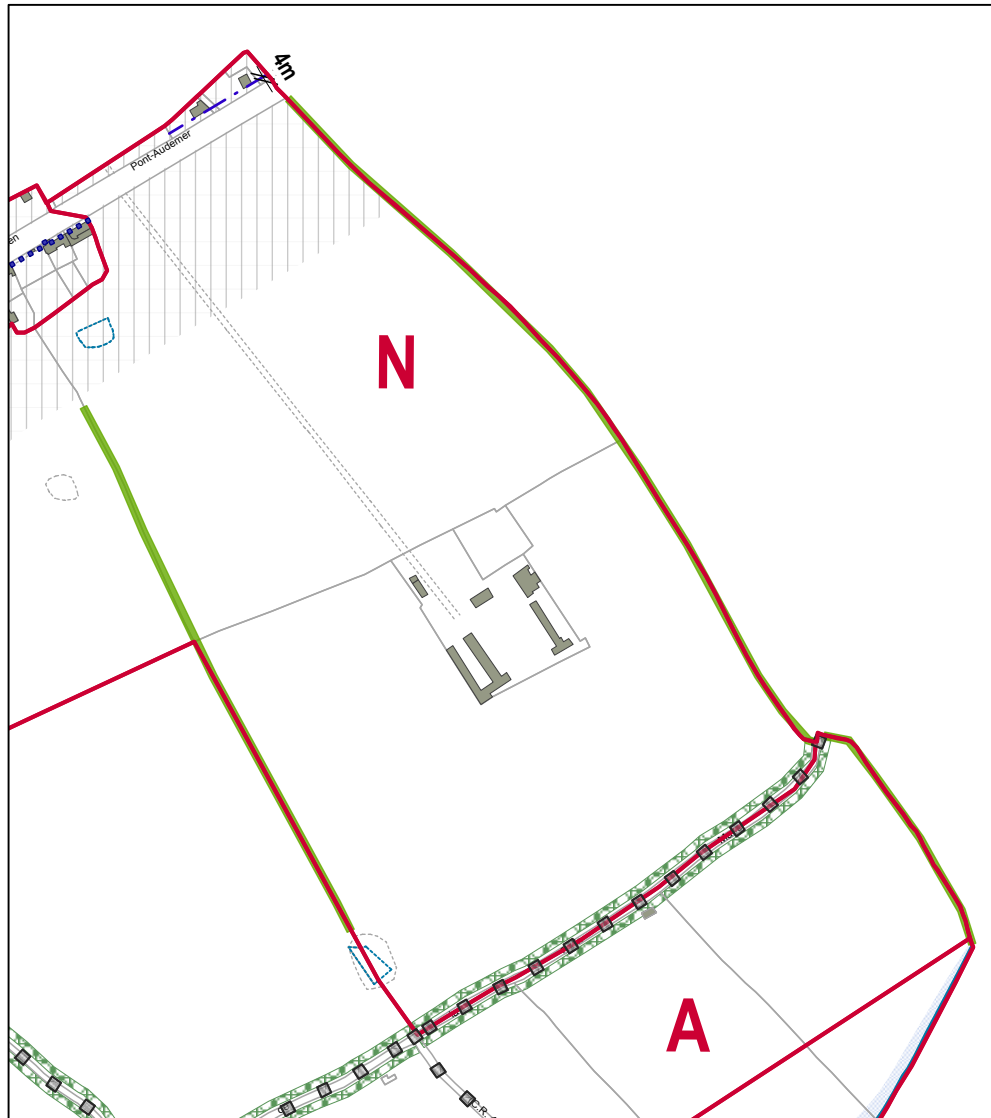


**Extraits du RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
> étoilage des bâtiments pouvant  
faire l'objet d'un changement de destination

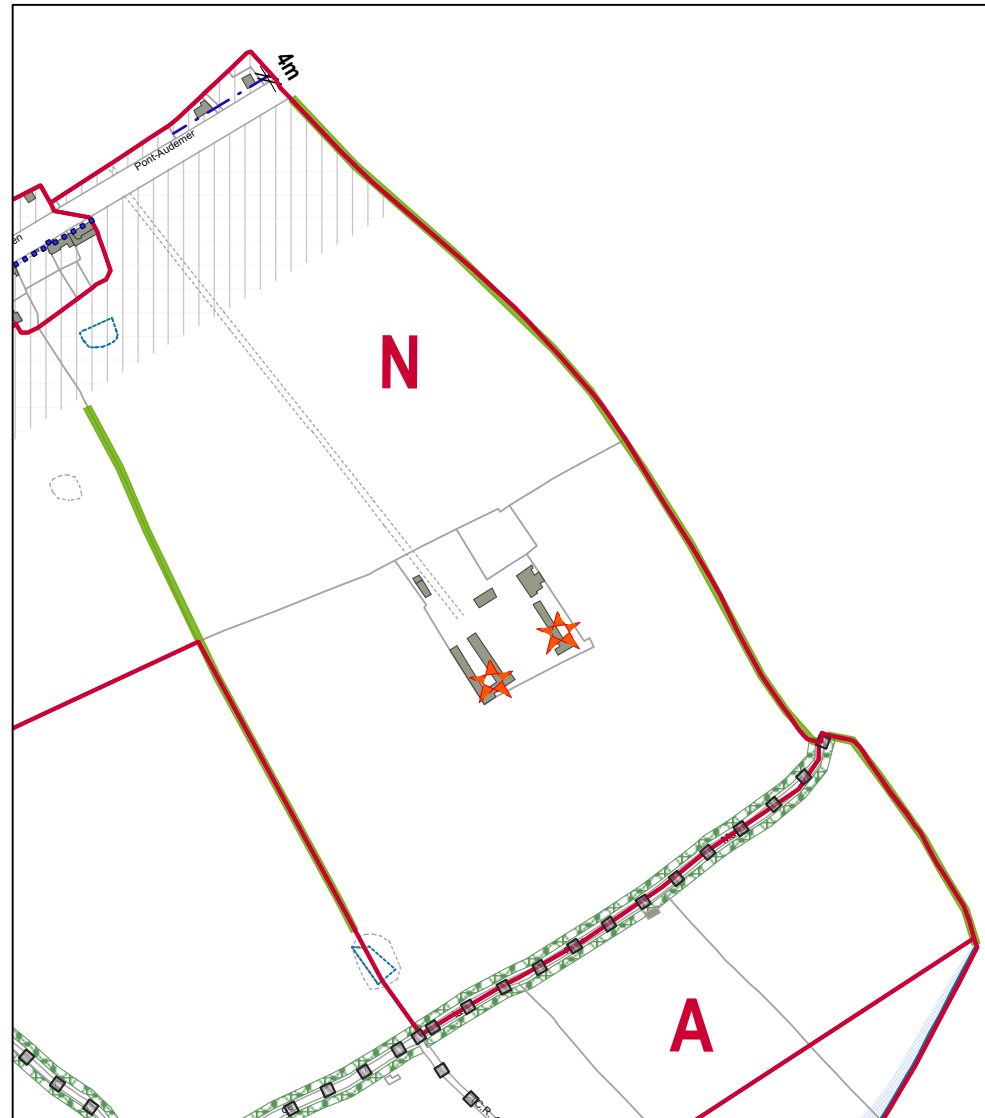
**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**

-  LIMITE DE ZONE
-  ZONE INONDABLE  
*source : DIREN © correction novembre 2004*
-  ESPACES BOISÉS A CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER  
classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme
-  EMBLEMES RÉSERVÉS au profit de la commune :  
ER5 - Ouvrage de défense incendie 175 m2
-  PRESCRIPTIONS DE REcul LE LONG DES VOIES
-  PRESCRIPTIONS D'ALIGNEMENT  
(Lieu-dit "La Chollerie")
-  Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
avant modification (échelle 1/5000)





Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
après modification (échelle 1/5000)




**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**  
(Voir les Orientations Particulières d'Aménagement, cf pièce 2b)

-  CHEMINS À CONSERVER
-  PLANTATIONS À CREER  
> les accès dans les plantations à créer sont ponctuellement autorisés

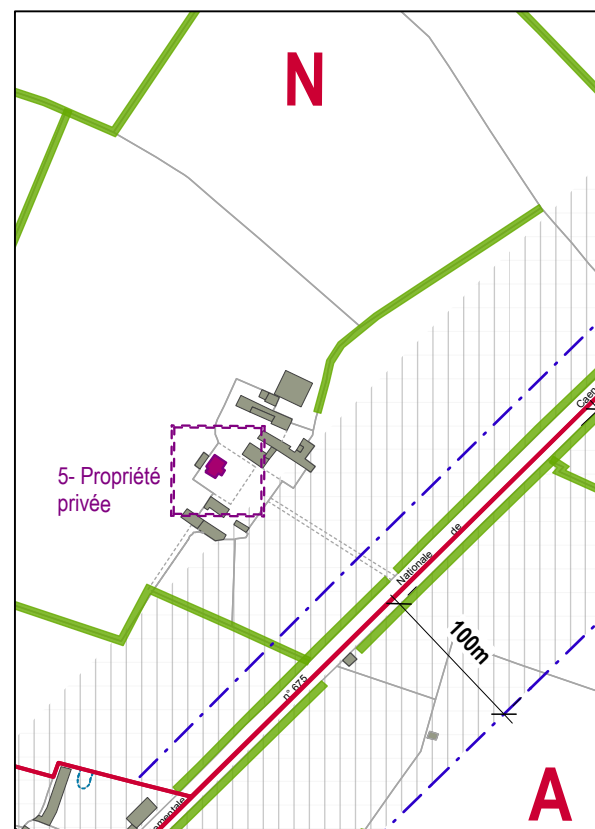
**ÉLÉMENTS, ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES**  
repérés en application de l'article L123-1-5/7° du code de l'urbanisme

-  ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES : maillage de haies bocagères,  
arbres isolés, alignements d'arbres, espaces verts ...  
> Symbole figuratif
-  CONSTRUCTIONS REMARQUABLES  
> leur représentation est schématique

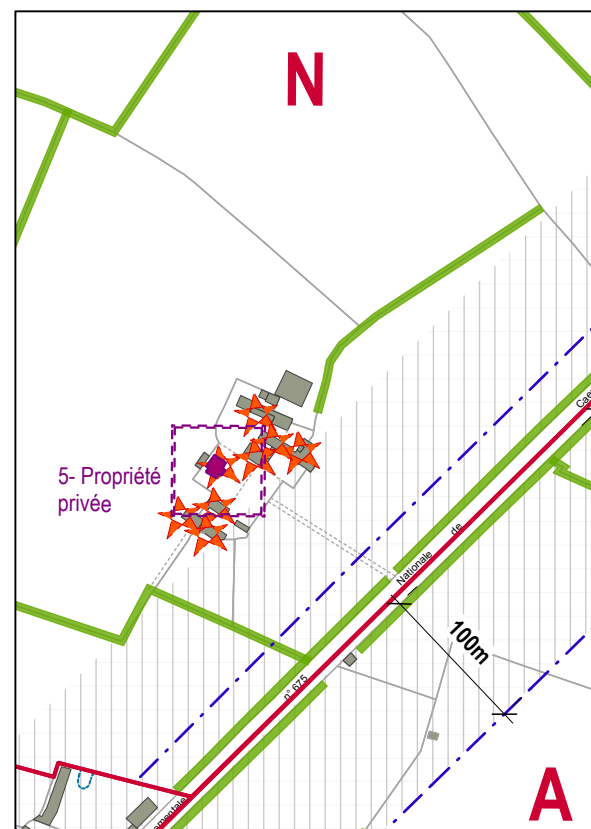
**POUR INFORMATION :**

-  CLASSEMENT SONORE  
DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :  
- RD675 (ex RN175)  
- Autoroute A13

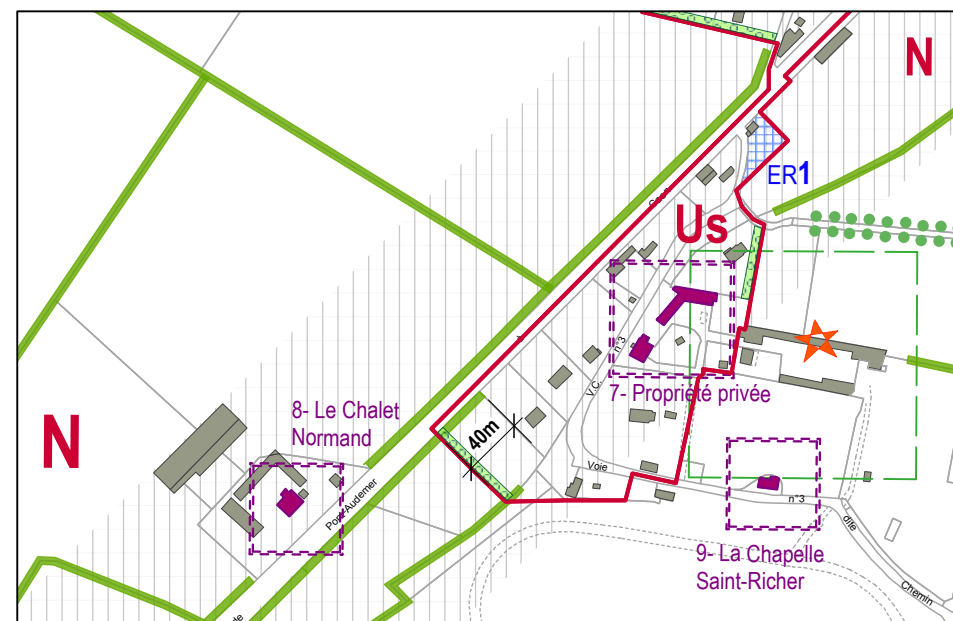
Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
avant modification (échelle 1/5000)



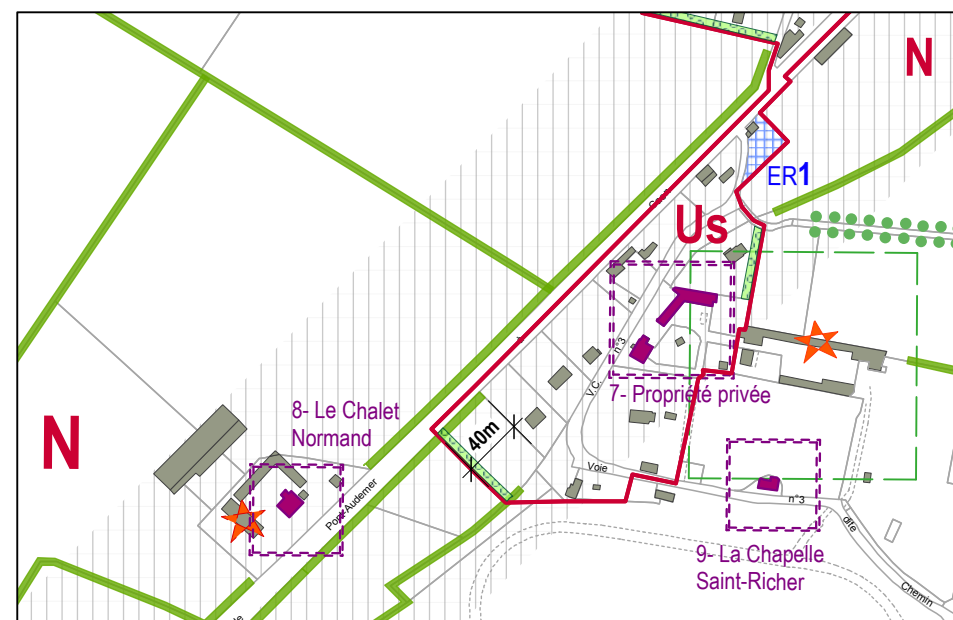
Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
après modification (échelle 1/5000)



Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
avant modification (échelle 1/5000)

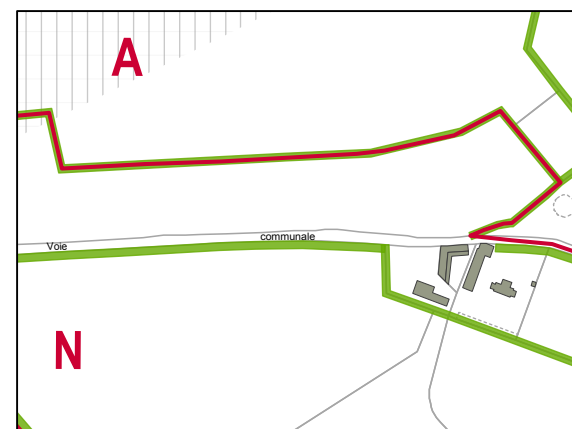


Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
après modification (échelle 1/5000)

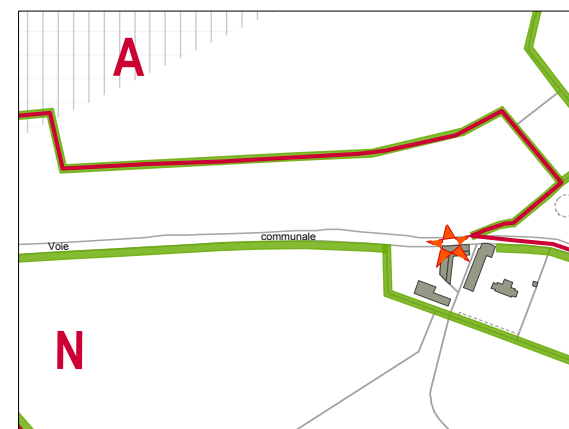


**Extraits du RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
> étoilage des bâtiments pouvant  
faire l'objet d'un changement de destination





Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
avant modification (échelle 1/5000)



Extrait du **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**  
après modification (échelle 1/5000)





**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**

-  LIMITE DE ZONE
-  EMBLEMES RÉSERVÉS au profit de la commune :  
ER1 - Aménagement autour de la mairie 625 m2
-  PRESCRIPTIONS DE REcul LE LONG DES VOIES
-  Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**  
(Voir les Orientations Particulières d'Aménagement, cf pièce 2b)

-  PLANTATIONS À CREER  
> les accès dans les plantations à créer sont ponctuellement autorisés


**ÉLÉMENTS, ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES**  
repérés en application de l'article L123-1-5/7° du code de l'urbanisme

-  ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES : maillage de haies bocagères, arbres isolés, alignements d'arbres, espaces verts ...  
> Symbole figuratif
-  CONSTRUCTIONS REMARQUABLES  
> leur représentation est schématique

**SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE :**

-  HARAS AYANT UNE ACTIVITÉ MIXTE

**POUR INFORMATION :**

-  CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :  
- RD675  
- Autoroute A13